

**Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt**

# **Bebauungsplan „Hofäcker II – Erweiterung“**

**Verfahren nach § 13b BauGB**

**in Waldachtal – Tumlingen**

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 25.06.2019

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0  
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## Inhaltsübersicht

<b>I. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
1. Art der Bebauungsplanverfahrens.....	2
<b>II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>IV. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>6</b>
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
<b>V. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>6</b>
1. Bauliche Konzeption.....	6
2. Verkehrliche Erschließung.....	6
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	6
<b>VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>7</b>
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
<b>VII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
1. Art der Nutzung.....	10
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	10
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	10
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	10
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	11
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung.....	11
8. Verkehrsflächen.....	11
9. Versorgungsleitungen.....	11
10. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss.....	11
11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	11
<b>VIII. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>13</b>
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	13
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
4. Werbeanlagen.....	13
5. Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	14
7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....	14
8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	14
<b>IX. Anlagen.....</b>	<b>14</b>

## **I. Planerfordernis**

Die Nachfrage nach Wohnbaufläche im Ortsteil Tumlingen ist nicht zuletzt durch die ortsansässigen Firmen stets sehr hoch. Die Gemeinde ist daher bemüht jungen Familien Wohnraum zu bieten. Bevorzugt sollen vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, Innenbereichsflächen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Südlich der Straße „Schwabswiese“ soll deshalb im Anschluss an den Bestand Raum für vier Baugrundstücke geschaffen werden, für welche eine Einzelhausbebauung angedacht ist. Die Fläche befindet sich nicht vollkommen im Innenbereich, jedoch kann unter Einbeziehung einer kleinen Außenbereichsfläche eine vollständige bauliche Entwicklung der beiden Flurstück 110 und 111 erreicht werden. Da erst östlich im Anschluss die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Schwabswiese“ folgt, kann somit die Bebauung in diesem Bereich abgerundet werden.

Die Gemeinde befürwortet diese bauliche Entwicklung und möchte deshalb den Bebauungsplan „Hofäcker II – Erweiterung“ aufstellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofäcker II – Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.



## 1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern - wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die überbaubare Fläche rund 863 m<sup>2</sup>.

Auch in Verbindung mit dem aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 'Härte Süd' in Tumlingen (überbaubare Fläche ca. 6.230 m<sup>2</sup>) wird der zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> für Verfahren nach § 13b BauGB nicht erreicht.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet
- und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1 ) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Sportplatzes des Teilorts Tumlingen (s. Abb. II-1). Im Norden und Westen folgt Landwirtschaftliche Fläche, im Süden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an.



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2702 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke Nr. 109, 110 und 111.

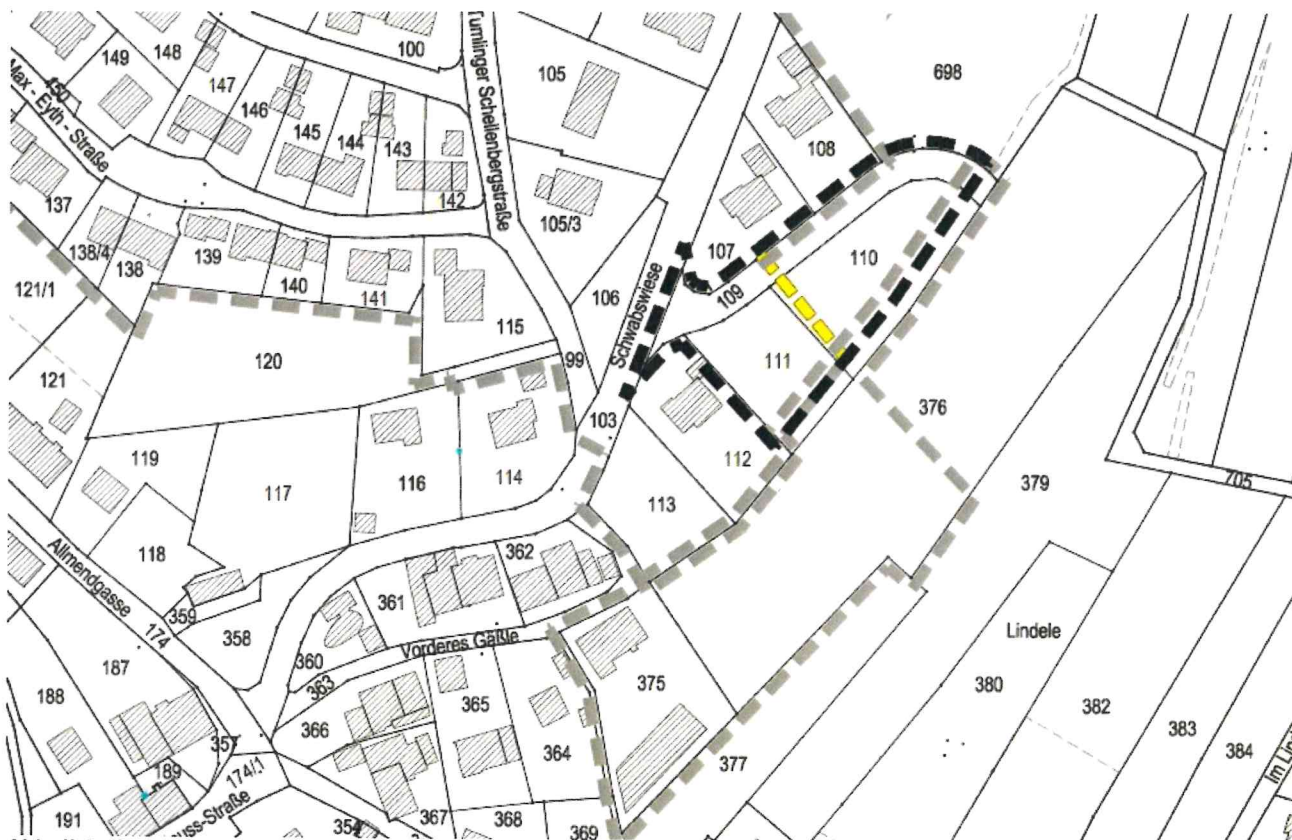


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofäcker II – Erweiterung“



### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche und Landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBP „Hofäcker II 2. Änderung“ vom 19.09.2017</li> <li>• VBBP „Lemle – 1. Änderung“ vom 18.04.2014</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiete	Angrenzend Landschaftsschutzgebiet Schwabswiese Nr. 2.37.059
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Im Osten folgt der Schwabswiesengraben.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

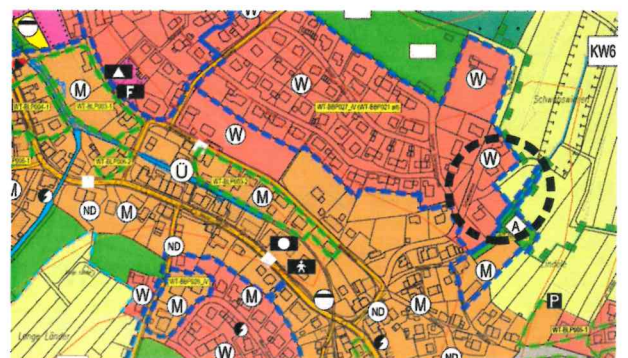


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als bestehende Wohnbaufläche und Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ist jedoch eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreichend.





Abb. III-3: Ausschnitt LUBW (Stand 07.11.2018)

Im Osten und Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schwabswiese Nr. 2.37.059 an. Es erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Zum Schwabswiesengraben wird ein 5 m Gewässerstrandstreifen gehalten. Zudem wird den Bauherren empfohlen hochwasserangepasst zu bauen, da insbesondere bei Starkregenereignissen kurzfristig mit großen Wassermengen zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan „Hofäcker II – Erweiterung“ grenzt im Süden unmittelbar an den Bebauungsplan „Lemle – 1. Änderung“ an. Der rechtskräftigen Bebauungsplan „Hofäcker II 1. Änderung“ einschließlich dessen 2. Änderung grenzt nördlich und westlich an das Plangebiet an und wird im Südwesten (1 Bauplatz) teilweise durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hofäcker II – Erweiterung“ überplant.

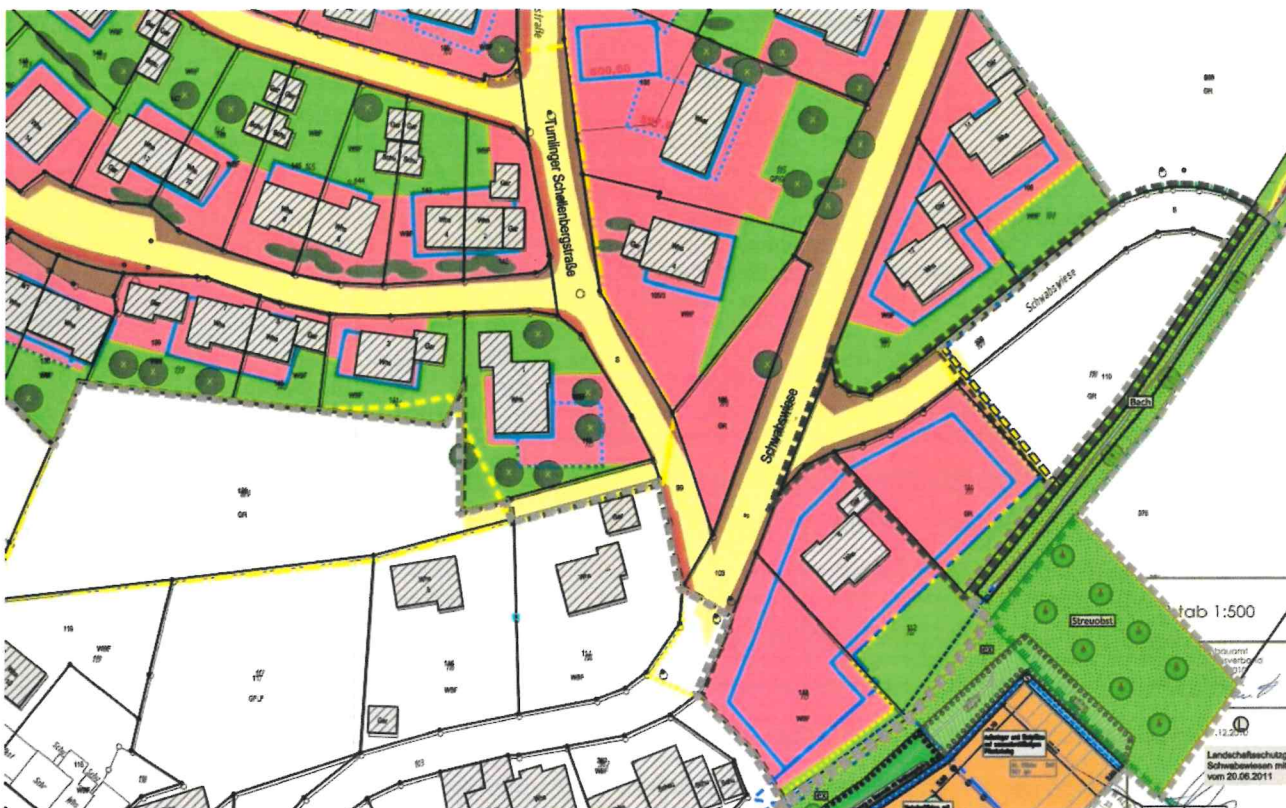


Abb. III-4: Geltungsbereich BBP „Hofäcker II – Erweiterung“ mit den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hofäcker II 2. Änderung“ und „Lemle – 1. Änderung“

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung,
- Landwirtschaftliche Fläche.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung,
- Landwirtschaftliche Fläche.

##### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

Ziel ist es durch einen verkehrlichen Anschluss an die Straße „Schwabswiese“ vier weitere Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Dadurch wird der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen. Im Osten wird ein 5m Gewässerrandstreifen zum Schwabswiesengraben gehalten.

#### **V. Städtebauliche Konzeption**

##### **1. Bauliche Konzeption**

Geplant sind vier Baugrundstücke mit einer Einzelhausbebauung. Die Wohneinheiten werden auf 2 pro Gebäude beschränkt.

##### **2. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Schwabswiese“. Diese wird als private Verkehrsfläche hergestellt. Der Winterdienst ist entsprechend privatrechtlich zu regeln, auf eine Wendenmöglichkeit wird verzichtet. Für die Müllabfuhr ist eine Abstellfläche für Abfallbehälter an der Straße „Schwabswiese“ am Abholtag vorgesehen.

##### **3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten und in den „Schwabswiesengraben“ zu leiten.

Die zulässige Menge der Einleitung muss auf den Abfluss begrenzt werden, der auch von der unversiegelten Fläche abgefließen wäre. Für die unversiegelte Fläche ist ein Abflussbeiwert von 0,1 anzusetzen. Die hierfür erforderliche Rückhaltung ist für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen.

Das Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal der Gemeinde zuzuführen. Der Einbau einer Hebeanlage wird erforderlich.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung rechtzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.



## VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	<p><b>Gesamtgröße</b> 2.702 m<sup>2</sup> (100 %)</p> <p>davon:</p> <p>&gt; nicht überplanter Außenbereich: 1.578 m<sup>2</sup> (58 %)</p> <p>&gt; rechtskräftiger BBP Hofäcker II - 1.Ä.: 1.124 m<sup>2</sup> (42 %)                      mit folgenden Flächenausweisungen:</p> <p>- Verkehrsfläche 192 m<sup>2</sup> (17 %)</p> <p>- Verkehrsgrün 127 m<sup>2</sup> (11 %)</p> <p>- private Grünfläche 114 m<sup>2</sup> (10 %)</p> <p>- WA = 691 m<sup>2</sup> davon:</p> <p>überbaubar (GRZ 0,4) 276 m<sup>2</sup> (25 %)</p> <p>private Grünfläche 415 m<sup>2</sup> (37 %)</p>	<p><b>Gesamtgröße</b> 2.702 m<sup>2</sup> (100 %)</p> <p>davon:</p> <p>- Verkehrsfläche 341 m<sup>2</sup> (13 %)</p> <p>- Verkehrsgrün 61 m<sup>2</sup> (2 %)</p> <p>- private Grünfläche, extensiv 142 m<sup>2</sup> (5 %)</p> <p>- WA = 2.158 m<sup>2</sup> davon:</p> <p>überbaubar (GRZ 0,4) 863 m<sup>2</sup> (32 %)</p> <p>private Grünfläche 1295 m<sup>2</sup> (48 %)</p>	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotope	<p>Die südwestlichen Plangebietsteile umfassen Flächen eines rechtskräftigen BBP auf dessen Grundlage eine Bebauung / Entwicklung jederzeit möglich ist mit Verkehrsflächen, privaten Grünflächen, Verkehrsgrün, Wohnbebauung.</p> <p>Die geplante Erweiterungsfläche umfasst zum überwiegenden Teil intensiv mit Pferden beweidete Fläche mit einem älteren Obstbaum. Randlich im Nordosten befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs Flächen eines Hausgartens. Am Südostrand verläuft der jüngst renaturierte Schwabswiesengraben.</p>	<p>Im Bereich des rechtskräftigen BBP kommt es zu keiner über die Altplanung erheblich hinausgehenden Beeinträchtigung für das Schutzgut.</p> <p>Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zum Verlust geringwertiger Pferdeweiden und eines Obstbaums. Der renaturierte Schwabswiesengraben bleibt wie vorhanden erhalten.</p>	nicht erheblich bis wenig erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotopverbund	<p>Im Fachplan landesweiter Biotopverbund sind im Gebiet keine Biotopverbundflächen für feuchte oder trockene Standorte ausgewiesen. Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (Kernraum) werden durch die äußerste Nordostspitze des Plangebiets in sehr geringem Umfang tangiert.</p>	<p>Die Nordostspitze des Plangebiets ist im BBP als extensives Grünland mit Bachlauf ausgewiesen. Beeinträchtigungen des Biotopverbunds entstehen dadurch nicht.</p>	nicht erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - Artenschutz	<p>Zum Vorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</p>	nicht erheblich



Schutzgut	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	<p>Die südwestlichen Plangebietsteile umfassen Flächen eines rechtskräftigen BBP auf dessen Grundlage eine Bebauung jederzeit möglich ist, mit Bau- und Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 468 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Erweiterungsfläche umfasst gemäß Bodenkarte M 1:50.000 (GeoLaBK50) zu ca. 40 % Siedlungsrandflächen für die keine Bewertung vorliegt und die in der Regel als anthropogen überprägte Böden einzustufen sind.</p> <p>Die restlichen Bereich der Erweiterungsfläche umfassen mittel- bis hochwertigen naturnahe Böden (Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium und Kolluvium über Pelosol aus holozänen Abschwemmungen über tonreicher Muschelkalk-Fließerde)</p>	<p>Im Bereich des rechtskräftigen BBP kommt es zu keiner über die Altplanung erheblich hinausgehenden Beeinträchtigung für das Schutzgut. Die Bau- und Verkehrsflächen nehmen geringfügig um ca. 78 m<sup>2</sup> zu.</p> <p>Im Bereich der Erweiterungsfläche kommt es zum Verlust von Böden in einem Umfang von ca. 658 m<sup>2</sup> durch Bau- / und Verkehrsflächen. Davon betroffen sind mittel- bis hochwertigen Böden in einem Umfang von ca. 337 m<sup>2</sup> und geringwertige anthropogen überprägte Böden in einem Umfang von ca. 321 m<sup>2</sup>.</p>	wenig erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	Entlang der Südostgrenze verläuft der renaturierte Schwabswiesengraben auf einer Länge von ca. 40 m innerhalb des Plangebiets.	Der Bachlauf bleibt wie vorhanden erhalten. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen wird eingehalten.	nicht erheblich
<b>Grundwasser</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen oder Wasserschutzgebiete vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.	Keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer schwach ausgeprägten Kaltluftabflussbahn über die aus den oberhalb vom Plangebiet gelegenen Kaltluftentstehungsflächen Frischluft in die unterliegende Ortslage abfließt. Erhebliche lufthygienische Belastungen bestehen im Gebiet nicht.	Die geplante Bebauung bildet keinen Querriegel für abfließende Kalt- und Frischluft sondern verläuft längs der Gefälleachse der schwach ausgeprägten Talmulde. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin über diese der Ortslage Frischluft zugeführt wird. Eine Zunahme von lufthygienischen Belastungen durch z.B. Verkehr, Heizung etc. ist aufgrund der geringen Umfangs der Bebauung nicht zu erwarten.	wenig erheblich
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Die geplante Erweiterungsfläche umfasst eine wenig strukturierte Weide mit lediglich einem Obstbaum, die von mit Mobilzäunen umgeben wird und in ihrem landschaftlichen Erscheinungsbild nachhaltig von angrenzenden Wohngebäuden, z.T. mit hochwüchsigen Nadelbäumen in den Gärten, geprägt wird. Angrenzend fließt der renaturierte Schwabswiesengraben mit Altgras und jüngeren landschaftlich noch nicht zur Geltung kommenden Gehölzpflanzungen.	Die geplante Bebauung gliedert sich sinnvoll einzeilig an die angrenzende bestehende Wohnbebauung an und rundet den Ortsrand ab. Landschaftlich besonders hochwertige oder abwechslungsreich gestaltete Flächen werden nicht überplant.	wenig erheblich
<b>Erholung</b>	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.		keine
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		keine



Schutzgut	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.		nicht erheblich
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine

Sonstige Wirkfaktoren	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen, auch aufgrund der geringen Größe des Wohngebiets nicht zu erwarten sind. Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Einzelhausbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.	keine Auswirkungen
<b>Risiken</b> für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die die geringfügige Erweiterung von Wohnbauflächen keine zusätzlichen Risiken.	keine Auswirkungen
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine konkreten Planungen bekannt, die zu kumulierenden Wirkungen mit dem vorliegenden Vorhaben führen könnten. Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.	keine Auswirkungen
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung unter Verwendung der bauüblichen Materialien, der Beachtung der gängigen Umweltschutzaufgaben, dem sach- und fachgerechten Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen, der regelmäßigen Wartung von Baumaschinen zur Vermeidung von Unfällen sind die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten	keine Auswirkungen

## VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

---

Für die bauliche Erweiterung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt, lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Damit erhält der Planbereich den Charakter eines Wohngebietes.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

---

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale Nutzung der Grundstücke gewährleistet, es werden jedoch, aus Gründen der Verkehrssicherheit, Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

---

Angestrebt wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

### 4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

---

#### 4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen geregelt und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Abhängigkeit von der Höhe der Achse der bestehenden Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Dachformen sind freigestellt.

Die zulässige maximale Wandhöhe liegt 4,50 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 8,50 m .

Damit ist ausreichend Spielraum für die unterschiedlichen Dachformen und z.B. auch für die Ausbildung von Kniestöcken gegeben. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen, um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren.

#### 4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um eine zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.



## **5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zugelassen, um der festgesetzten Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung tragen zu können.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt. Es werden lediglich festgesetzt:

- dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung im Gebiet nicht vorhanden ist.

## **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Ortsteil Tumlingen ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass pro Grundstück nur zwei Wohneinheiten zulässig sind.

## **7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung**

Entlang des „Schwabwiesengrabens“ ist zum Schutz ein Gewässerrandstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **8. Verkehrsflächen**

Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind Zufahrten zu den Grundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

## **9. Versorgungsleitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

## **10. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss**

Um eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen.

## **11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Der Standort kann frei gewählt werden.
- Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen vorsorglich ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.

### **11.1. Gewässerrandstreifen**

Bei dem südlich angrenzenden Gewässer handelt es sich um eine Renaturierungsmaßnahme im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bauungsplan 'Lemle – 1. Änderung'. Der bisher verdolte Schwabswiesengraben wurde geöffnet und gegenüber der genehmigten Renaturierungsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz etwas in Richtung Nordwesten verlegt. Damit verschiebt sich auch der einzuhaltende Gewässerrandstreifen.

Aus diesem Grund wird eine Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen im zeichnerischen Teil des Bauungsplanes eingetragen.

Dieser Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Außerdem gilt:

- Erhaltung als Wiesenfläche und Umbruchverbot.
- Pflanzungen sind auf die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze beschränkt.
- Entlang der Uferlinie ist die natürliche gewässerbegleitende Vegetation zu erhalten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Gewässer bei überdurchschnittlichen (extremen) Hochwässern sowie Starkregenereignissen zu einer Überflutung des Geländes bis an die geplanten Wohngebäude kommen kann.



## **VIII. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu bieten eine moderne Bauweise umzusetzen, ist die Wahl der Dachform und -neigung im gesamten Plangebiet freigestellt.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

---

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

### **3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

### **4. Werbeanlagen**

---

Werbeanlagen und Automaten werden entsprechend dem Charakter als Allgemeines Wohngebiet ausgeschlossen.

### **5. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

#### **5.1. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **5.2. Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.

#### **5.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Festsetzungen zu Geländemodellierungen und Stützmauern getroffen werden.

#### **5.4. Müllstandplätze**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

## **6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation**

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

## **7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

## **8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Da es sich um eine private Erschließungsstraße mit reduzierter Straßenbreite für 4 Bauplätze handelt und da auf eine Wendemöglichkeit verzichtet wird und deshalb die Verkehrsflächen möglichst von parkenden Autos freigehalten werden sollen, sind die erforderlichen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Hinzu kommt, dass im ländlichen Raum i.d.R. mehr als ein Fahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

## **IX. Anlagen**

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.11.2018

### **Fassungen im Verfahren:**

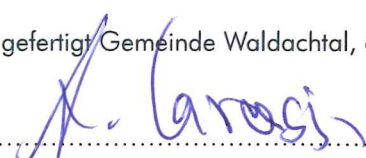
Geänderte Fassung vom 23.05.2019 für die Sitzung am 25.06.2019

### **Bearbeiter:**

Laura Digiser / Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats über-einstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 25.06.2019

  
.....

Annick Grassi (Bürgermeisterin)