

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Sondergebiet Waldhof – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13 BauGB
in Waldachtal – Salzstetten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 23.08.2022

Satzungsbeschluss



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1:500).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Sondergebiet (SO) – Reitsport und Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die der Nutzung für die Landwirtschaft und dem Pferdesport zuzurechnen sind. Hierzu gehören insbesondere Stallungen einschließlich Paddocks, Aufreithallen, Führanlagen und Reitplatzflächen sowie Anlagen und/oder Teile von Anlagen, die dem Wohnen dienen und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und diesem zuzurechnen sind (bestehender Betriebsteil / Hofstelle / bestehende Betriebsleiterwohnung des landwirtschaftlichen Betriebes).

Außerdem zulässig sind Fahrzeug- und Maschinenhallen sowie Lagergebäude und Werkstätten, wenn diese in direktem Zusammenhang mit dem Reitsportbetrieb und der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig:

- | | |
|-------|------------------------------------|
| SO 1: | Fahrzeughalle, Lagerhalle |
| SO 2: | Wohngebäude mit Werkstatt |
| SO 3: | Paddocks |
| SO 4: | Reithalle, Pferdestall, Lagerhalle |
| SO 5: | Wohngebäude, Büro und Verwaltung |
| SO 6: | Führanlage, Longierplatz |
| SO 7: | Reitplatz |

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m als Höchstmaß begrenzt und gilt für alle zulässigen Dachformen.

Die Gebäudemaximalhöhe wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Für die Sondergebietsflächen 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gilt:

Als Bezugspunkt für die EFH gilt die absolute Höhe von 624,00 m ü NHN, wobei Abweichungen von +40 bis -70 cm zulässig sind.

Für die Sondergebietsflächen 3, 4 und 5 (SO 3, SO 4, SO 5) gilt:

Als Bezugspunkt für die EFH ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der jeweiligen Bestandsgebäude anzusetzen, wobei Abweichungen von +/- 50 cm zulässig sind.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten)

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas Wärme, Wasser, und für die Ableitung von Abwässern, für die Behandlung von Oberflächenwasser sowie für fernmeldetechnische Anlagen sind zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

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

siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan

Eine Überbauung der mit Leitungsrecht belegten Flächen ist nicht zulässig. Die entsprechenden Leitungen müssen ggf. auf Kosten des Verursachers verlegt werden. Die neue Leitungsführung ist mit der Gemeinde, dem betroffenen Versorgungsunternehmen und dem Verursacher abzustimmen.

3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6.1 Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes festgesetzt:

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- a) Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
 - b) Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
 - c) Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
 - 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 Leuchtgehäusen, 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 Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - k) Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrissarbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
 - Der Schutthaufen westlich des überplanten Schuppens darf nur in der mobilen Phase der Zauneidechsen (März bis Oktober) abgetragen werden.

3.7 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan

3.7.1 Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002). Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot großkronige Laubbäume

Qualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn (kleinkronige Sorten)	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Pflanzgebot Feldhecke

(Pflanzabstand max. 1,0 x 1,5 m)

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuß	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Gewöhl. Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

Zulässig sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Arten und Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen.

Ebenso sind Wildobstbäume zulässig wie Malus sylvestris (Holzapfel), Sorbus torminalis (Elsbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus aucuparia (Vogelbeere) oder Prunus avium (Vogelkirsche).

Qualität der Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm

3.8 Brandschutz

Es ist eine Zisterne zur Löschwasserbevorratung vorzusehen. Die Größe ist mit dem Kreisbrandmeister abzustimmen. Der Nachweis der Lage und Größe ist im Bauantrag zu führen. Die Größe bestimmt sich nach der Summe der im Baugebiet bestehenden bzw. neu hinzu kommenden Brandlasten.

3.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Gebiet ist entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung zu entwässern. In das vorhandene Regenwasserkanalsystem, das heute schon zur Ableitung von Niederschlagswasser dient, darf nur die Niederschlagswassermenge eingeleitet werden, die über dieses System hydraulisch abgeleitet werden kann und die zur Einleitung wasserrechtlich genehmigt worden ist.

Das in dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser muss ggf. durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf diese Menge gedrosselt werden. Im Entwässerungsgesuch ist eine eventuell notwendig werdende Pufferung der Niederschlagswässer nachzuweisen. Maßnahmen zur Retention des Oberflächenabflusses sind vom Einleiter (Anschlussnehmer) herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu führen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Entscheidungen vorzunehmen. Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

4. Hinweise und Empfehlungen

Mit Ausnahme von Ziffer 4.1 vollständig aus den bisher geltenden Örtlichen Bauvorschriften des VBBP „Sondergebiet Waldhof“ übernommen.

4.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Arbeits- und Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

4.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verbesserung der Standorteigenschaften aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich des Unteren Muschkalks (ungegliedert). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechende hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde 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 Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Hallstattzeitliche Grabhügel (Liste Nr. 2, ADAB-Id. 101258674). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Bei Beginn der Erdarbeiten ist ein privates Fachbüro mit der Überwachung der Erdarbeiten (Humusabtrag/Oberbodenabtrag) im Bereich der Bodeneingriffsflächen zu beteiligen. Das beauftragte Fachbüro ist vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren und der Höheren Denkmalschutzbehörde zu benennen.

4.5 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.

4.6 Bauvorlagen und Absteckungsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze und Lagerflächen darzustellen, auch wenn sie erst später errichtet werden. Dem Baugesuch sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandener Gebäude, beizufügen.

4.7 Sonstiges

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.
- Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o.g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen. Er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

4.8 Waldabstand

Sollten bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstands, die dem Bestandsschutz unterliegen sowie für sonstige zulässige baulichen Nebenanlagen wie Garagen oder Container ohne Feuerungsanlagen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, kann eine Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile und Äste nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hier sollte eine Haftverzichtserklärung zwischen Bauherrn und angrenzendem Waldbesitzer abgeschlossen werden.

Zusätzlich ist auf dem nördlich angrenzenden gemeindeeigenen Flurstück Nr. 3410 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Teilfläche abgegrenzt, für die künftig dauerhaft eine Niederwaldbewirtschaftung mit Baumhöhen bis maximal 15,0 m einzuhalten ist. Die Niederwaldbewirtschaftung ist in das Baulastenverzeichnis aufzunehmen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.08.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 23.08.2022


.....
Annick Grassi (Bürgermeisterin)

