

**Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt**



# **Bebauungsplan „Raitäcker – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

**in Waldachtal - Salzstetten**

## **Begründungen**

**zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 22.08.2023



## Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis und Planrechtfertigung .....	2
1.	Art des Bebauungsplanverfahrens .....	3
II.	Lage und räumlicher Gestaltungsbereich .....	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge .....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	6
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
V.	Städtebauliche Konzeption .....	6
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	6
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
VIII.	Örtliche Bauvorschriften .....	7



## **I. Planerfordernis und Planrechtfertigung**

Der Bebauungsplan „Raitäcker“ ist seit Dezember 2021 rechtskräftig. Im Plangebiet konnten 36 Wohnbauflächen entwickelt werden. Fünf dieser Flächen wurden mit Festsetzungen belegt, die eine Mehrgeschosswohnungsbauweise ermöglichen. Die restlichen 31 Bauplätze sind für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Mittlerweile werden die Erschließungsanlagen gebaut, sodass im Frühjahr/Sommer 2023 das Baugebiet voll erschlossen sein wird.

Der Großteil der Bauplätze wurde mittlerweile veräußert. Bei Gesprächen mit Bauplatzinteressenten wurde deutlich, dass ein größerer Bedarf an Mehrgeschosswohnungsbauten besteht. Diese Entwicklung begrüßt die Gemeinde und ist bereit den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern. Zwei weitere Bauplätze werden mit entsprechenden Festsetzungen versehen.

Im Zuge erster Anfragen zum Bebauungsplan ist ebenfalls aufgefallen, dass eine Garage als Flachdachbau nicht explizit zugelassen wird. Hier herrscht rechtliche Unsicherheit. Außerdem sollen weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dies erfolgt durch die Beschränkung des Hauptgebäudes auf ein geneigtes Dach. Untergeordnete Bauten und Bauteile können nun mit einem Flachdach versehen werden. Um dies rechtssicher und eindeutig festzusetzen, werden entsprechende Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung angepasst.

Des Weiteren ist im Zuge der Grenzfeststellung eine deutliche Diskrepanz des Katasters zu den tatsächlichen Grenzverläufen aufgefallen. Die Bebauungsplan-Änderung wird deshalb genutzt, dies zu korrigieren.

Im Laufe des Verfahrens wurde vom Ortschaftsrat Salzstetten eine Erhöhung der Wandhöhe im Wohngebiet 1 und 2 (WA1 und WA2) beantragt. Damit ist man dem Wunsch der Bauwilligen nachgekommen, welche diesen mit einer effizienteren Bauweise und der Realisierbarkeit von Fertighäusern begründet haben. Eine Erhöhung um 0,8 m wird in das laufende Verfahren eingearbeitet.

Aufgrund der Vollständigkeit werden im Verfahren aber alle textlichen Festsetzungen noch einmal aufgelistet, selbst wenn nur ein kleiner Teil geändert wird. Dies erleichtert die spätere Handhabung im Baugenehmigungsverfahren und verhindert Missverständnisse.



## **1. Art des Bebauungsplanverfahrens**

---

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der zusätzlichen Baufläche deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist (siehe Kap. 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planverfahren ergeben sich nach § 13a (2) 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 Bebauungsplanes 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.

Die Besonderheit 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 Gestaltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Siedlungsrand von Salzstetten. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich freie Landschaft, die hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird.

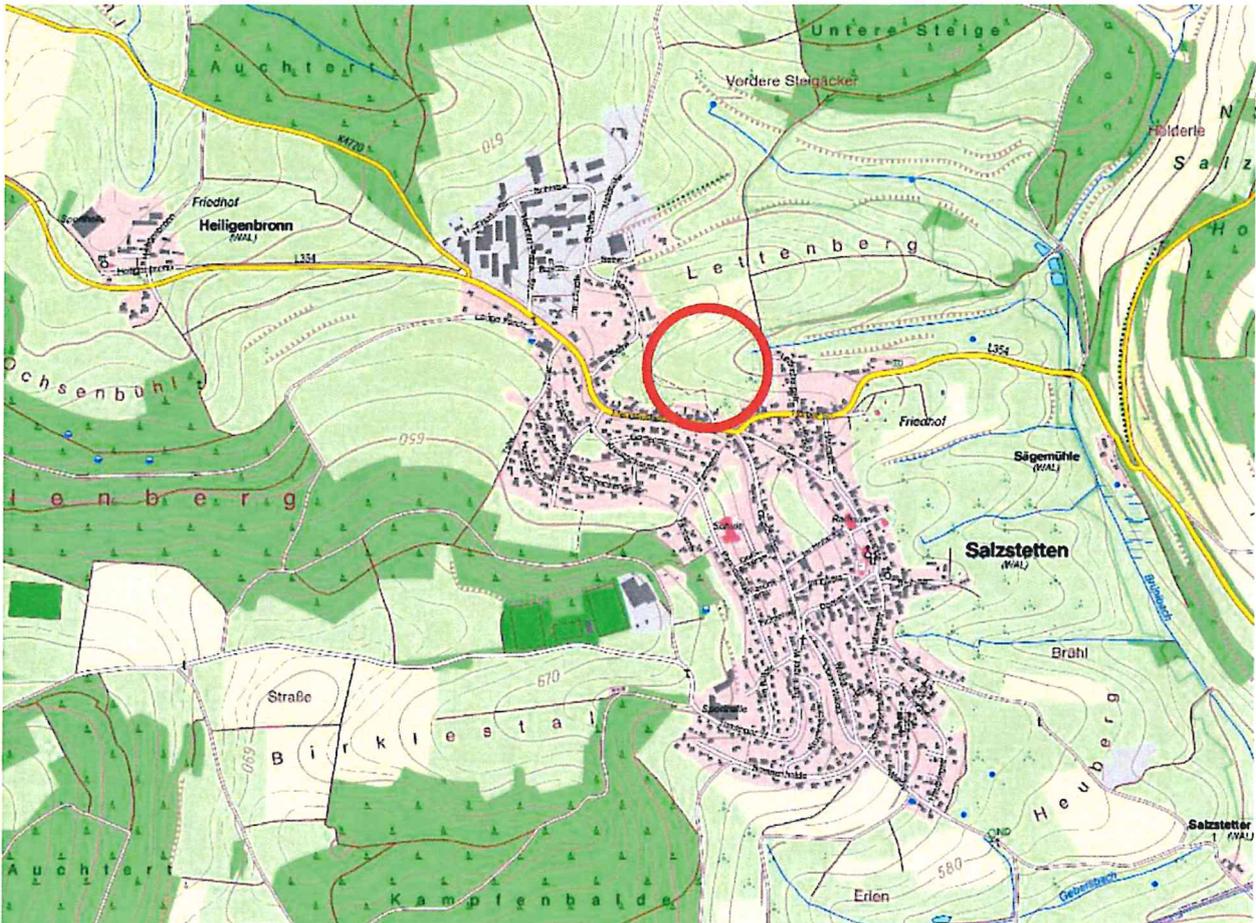


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (roter Kreis)



## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4,41 ha beinhaltet die Flurstück Nr. 3206/1, 3207/1, 3213/2, 3213/8, 3213/10, 32133, 32134, 32135, 32136, 32137, 32138, 32139, 32140, 32141, 32142, 32143, 32144, 32145, 32146, 32147, 32148, 32149, 32150, 32151, 32152, 32153, 32154, 32155, 32156, 32157, 32158, 32160, 32161, 32162, 32163, 32164, 32165, 32166, 32167, 32168, 32169, 32170, 32171, 32172, 32173, 32174, 32175 und 32176 sowie Teilflächen der Flurstück Nr. 206 und 220/6

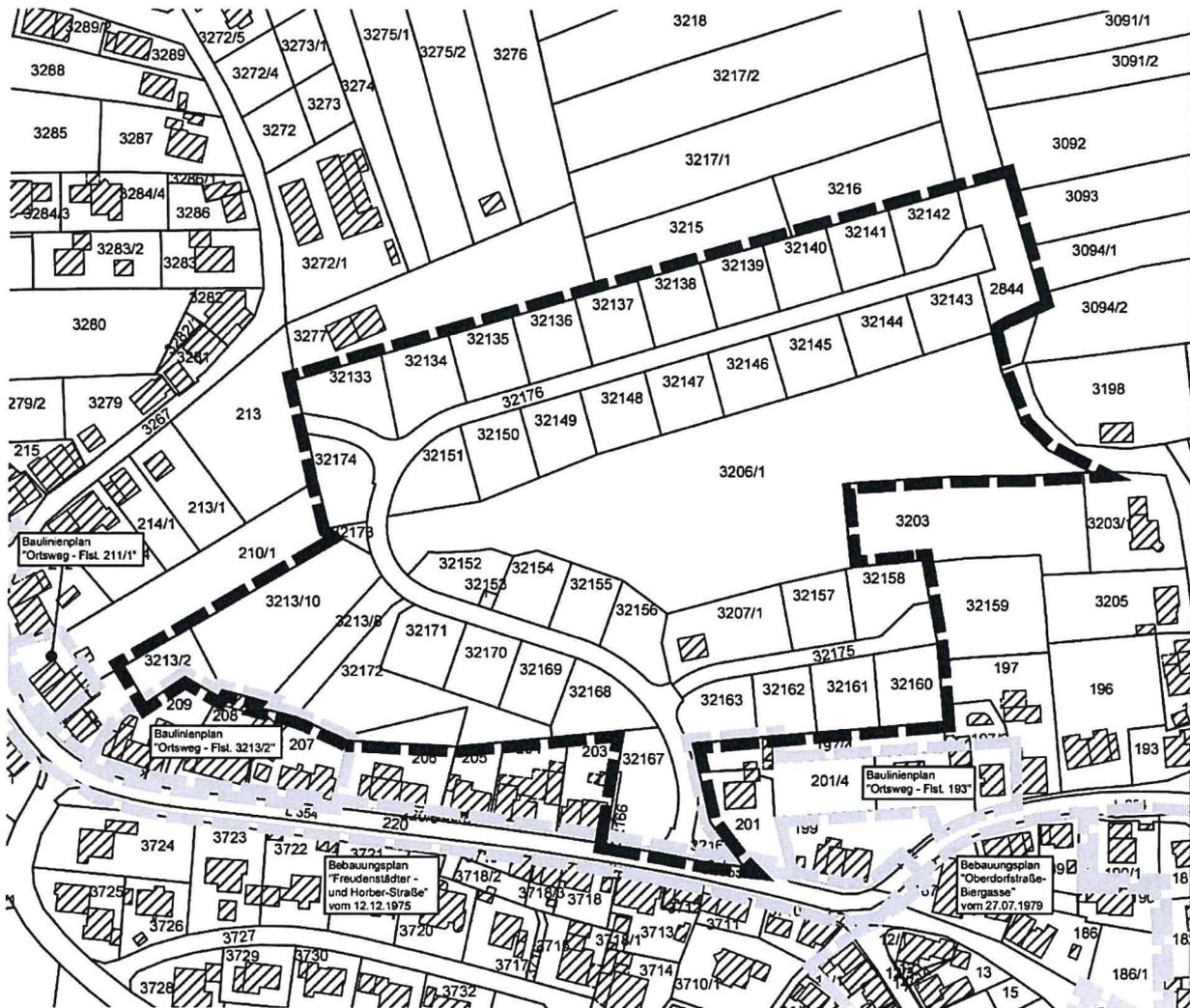


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raitäcker – 1. Änderung“



### **III. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet wird die Bebauung über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Raitäcker“ aus dem Jahr 2021 geregelt.

Im Süden grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Freudenstädter- und Horber-Straße“ vom 12.12.1975. Dieser setzt lediglich Verkehrsflächen fest. Des Weiteren befinden sich in direkter Nähe zwei Ortslinienpläne („Ortsweg Flst. 3213/2“ und „Ortsweg Flst. 193“).

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

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

Das neue Baugebiet soll zwei weitere Bauplätze für Mehrgeschosswohnungsbau erhalten, dafür werden auf zwei Einfamilienbauplätze die Höhenfestsetzungen angepasst. Im Zuge dieser Änderung soll eine Festsetzung zur Dachform angepasst werden und die Diskrepanz aus der Grenzfeststellung behoben werden.

### **V. Städtebauliche Konzeption**

Die grundlegende Städtebauliche Konzeption und die Erschließung bleibt unverändert bestehen.

### **VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Bebauungsplans „Raitäcker“ bleibt unverändert bestehen und wird der Bebauungsplanänderung beigelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden wie beschrieben umgesetzt.

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird weiterhin in der Planung berücksichtigt. Soweit es die Topographie zulässt, werden die neuen Erschließungsstraßen des Baugebietes so angehoben, dass ein Erdmassenausgleich angestrebt wird.



## VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

---

Die Höhen der baulichen Anlagen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der der maximalen Wandhöhe und der maximalen Firsthöhe (FH max.) begrenzt.

Bei den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets 1 und 2 wird die maximale Wandhöhe (WH) um 0,80 m erhöht. Dadurch kann das Obergeschoss effizienter genutzt werden und die Bebauung mit Fertighäusern wird erleichtert.

Bei allen anderen Allgemeinen Wohngebieten bleiben die Festsetzungen erhalten.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.

## VIII. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

---

Das Hauptgebäude soll nach wie vor mit einem geneigten Dach versehen werden. Man möchte aber durch die Wahl der Dachform bei untergeordneten Anbauten und Garagen weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten schaffen. Das einheitliche Ortsbild bleibt erhalten.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet 5 wird weiterhin aus städtebaulichen Gründen ein Satteldach festgesetzt.

### 2. Fassaden und Dachgestaltung

---

Im Zuge der Lockerungen zu Flachdachbauten werden diese aus gestalterischen und ökologischen Gründen mit einem begrünten Dach versehen.

### 3. Erhöhung der Stellplatzpflicht für Wohnungen

---

Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht gegenüber § 37 Abs. 1 LBO ist weiterhin notwendig. Die Festsetzungen werden allerdings an die überarbeitete Stellplatzsatzung von Waldachtal angepasst.



**Aufgestellt:**

Waldachtal, den 17.01.2023

**Geändert:**

Waldachtal, den 16.05.2023

**Keine Änderung**

Waldachtal, den 22.08.2023

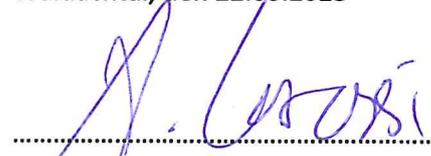
**Bearbeiter:**

  
Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten  
Verbandsbauamt  
Hauptstraße 18  
72280 Dornstetten

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Waldachtal, den 22.08.2023

  
.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin



