

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Härte Süd“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Waldachtal – Hörschweiler

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.02.2019

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

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
1.	Art der Bebauungsplanverfahrens.....	2
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption.....	8
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	9
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.	Art der Nutzung.....	13
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
3.	Zulässige Grundflächen.....	13
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	13
6.	Verkehrsflächen.....	14
7.	Versorgungsleitungen.....	14
8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
9.	Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss.....	14
10.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	14
VIII.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	15
3.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
4.	Werbeanlagen.....	15
5.	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	15
6.	Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	16
7.	Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....	16
8.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	16
IX.	Anlagen.....	16

I. Planerfordernis

Für die Gemeinde Waldachtal ist für die kommenden Jahre eine Veränderung der Altersstruktur absehbar. Wie in vielen ländlichen Regionen ist auch Waldachtal vom Demographischen Wandel betroffen. Demzufolge ist es wichtig, den jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten in der Gemeinde zu bleiben, um dadurch einer Veränderung der Altersstruktur entgegenzuwirken. Durch das hohe Arbeitsplatzangebot in Waldachtal und Umgebung ist die Gemeinde zudem für Bürger anderer Gemeinden attraktiv. Um den künftigen Herausforderungen, wie dem Erhalt von Schulen und der verkehrlichen Infrastruktur, gerecht werden zu können, ist eine gesunde Bevölkerungsstruktur entscheidend. Da sich die Fläche zwischen dem Ortsteil Hörschweiler und Tumlingen ideal für weitere Bauplätze eignet, soll dort unter Einbeziehung bestehender Infrastruktur ein neues Wohngebiet entstehen. Mit dem Anschluss an die „Kirchstraße im Norden“ kann eine optimale Erschließung des Gebiets gewährleistet werden und das Baugebiet in zwei separaten Bauabschnitten realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Härte Süd“ 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 6.226 m². Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Hörschweiler sind derzeit nicht im Verfahren. Lediglich im Ortsteil Salzstetten, welcher sich nicht mit Hörschweiler im räumlichen Zusammenhang befindet, soll ein weiteres Baugebiet realisiert werden.

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 zwischen dem Ortsteil Hörschweiler und dem Ortsteil Tumlingen. Im Osten und Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Süden folgt landwirtschaftliche Fläche. Direkt angrenzend befindet sich nordöstlich die Kirche der Gemeinde Hörschweiler mit Grünfläche. (s. Abb. II-1).

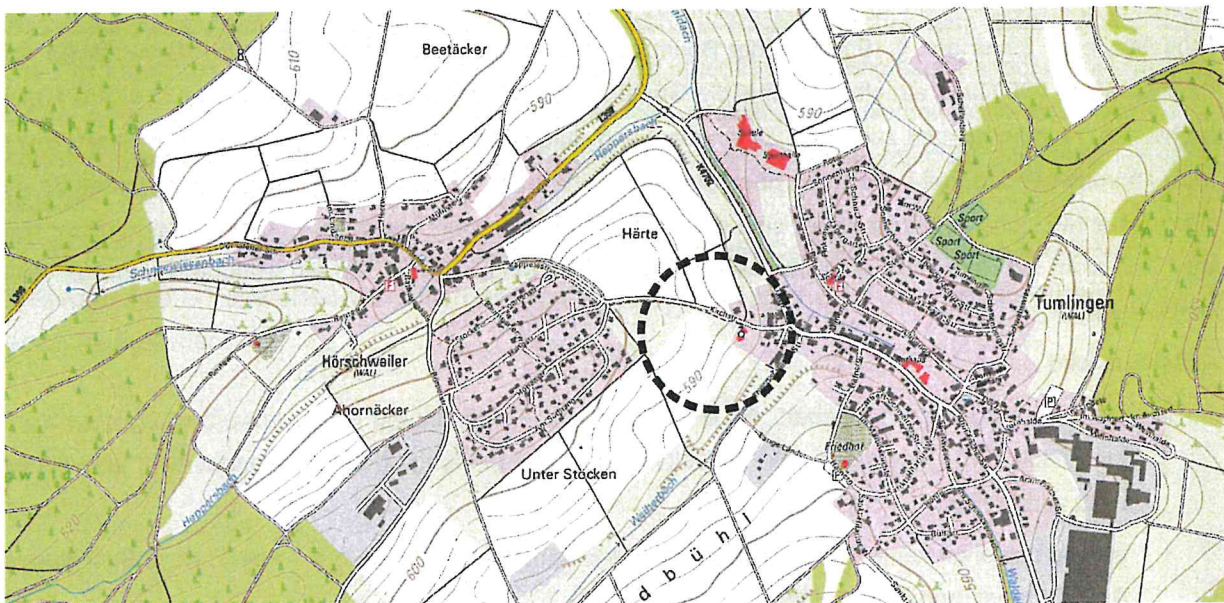


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,38 ha beinhaltet die Flurstücke Nr.: 588 i.T., 589 i.T., 590 i.T. und 592/1 mit einer überplanten Teilfläche von ca. 1,99 ha sowie die Flurstücke Nr. 583 und 584 (landwirtschaftlicher Weg), die in der Nutzung unverändert bleiben mit einer Teilfläche von ca. 0,39 ha.

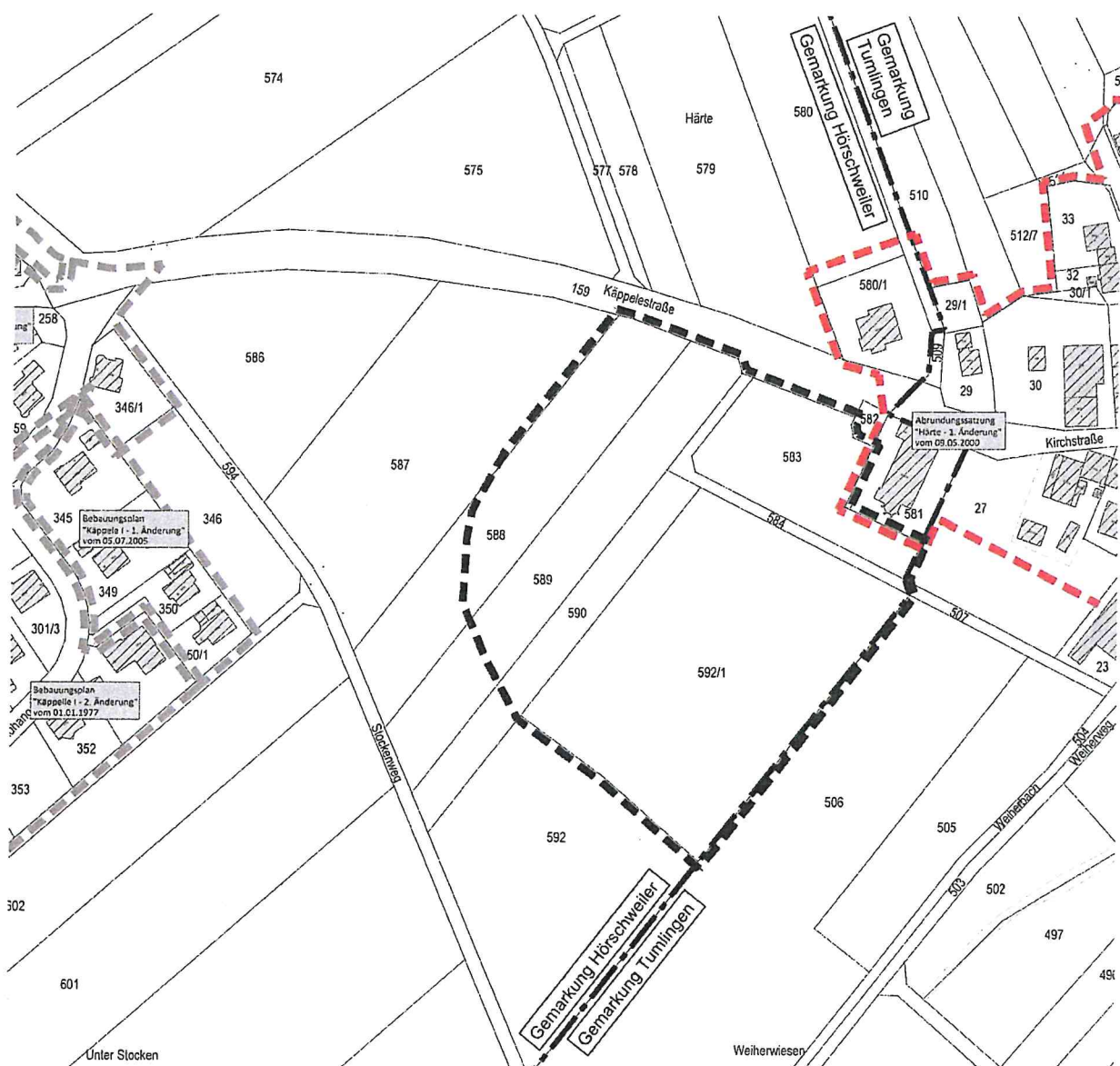


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Härte Süd“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Keine bestimmte Flächenzuweisung.
Teilregionalplan	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Angrenzend: BBP „Hofäcker II“ vom 18.08.1976 einschließlich der Änderung vom 13.08.1990
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.
Sonstige	Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord



Abb. 1: Ausschnitt Teilregionalplan

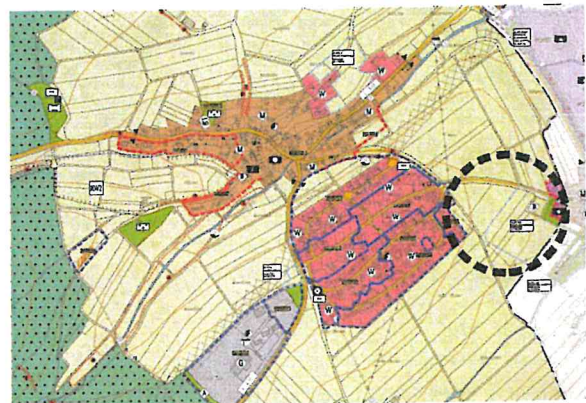


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Der Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 weist für die Fläche des Plangebiets keine bestimmte Nutzung aus. Im Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 2) der Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaftlich ausgewiesen.

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

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:

- Landwirtschaftliche Fläche.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Landwirtschaftliche Nutzung,
- Wohnbaufläche,
- Kirche.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, um der Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteils Hörschweiler nachzukommen.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzel- und Doppelhäuser
Bauweise	offen
Durchschnittliche GRZ	0,4
Durchschnittliche Gebäudelänge	Weniger als 50 m

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

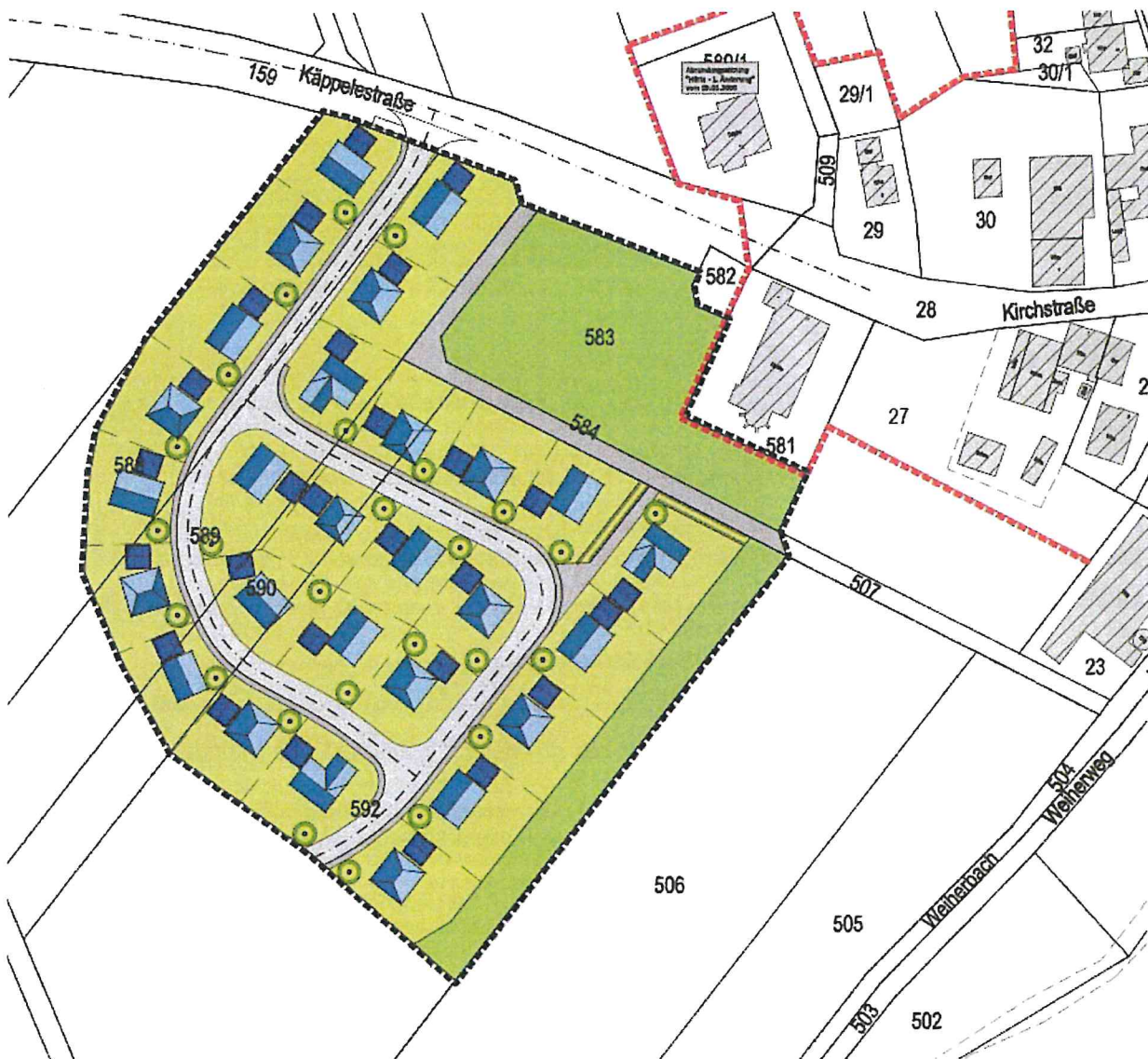


Abb. 3: Städtebauliche Konzeption

Mit der geplanten Konzeption ist die Realisierung von 27 neuen Baugrundstücken möglich. Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße. Nord-östlich dient ein geplanter Fußweg der Verbindung zur Kirche von Hörschweiler und dem vorhandenen Weg mit Flurstücknummer 584. Dieser endet an dem Gehweg der Kappelstraße.

Flächenbilanz:

Nutzung	Flächengröße
Wohnbaufläche	15.563 m ²
Verkehrsflächen (einschließlich Fußwege)	2.898 m ²
Grünflächen	1.466 m ²
Private Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	3.183 m ²
landwirtschaftlicher Weg	685 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich:	23.797 m²

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Käppelestraße“, welche östlich in Tumlingen in die Kirchstraße übergeht.

2.2. Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die neue Erschließungsstraße, welche innerhalb des Plan-gebiets einen Ringschluss bildet.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten. Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisternen) vorgeschrieben.

Das Schmutzwasser wird über die neu herzustellenden Leitungen in der neuen Erschließungsstraße abgeleitet.

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 und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Geltungsbereich Fläche: 23.797 m ²	<i>Künftiger Überbauungs- und Versiegelungsgrad ca. 42 % durch Wohnbebauung (GRZ 0,4 = 6.226 m²) und verkehrliche Erschließung (3.701 m²). Rund 58 % des Plangebiets werden zukünftig von Frei- u. Grünflächen eingenommen.</i>	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
biologische Vielfalt - <i>Biotope</i>	Der Geltungsbereich wird zu rund 77 % von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. 23 % umfassen durchschnittlich ausgebildete Fettwiesen mittlerer Standorte auf denen sich im nördlichen Bereich einzelne Obstbäume zur Straße und Kirche hin befinden. Das Plangebiet ist somit insgesamt von einer vorherrschend sehr geringen (Acker) bis mittleren (Fettwiese, Obstbäume) naturschutzfachlichen Bedeutung und insgesamt weniger strukturiert und nischenreich ausgebildet mit vorherrschend großflächigen, intensiv genutzten Ackerflächen ohne besondere Artenvorkommen.	<i>Umwandlung einer vorwiegend als Ackerland intensiv genutzten Fläche in ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem hohen Freiflächenanteil (58 % des Plangebiets) und Pflanzgeboten für Bäume. Die vorhandenen Wiesenflächen im Gebiet werden als öffentliche Grünfläche weitgehend erhalten. Besonders hochwertige oder nicht ersetzbare Biotope und Lebensräume gehen durch das Vorhaben nicht verloren.</i>	wenig erheblich
biologische Vielfalt - <i>Biotopverbund</i>	Gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund liegt der Geltungsbereich des Vorhabens innerhalb eines 500 m-Suchraumes zum ‚Biotopverbund mittlerer Standorte‘.	<i>Da sich der Bestand des betroffenen Suchraumes nicht aus hochwertigen Biotopstrukturen zusammensetzt, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens zu rechnen, zumal die Planung den Erhalt der nordöstlich gelegenen Grünlandfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorsieht. Diese Fläche soll als blütenreiche extensiv bewirtschaftete Wiese entwickelt werden.</i>	nicht erheblich
biologische Vielfalt - <i>Tiere und Pflanzen</i>	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	<i>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. zulässig) kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</i>	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1 : 50.000 GeoLa BK50) des geologischen Landesamts (LGRB) sind die im Gebiet anstehenden Böden (Braunerde, meist podsolig und oft pseudovergleyt, aus sandsteinreichen Fließerden, Sandsteinschutt und -zersatz) in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren bis geringen Wertigkeit (1,83).	Verlust von mittel- bis geringwertigen Böden durch Überbauung / Versiegelung in einem Umfang von rund 0,99 ha. Der Verlust der nicht besonders hochwertigen Böden wird durch folgende Maßnahmen auf ein wenig erhebliches Maß reduziert: <ul style="list-style-type: none"> • projektierte hoher Freiflächenanteil (58 % des Plangebiets) • Verwendung von Zisternen (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) • Versickerung von unbelastetem Regenwasser (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) • Sicherung des beim Bau anfallenden Oberbodens und Aufbringung (Bodenverbesserung) auf den Freiflächen im Gebiet 	wenig erheblich
Oberflächen-gewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberen Buntsandsteins (Plattensandstein-Formation) der einen nur schwach ausgeprägten Grundwasserleiter bildet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Klima und Luft	Das Gebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets mit flächigen Abflüssen nach Südosten ins Tal des Weiherbachs, das eine Belüftungsbahn für die Ortslage von Tumlingen bildet, die sich verbessernd auf das Siedlungsklima auswirkt. Lufthygienisch ist das Gebiet, bis auf gelegentlich mögliche Verdriftungen von Spritzmitteln im Bereich der intensiv bearbeiteten landwirtschaftlichen Flächen, weitgehend unbelastet.	Verlust einer kleinen Kaltluftentstehungsfläche. Eine erhebliche Minderung der Wirksamkeit der siedlungsrelevanten Belüftungsbahn längs des Weiherbachs ist dadurch nicht zu erwarten aufgrund der Gesamtgröße der Kaltluft-Einzugsgebiete die über das Tal abfließen. Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Neubebauung nicht.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen ebenso keine erholungsrelevanten Wegverbindungen.	Keine Beeinträchtigungen	keine
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiets umfasst überwiegend strukturlose Acker- und Grünlandflächen ohne landschaftsprägende Elemente. Unmittelbar im Nordosten an das Plangebiet angrenzend befindet sich die ortsbildprägende Christuskirche mit teils umgebenden Baumbeständen als hochwertiges Element.	Durch die geplante Bebauung werden innerhalb des Geltungsbereichs, mit derzeit überwiegend ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen keine als besonders hochwertig einzustufende Landschaftsteile überplant. Die aus topographischen Gründen nur begrenzt sichtbare Christuskirche wird durch die vorgelagerte Wohnbaufläche etwas verstellt, deshalb wurde zwischen der Kirche und dem Wohngebiet eine Grünfläche gelegt, so dass der Kirchenbau weiterhin freigestellt bleibt.	wenig erhebliche

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Die im Nordosten ans Plangebiet angrenzende Christuskirche ist ein Kulturdenkmal gem. §2 DSchG. Andere Kulturgüter wie z.B. archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen bzw. bleiben ggf. substanzial erhalten	Siehe Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	keine
Mensch	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
Emissionen 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 nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch geplanten Wohnbauflächen und Wohnnutzungen nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Erhebliche Kumulierungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiet sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung folgender Maßnahmen, kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

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 Grundflächen

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 künftigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Dachformen sind freigestellt.

Die zulässige maximale Wandhöhe liegt bei 6,50 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 9,50 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 Wandhöhe getroffen, um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren. Zudem werden im WA2 aufgrund der Hanglage unterschiedliche Wandhöhen für die berg- bzw. talseitige Lage festgesetzt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

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. Verkehrsflächen

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

7. Versorgungsleitungen

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

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Ortsteil Hörschweiler 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.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss

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

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

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

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 der unbebauten Grundstücksflächen

5.1. Einfriedungen

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

5.2. 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.

5.3. 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

Um parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen notwendig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im ländlichen Raum, so dass pro Haushalt meist mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist. Außerdem sollen zur Vermeidung von Behinderungen für den Winterdienst und für Müllfahrzeuge in dieser hängigen Lage mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Bestehende Wohngebiete zeigen, dass der Bereich vor den Garagen nicht als Stellplatz ausreicht, daher wird der Bereich nicht als Stellplatz gewertet.

IX. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.10.2018

Fassungen im Verfahren:

Geänderte Fassung vom 19.02.2019 für die Sitzung am 19.02.2019

Bearbeiter:

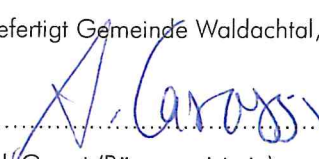
Laura Digiser / Thomas Grözinger

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Deffenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 19.02.2019


.....
Annick Grassi (Bürgermeisterin)

