

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

# Bebauungsplan „Heuberg III“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Waldachtal – Salzstetten

## BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

18.02.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGFRÖRER**  
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.....	4
<b>III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
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
<b>V. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
1. Bauliche Konzeption.....	8
2. Verkehrliche Erschließung.....	9
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	9
<b>VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
<b>VII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
1. Art der Nutzung.....	14
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
3. Zulässige Grundflächen.....	14
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	14
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	16
6. Versorgungsleitungen.....	16
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	17
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss.....	17
9. Verkehrsflächen.....	17
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	17
<b>VIII. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>18</b>
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	18
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	18
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	18
4. Werbeanlagen.....	18
5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	18
6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	19
7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....	19
8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	19
<b>IX. Anlagen.....</b>	<b>19</b>

## **I. Planerfordernis**

Die Tendenz zu einer Änderung der Altersstruktur ist vor allem in ländlichen Regionen spürbar. In vielen Kommunen zeichnet sich bereits eine Zunahme der älteren Bevölkerungsschicht ab, wobei der Zuwachs von jungen Menschen ausbleibt. Auch die Gemeinde Waldachtal ist von diesen Veränderungen betroffen. Dies liegt nicht zuletzt an den fehlenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist insbesondere durch das Arbeitsplatzangebot in Waldachtal und Umgebung stets sehr hoch. Da die Gemeinde auch in Zukunft über eine gesunde Bevölkerungsstruktur verfügen möchte, ist es wichtig neuen Wohnraum zu schaffen. Denn nur dadurch ist der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur möglich. Da vor allem im Teilort Salzstetten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, sieht es die Gemeinde als hoheitliche Aufgabe Wohnbauflächen auszuweisen.

Da sich die Fläche am südlichen Siedlungsbereich von Salzstetten ideal für weitere Bauplätze eignet, sollen dort unter Einbeziehung bestehender Infrastruktur 13 neu erschlossene Baugrundstücke entstehen. Mit dem Anschluss an die Straße „Waldgasse“ im Osten kann eine optimale Erschließung des Gebiets gewährleistet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heuberg III“ 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 3.320 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Waldachtal - Salzstetten sind derzeit nicht im Verfahren. Lediglich im Ortsteil Horschweiler und im Ortsteil Tumlingen, welche sich nicht mit Salzstetten im räumlichen Zusammenhang befinden, sollen weitere Baugebiete auf der Basis des § 13b BauGB 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 sind gesonderte Ausführungen in der Begründung enthalten.

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 am südlichen Siedlungsrand von Salzstetten. Im Norden und Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe bestehende Wohnbebauung. Im Süden und Westen öffnet es sich in die freie Landschaft. (s. Abb. II-1).

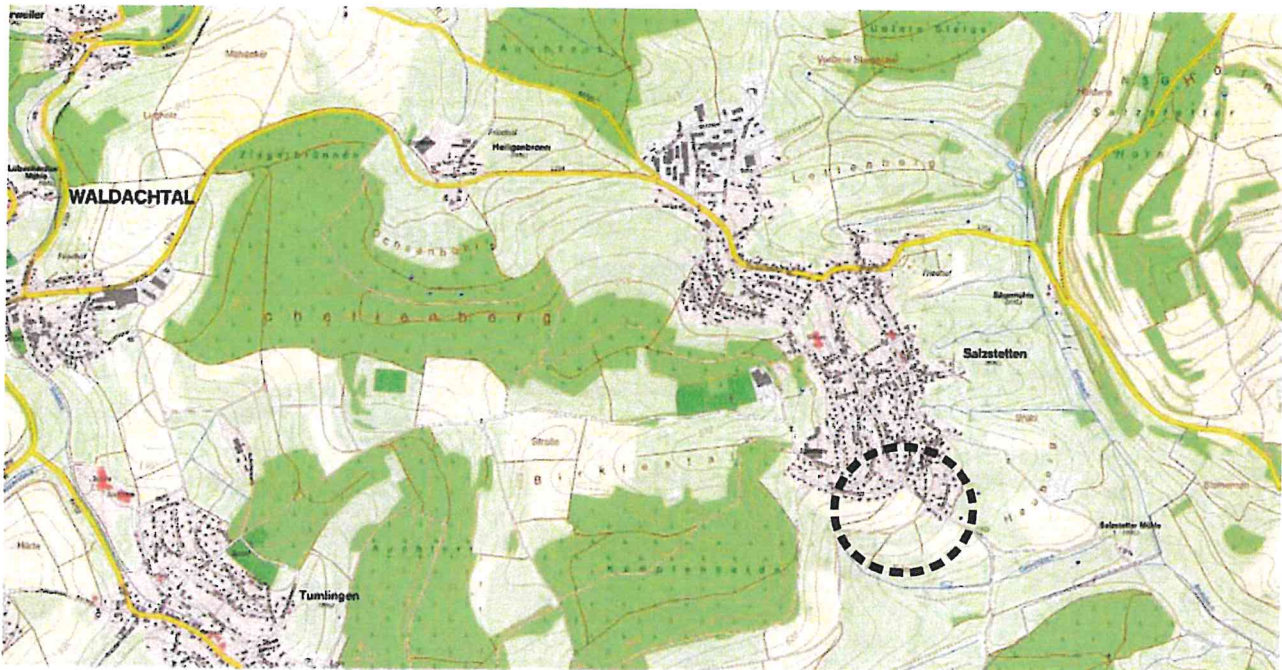


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,39 ha beinhaltet die Flurstücke Nr.:

3630 i.T.	3981	1610 i.T.	1640/2	1555/5	4013 i.T.	1640/1	1628 i.T.
1632	1633	1634	1635	1636	1636/1		

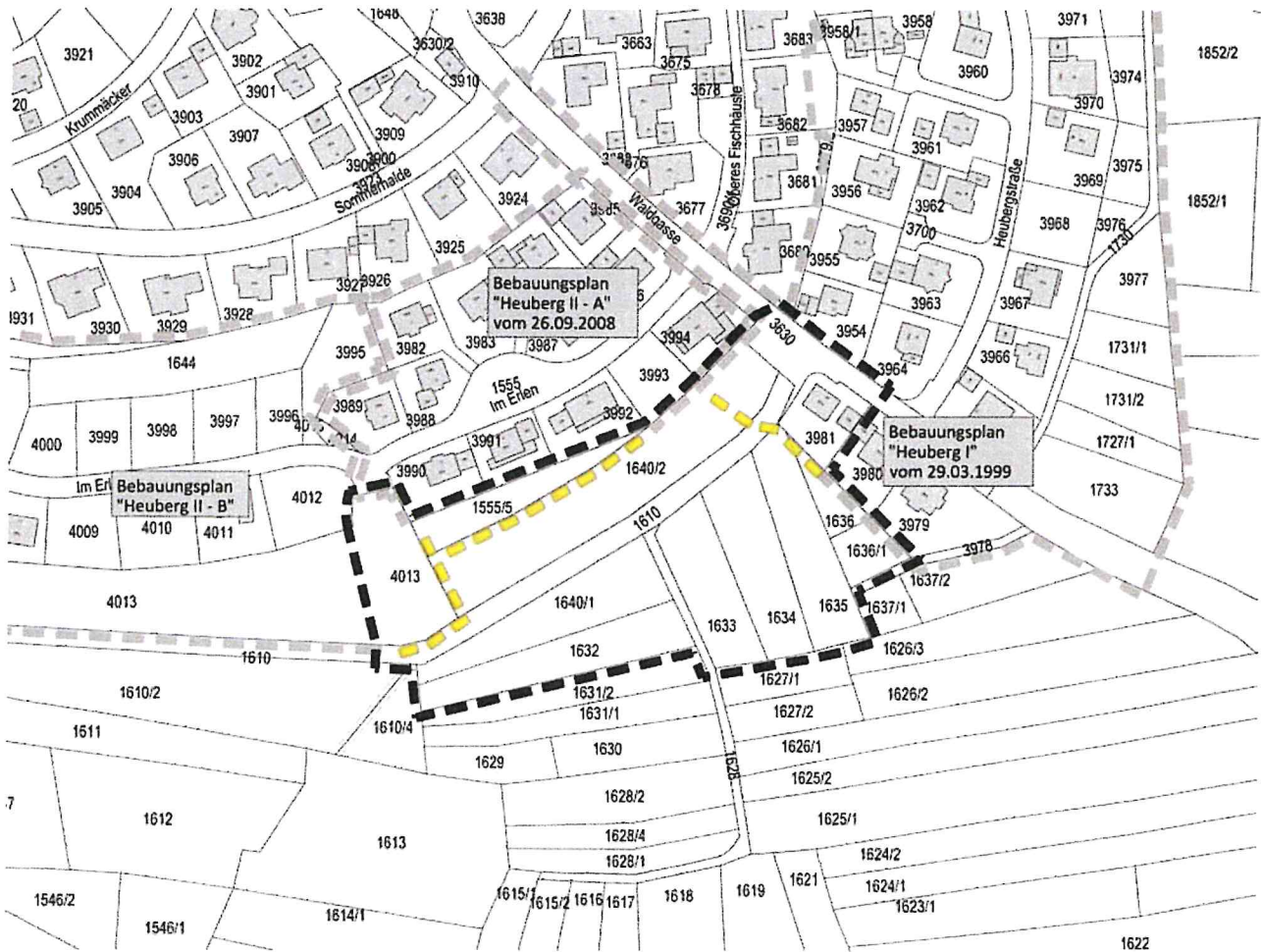


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heuberg III“



### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung Bestand
Teilregionalplan	Siedlung Bestand
Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen Bestand und Planung
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Heuberg I“ vom 29.03.1999; BBP „Heuberg II – A“ vom 26.09.2018; BBP „Heuberg II – B“
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.
Überschwemmungsrisikogebiete	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.
Sonstige	Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

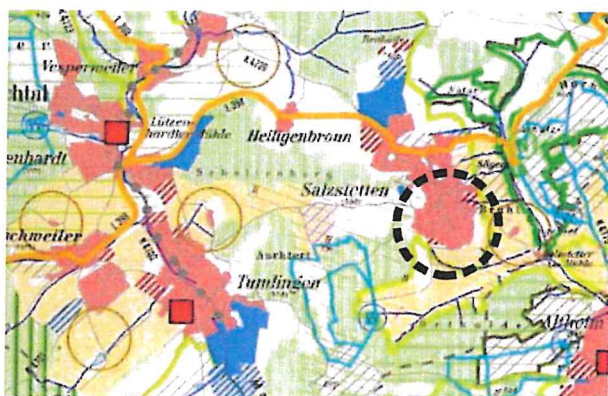


Abb. III-1: Ausschnitt Teilregionalplan

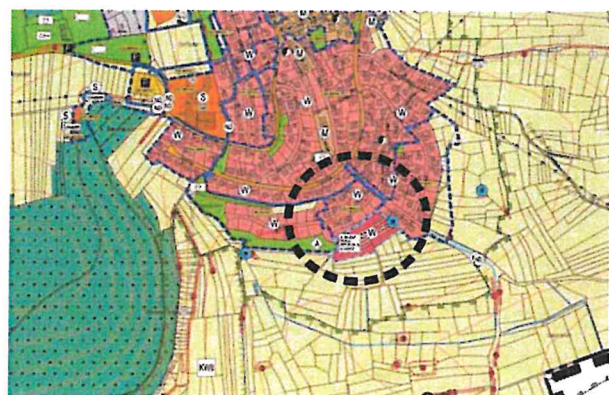


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Der Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 sowie der Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 weisen die Fläche des Plangebiets als bestehende Siedlungsfläche aus.

Im gültigen Flächennutzungsplan 2030 (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als Wohnbaufläche Bestand und Planung ausgewiesen.

Widersprüche von der Planung zur übergeordneten Planung bestehen daher nicht.





Abbildung III-3: LUBW: Schutzgebiete vom 28.08.2018

Im Plangebiet selbst und direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete, bis auf die Lage im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord betroffen.

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:

- Bestandsbebauung am östlichen Plangebietsrand,
- öffentliche Straßenverkehrsfläche und landwirtschaftlicher Weg,
- Acker und Wirtschaftsgrünland,
- hochstämmige Obstbäume (Neupflanzung).

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Wohnbaufläche,
- öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- öffentliche Grünfläche,
- private Grünfläche.

##### 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, um der Nachfrage nach Bauplätzen in Salzstetten 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	Einzelhäuser
Bauweise	offen
Durchschnittliche GRZ	0,4
Durchschnittliche Gebäudelänge	Weniger als 50 m



## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

Mit der geplanten Konzeption ist die Realisierung von 13 neuen Baugrundstücken möglich. Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße, welche am westlichen Rand mit einer Wendehammer endet.

Ein geplanter Gehweg in Verbindung mit Fußwegen südlich, westlich und nord-westlich verbindet das neue Plangebiet mit dem bestehenden Wohngebiet im Norden und schafft Zugänge zu den vorhandenen Wegen in der freien Landschaft.

Zur Eingrünung werden die restlichen Flächen als Verkehrsgrün bzw. öffentliche Grünflächen ausgewiesen.



## **2. Verkehrliche Erschließung**

### **2.1. Äußere Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Waldgasse“.

### **2.2. Innere Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, welche innerhalb des Plangebiets mit einer Wendeanlage endet.

## **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																																			
<b>Fläche</b>	Gesamtgröße 13.934 m <sup>2</sup> davon: > Flächen rechtskräftiger BBP's (Heuberg I u. IIA ca. 2.105 m <sup>2</sup> davon: - überbaubar (WA) 711 m <sup>2</sup> - private Grünfläche 1066 m <sup>2</sup> - Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) 146 m <sup>2</sup> - Verkehrsgrün 182 m <sup>2</sup> > Nicht überplante Flächen ca. 11.829 m <sup>2</sup> davon: - LW-Flächen (Acker, Grünland) 10.199 m <sup>2</sup> ....- private Grünfläche 626 m <sup>2</sup> - Feldweg (versiegelt) 570 m <sup>2</sup> - Wegböschung 324 m <sup>2</sup> - Grasweg 110 m <sup>2</sup>	Künftige Überbauung ca. 41 % (5.589 m <sup>2</sup> ) durch Wohnbebauung (GRZ 0,4 = 3.560 m <sup>2</sup> ) und verkehrliche Erschließung (2.101 m <sup>2</sup> ). Davon sind bereits 857 m <sup>2</sup> auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne überbaut und versiegelbar. Die neue zusätzliche Bebauung / Versiegelung beträgt somit 4.732 m <sup>2</sup>	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB																																			
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotope	Bezüglich des Biotopausstattung verteilt sich die Wertigkeit der neu überplanten Flächen im Gebiet wie folgt: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wertstufe</th> <th>Biotope / Nutzungen</th> <th>Fläche</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sehr hoch</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Hoch</td> <td>Nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Mittel</td> <td>Saum (Wegböschung) Fettwiese mittlerer Standorte</td> <td>7.277 m<sup>2</sup></td> <td>53 %</td> </tr> <tr> <td>Gering</td> <td>Intensivgrünland (private Grünfläche) Grasweg</td> <td>736 m<sup>2</sup></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>Sehr gering</td> <td>Acker</td> <td>2.993 m<sup>2</sup></td> <td>22 %</td> </tr> <tr> <td>Ohne Bedeutung</td> <td>Asphaltweg</td> <td>570 m<sup>2</sup></td> <td>4 %</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne</b></td> <td><b>2.105 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>15 %</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Summe:</b></td> <td><b>13.681 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100,0 %</b></td> </tr> </tbody> </table>	Wertstufe	Biotope / Nutzungen	Fläche	Anteil	Sehr hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0 %	Hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0 %	Mittel	Saum (Wegböschung) Fettwiese mittlerer Standorte	7.277 m <sup>2</sup>	53 %	Gering	Intensivgrünland (private Grünfläche) Grasweg	736 m <sup>2</sup>	5 %	Sehr gering	Acker	2.993 m <sup>2</sup>	22 %	Ohne Bedeutung	Asphaltweg	570 m <sup>2</sup>	4 %	<b>Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne</b>		<b>2.105 m<sup>2</sup></b>	<b>15 %</b>	<b>Summe:</b>		<b>13.681 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	Umwandlung einer vorwiegend als Grün- und Ackerland genutzten Fläche in ein durchgrüntes Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil (59 %) und in eine größere extensiv genutzten Grünlandfläche im Südosten. Besonders hochwertige oder nicht ersetzbare Biotope und Lebensräume gehen dadurch nicht verloren.
Wertstufe	Biotope / Nutzungen	Fläche	Anteil																																			
Sehr hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0 %																																			
Hoch	Nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0 %																																			
Mittel	Saum (Wegböschung) Fettwiese mittlerer Standorte	7.277 m <sup>2</sup>	53 %																																			
Gering	Intensivgrünland (private Grünfläche) Grasweg	736 m <sup>2</sup>	5 %																																			
Sehr gering	Acker	2.993 m <sup>2</sup>	22 %																																			
Ohne Bedeutung	Asphaltweg	570 m <sup>2</sup>	4 %																																			
<b>Flächen rechtskräftiger Bebauungspläne</b>		<b>2.105 m<sup>2</sup></b>	<b>15 %</b>																																			
<b>Summe:</b>		<b>13.681 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>																																			
	Das Plangebiet ist somit insgesamt von einer mittleren bis geringen naturschutzfachlichen Bedeutung und insgesamt weniger strukturiert und nischenreich, Vorherrschend sind großflächige, teils intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen ohne besondere Artenvorkommen.																																					



Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotopverbund	Im Fachplan landesweiter Biotopverbund liegt der südliche Teil des Geltungsbereiches sowohl im Suchraum des Biotopverbundes feuchter als auch mittlerer Standorte.	<i>Da die betroffenen Suchräume in ihrer Gesamtsubstanz nahezu unversehrt erhalten bleiben, ist mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen.</i>	nicht erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - Tiere und Pflanzen	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 (Ge- hölzrodungen im Winterhalbjahr) kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</i>	nicht erheblich
<b>Boden</b>	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.000 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) sind die im Gebiet vorkommenden naturnahen Böden (Pararendzina, Pelosol-Pararendzina) in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren (2,33) Wertigkeit. Anteilig treten auch anthropogen überprägte Böden (Graswege, Bankette, Böschungen) sowie rund 570 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche (Feldwege) im Gebiet auf. Rund 0,2 ha sind Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne (WA+Erschließung), die entsprechend den dortigen Festzungen jederzeit bebaut und erschlossen werden können.	<i>Verlust von mittelwertigen naturnahen Böden durch neu Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,4 ha (abzüglich der bereits auf der Grundlage rechtskräftiger BBP's möglichen Bebauung und bestehender versiegelter Flächen) Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.</i>	wenig erheblich
<b>Oberflächengewässer</b>	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich
<b>Grundwasser</b>	Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren Muschelkalks der einen Grundwassergeringleiter bildet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.  Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich



Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	<p>Das Gebiet umfasst eine Kaltluftentstehungsfläche mit flächigen, nicht siedlungsrelevanten Abflüssen nach Süden in die freie Landschaft.</p> <p>Kaltluftabflüsse (Frischlufschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken gehen von dem Gebiet nicht aus.</p> <p>Lufthygienisch ist das Gebiet weitgehend unbelastet.</p>	<p><i>Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Neubebauung mit 13 Einzelgebäuden nicht.</i></p>	<p>wenig erheblich</p>
Erholung	<p>Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Durch das Gebiet führt ein Feldweg der für die Naherholung von Bedeutung ist.</p>	<p><i>Vorhandene Wegverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten, angrenzende Wohngebiete werden teils über geplante neue Weganschlüsse an die freie Landschaft neu angeschlossen.</i></p>	<p>keine</p>
Landschaftsbild/ Ortsbild	<p>Weitgehend strukturlose Acker- und Grünlandflächen ohne landschaftsprägende Elemente, die von einem Asphaltweg durchschnitten werden im Anschluss an neuere Wohnbebauung im Norden und Osten, die das landschaftliche Erscheinungsbild im Plangebiet maßgeblich mitprägen.</p>	<p><i>Durch die geplante Bebauung rückt der bestehende Siedlungsrand max. 75 m weiter nach Süden hangabwärts vor und rundet die Ortschaft ab. Gegenüber dem derzeitigen landschaftlichen Erscheinungsbild, das bereits durch den bestehenden Siedlungsrand nachhaltig geprägt wird sind keine erheblichen Änderungen zu erwarten.</i></p>	<p>nicht erheblich</p>
			
	<p><i>Abb. VI-1: Blick aus Südosten auf das Plangebiet</i></p>		
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigen 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.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).</p>		<p>keine</p>
Mensch	<p>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.</p> <p>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.</p>		<p>nicht erheblich</p>



Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	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	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Einzelhausbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. 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
<b>Risiken</b> für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	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 kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

## 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

### CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- 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.

Die Minimierungsmaßnahmen werden vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 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 Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe talseitig bzw. bergseitig (WH max (Tal) bzw. WH max. (Berg)) und der maximalen Firsthöhe (FH max) in Abhängigkeit von der Höhe der Achse der künftigen Erschließungsstraße geregelt. Die Dachformen sind freigestellt, jedoch sind Flachdächer und Pultdächer unter 5° Dachneigung unzulässig.

Aufgrund der hängigen Lage werden die Bauflächen in zwei Teilbereiche (WA 1 und WA 2) unterschieden mit jeweils abweichenden Festsetzungen für die talseitig und bergseitig maximal zulässigen Wandhöhen (WH max) sowie für die maximal zulässigen Firsthöhen (FH max). Damit soll eine ausreichende Berücksichtigung der topografischen Situation erzielt werden.

#### Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gilt:

Die sichtbare straßenzugewandte Wandhöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt A (vgl. Abb. 1).

Die sichtbare straßenabgewandte gemittelte Wandhöhe wird gemessen von der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt B (vgl. Abb.1). Das geplante Gelände muss der Außenwand mindestens 4 m vorgelagert sein mit einem Gefälle von maximal 10%. (vgl. Abb. 2).

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2).



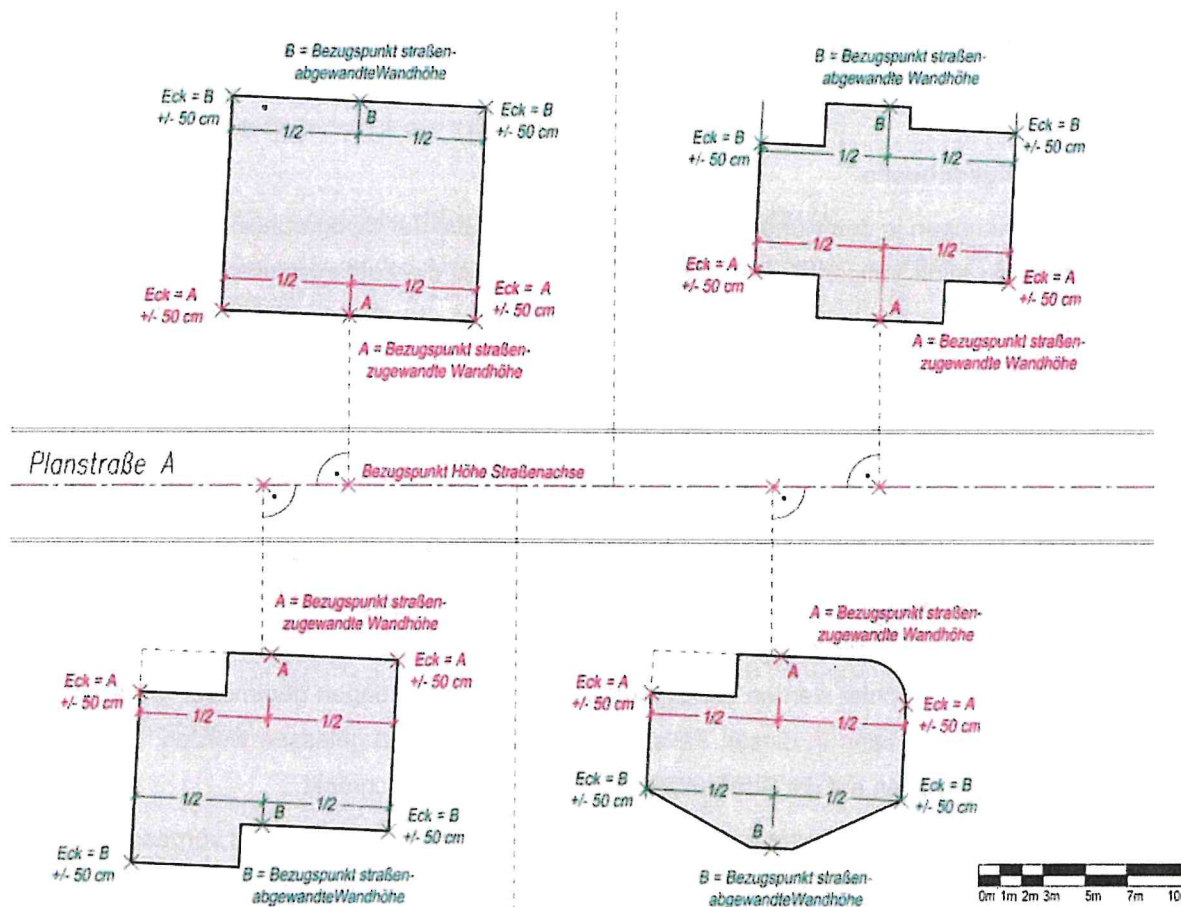
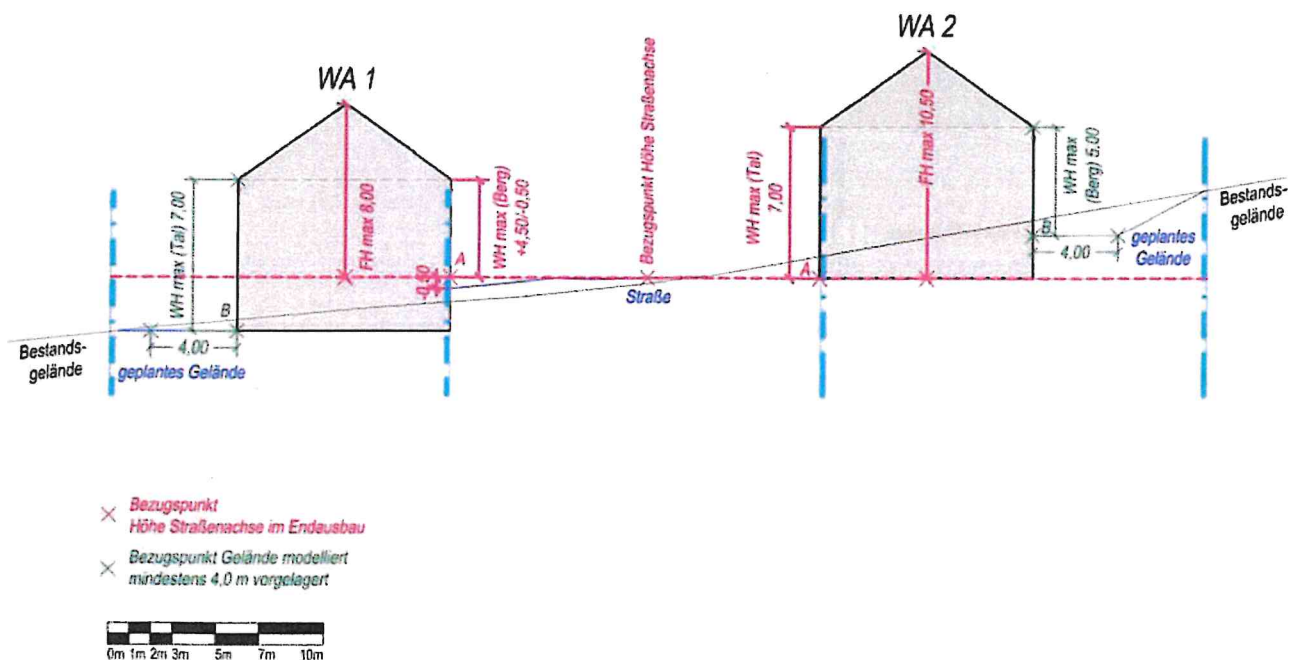


Abb. VII-1: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2).



- × Bezugspunkt Höhe Straßenachse im Endausbau
- × Bezugspunkt Gelände modelliert mindestens 4,0 m vorgelagert

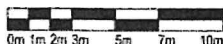


Abb. VII-2: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Wandhöhen (WH max) und maximale Firsthöhen (FH max) festgesetzt, um eine verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten:

#### 4.2. Zahl der Vollgeschosse

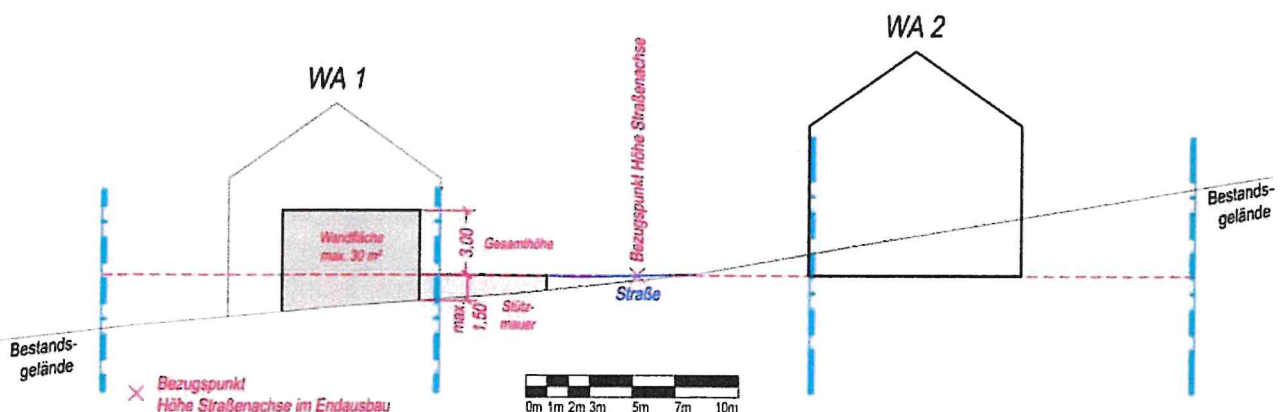
Trotz der Beschränkungen in den Höhenfestsetzungen ist aufgrund der topographischen Situation im Einzelfall auch ein Ausbau mit 2 Vollgeschossen möglich. Deshalb wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plan mit II festgesetzt.

### 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.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse werden in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für talseitige Grenzgaragen bzw. Carports im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA1, die ohne Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, abweichende Festsetzungen gegenüber § 6 Abs. 1 LBO zugelassen. Die Wandfläche kann in diesen Fällen bis maximal 30 m<sup>2</sup> zugelassen werden, die Gesamthöhe wird dabei auf 3,0 m bezogen auf die Straßenachse im Endausbau beschränkt.

Weitergehende Überschreitungen sind auf Grund nachbarschützender Belange nicht vorgesehen.



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. Versorgungsleitungen

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



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

---

Der Ortsteil Salzstetten 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.

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

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

## **9. Verkehrsflächen**

---

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

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

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und eine innere Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein klein- bis mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

## **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. Um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren, werden jedoch in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen.

In Anlehnung an angrenzende Bebauungspläne werden Flachdächer ausgeschlossen und Pultdächer nur mit Dachneigungen ab 5° zugelassen. Dadurch wird ein einheitliches Ortsbild gewahrt.

### **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

##### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 31.01.2019 für die Sitzung am 19.02.2019

Fassung vom 25.06.2019 für die Sitzung am 25.06.2019

Fassung vom 02.11.2019 für die Sitzung am 19.11.2019

Zuletzt geändert:

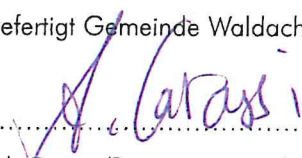
Fassung vom 18.02.2020 für die Sitzung am 18.02.2020

##### Bearbeiter:

Laura Digiser / Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 18.02.2020

  
.....  
Annick Grassi (Bürgermeisterin)

