

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt



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

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal - Salzstetten

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Fassung vom 22.08.2023



## I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6) m.W.v. 01.02.2023.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 04.04.2023 m.W.v. 15.04.2023 (GBl. S. 137).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:



## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§1-23 BauNVO, § 9 BauGB)**

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

---

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

---

#### **2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **Nicht zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

---

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 1).



**Für das Allgemeine Wohngebiet 1, 2, 4 und 5 (WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5) gilt:**

Als Bezugshöhe gilt die Straßenachse im Endausbau rechtwinklig zur Außenwand des Gebäudes am Punkt A (vgl. Abb. 1).

Bei Eckgrundstücken wird für der Bezugshöhe sowohl der Bezugspunkt A an der Planstraße A als auch der Bezugspunkt B an der Planstraße B herangezogen (vgl. Abb. 1). Die Bezugshöhe ergibt sich dann aus dem gemittelten Wert.

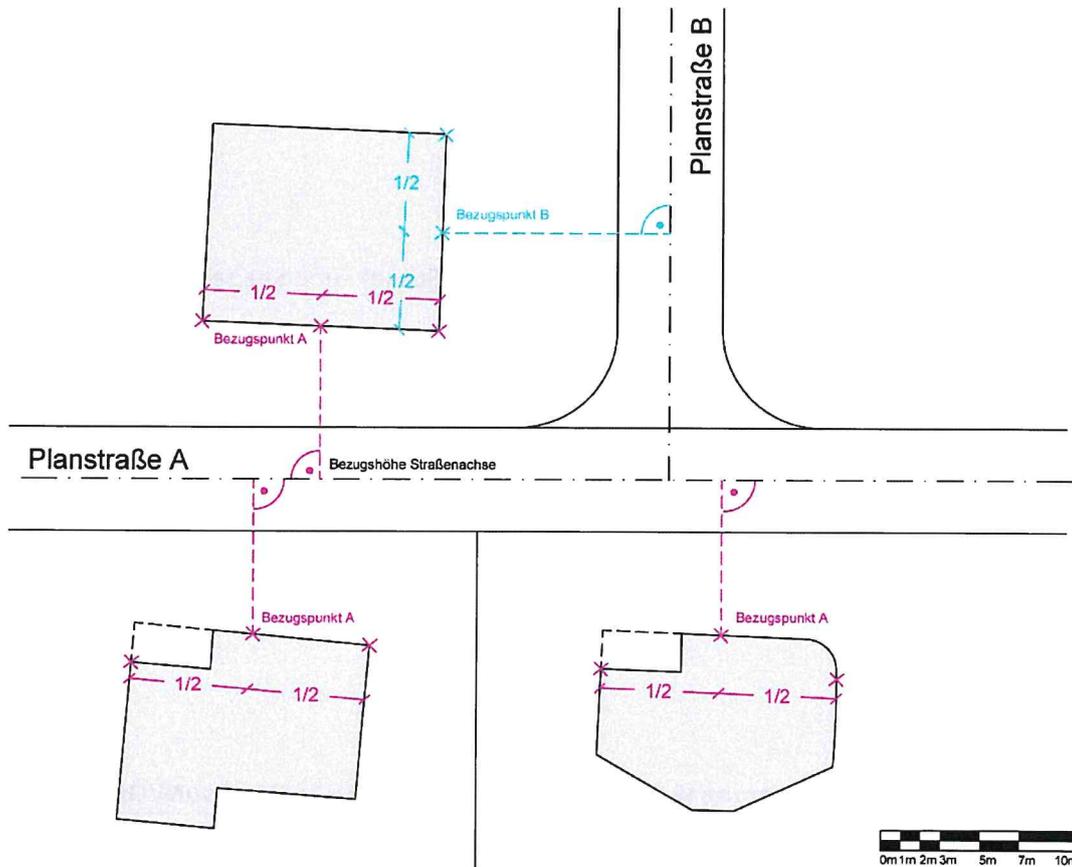


Abb. 1: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

**Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) gilt:**

Als Bezugshöhe gilt die natürliche Geländehöhe, die von der höchst gelegenen Gebäudecke des Hauptkörpers berührt wird.

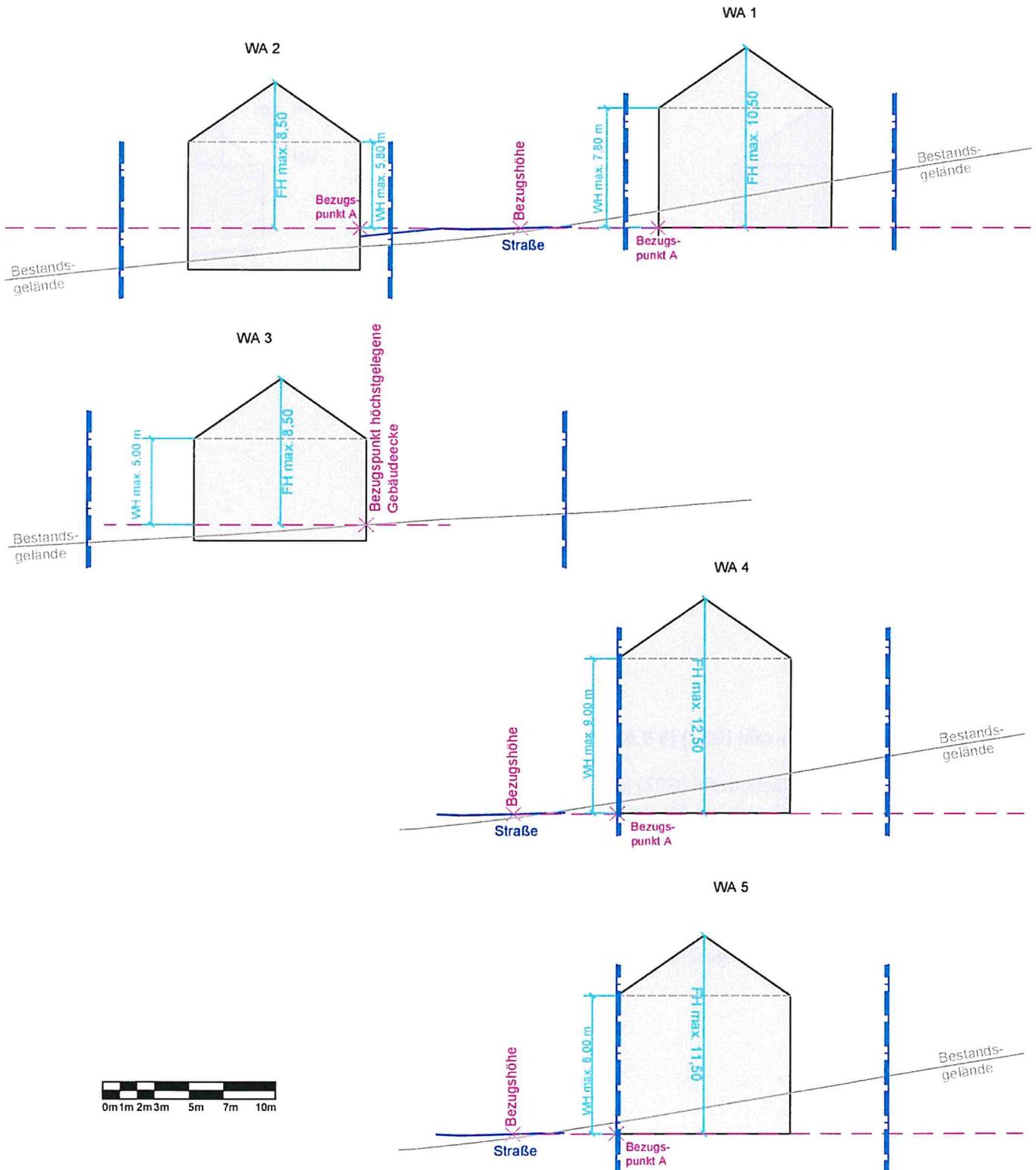


Abb. 2: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) mit Bezugspunkt



Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Wandhöhen (WH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt:

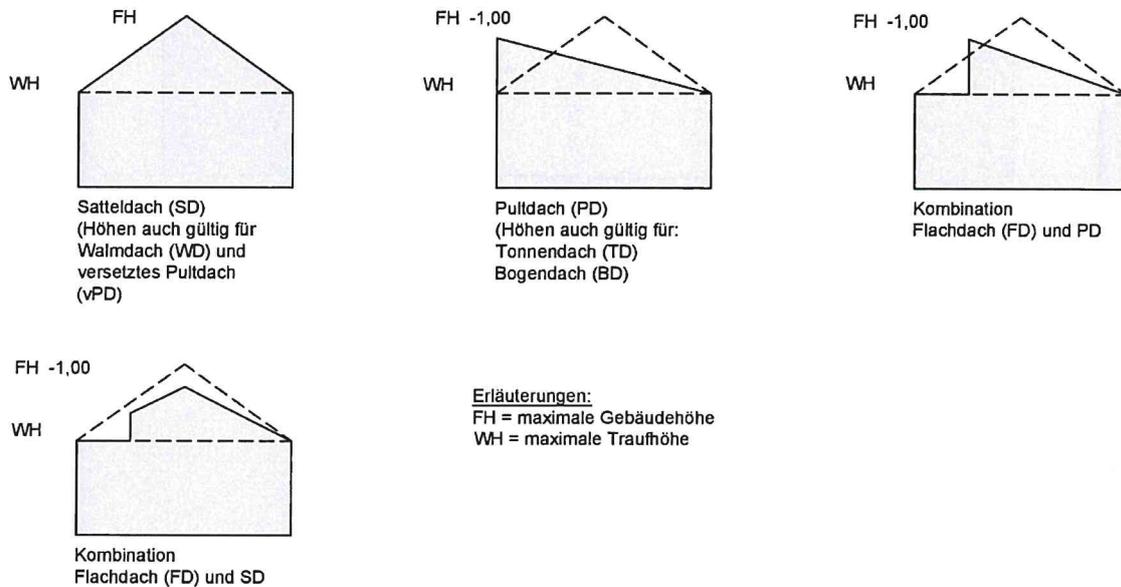


Abb. 3: Festlegung von Wandhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform.

### 3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

### 3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.



#### 4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

##### Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.

##### Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) gilt bei Erschließung über die Talseite der Straße abweichend zu den Festsetzungen der LBO:

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO sind aufgrund der Topographie des Geländes Garagen und Carports ohne Abstandsfläche mit einer Wandfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gesamthöhe gemessen ab der Straßenachse im Endausbau darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

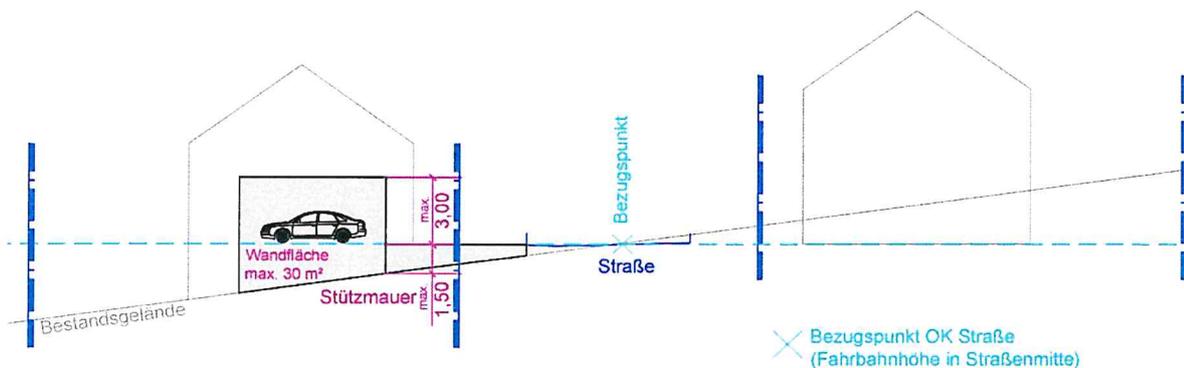


Abb. 4: Festlegung von Gesamthöhe und Wandfläche in Bezug zur Straße.



## **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

---

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

---

Für das Allgemeine Wohngebiet 1, 2 und 3 (WA 1, WA 2 und WA 3) gilt:

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **9. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

---

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. Pro selbstständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzuhalten. Der Ablauf der Einrichtung ist auf etwa 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche zu drosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen.

Das maximale Retentionsvolumen der Einrichtung beträgt 6 m<sup>3</sup>.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

## **10. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. §74 LBO)**

---

Freileitungen sind nicht zulässig.

## **11. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

---

### **11.1. Straßenverkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



### **11.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

Für das Flurstück Nr. 201 ist eine Überbauung der Verkehrsgrünfläche zur Herstellung einer Grundstückszufahrt zulässig.

### **12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

---

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

### **13. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

---

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. Oktober, zulässig.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft ist auf nicht zwingend notwendige Gehölzrodungen zu verzichten.
- Erhaltung und ggf. Ersatz von bestehenden Einzelbäumen, Sträuchern und Feldhecken. Abgängige Sträucher und Bäume sind artgerecht zu ersetzen.
- Um den Schmetterlingsarten im Gebiet weiter eine Lebensstätte zu bieten, sind die zu erhaltenden Grünflächen im Gebiet blüten- und wildpflanzenreich zu erhalten bzw. zu entwickeln. Entstehende Säume und Böschungen sind zudem mit einer geeigneten Schmetterlings- und Wildbienen-Mischung (z.B. Schmetterlings- / Wildbienensaum der Firma Rieger-Hofmann) anzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd im Spätherbst oder besser im Frühjahr mit Abräumen des Mahdguts).
- Die innerhalb des Plangebietes gelegene Teilfläche des Offenlandbiotops „5 Feldhecken N Salzstetten, 'Doppeläcker' u. 'Zettenberg'“ (Biotop-Nr. 1-7517-237-2001) ist zu erhalten.
- Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich vorhandener Schutzgüter eingerichtet werden. Die geschützten Landschaftsbestandteile sind vor Befahrung und Betreten zu schützen. Dies gilt auch für alle außerhalb des Plangebiets liegenden Schutzgüter.
- Sollten während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich besonders geschützte Arten angetroffen werden, sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine nicht vom Vorhaben betroffene Stelle in der Umgebung zu versetzen.



### 13.1 Beleuchtung

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen folgende Vorschriften einhalten:

- a. Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b. Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich. Zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen.
- d. Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e. Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f. Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g. Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i. Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j. Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k. Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).



### **III. Hinweise und Empfehlungen**

#### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

#### **2. Denkmalschutz**

---

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3. Geothermie/Erdwärmesonden**

---

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrf.uni-freiburg.de](http://www.lgrf.uni-freiburg.de)).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde – Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht – Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

#### **4. Grundwasserschutz**

---

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

#### **5. Vermessungs- und Grenzzeichen**

---

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.



## **6. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

---

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität oder Telekommunikation dienenden Verteilerkästen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **7. Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

---

Aufgrund der Sensibilität des Plangebietes ist eine ökologische Baubegleitung in die Erschließungsplanung einzubinden. Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei auf die Verortung und Wahl der Nistkästen und Fledermaushöhle, Gestaltung der Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer, Vorkommen der Veränderlichen Hummel und der Weinbergschnecke und Prüfung von Fledermausvorkommen im Zuge des Abrisses des Schuppengebäudes gelegt werden.

Des Weiteren wird empfohlen an den neu entstehenden Gebäuden künstliche Nisthilfen für den Haussperling einzuplanen (bspw. „Großraumnisthöhle 2 GR (oval)“ von Schwegler oder „Nistkasten mit ovalem Flugloch“ 30x45 mm Einflugöffnung von Hasselfeldt Naturschutz).

Die Beräumung der Brennholzstapel im Plangebiet sollte außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Winterruhe von Fledermäusen vorzunehmen, also nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende Oktober.

## **8. Geotechnik**

---

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen



**Aufgestellt:**

Waldachtal, den 17.01.2023

**Geändert:**

Waldachtal, den 16.05.2023

Waldachtal, den 22.08.2023

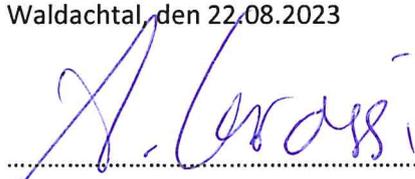
**Bearbeiter:**

  
Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten  
Verbandsbauamt  
Hauptstraße 18  
72280 Dornstetten

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Waldachtal, den 22.08.2023

  
Annick Grassi, Bürgermeisterin



