

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt



Bebauungsplan „Himmelreich – 3. Änderung“

Regelverfahren

in Waldachtal - Tumlingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Fassung vom 20.02.2024



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 03.07.2023 (BGBl.23 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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) in der Fassung vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 27. 06. 2023 (GBl. S. 229, 231).

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.

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

2.2. Fläche für den Gemeinbedarf – Kinderhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

Kindergarten und Kindertagesstätte in öffentlicher Trägerschaft mit zugehörigen Freiflächen und Verkehrsanlagen

2.3. Fläche für den Gemeinbedarf – Schule, Sporthalle, Mensa (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

Öffentliche Einrichtungen wie

1. Schulen oder gleichgestellte Einrichtungen mit zugehörigen Freiflächen und Verkehrsanlagen
2. Öffentliche Einrichtungen wie Sport- und Mehrzweckhalle mit zugehörigen Freiflächen und Verkehrsanlagen
3. Einrichtungen für Bewirtungszwecke, die der Schule oder der Sportstätte zugeordnet sind



2.4. Fläche für Spiel- und Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

1. Sportanlagen
2. Spielanlagen

2.5. Fläche „SO“ – Sondergebiet WoMo Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für Wohn- und Reisemobile, auf denen man im Fahrzeug temporär übernachten kann. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die maximale Anzahl an Übernachtungen ist auf drei Nächte beschränkt. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig. Hier eine nicht abschließende Auflistung möglicher baulicher Anlagen:

1. Wohnmobilstellplatz mit dazugehörigen Freiflächen
2. Sanitärgebäude
3. Ver- und Entsorgungsanlagen
4. Sitzmöglichkeiten (auch mit Überdachungen)

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)

Für die Gemeinbedarfsflächen gilt:

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Sie ist als absolute Höhe über NN. festgesetzt und wird an der obersten Dachbegrenzung gemessen.

Ist keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so wird die Höhenlage der baulichen Anlagen in der Baugenehmigung festgesetzt.

Für das Sondergebiet „SO“ WoMo-Stellplatz gilt:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen sind in der Baugenehmigung festzusetzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzung.

Als EFH gilt: Oberkante Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes gemäß Abbildung 1.

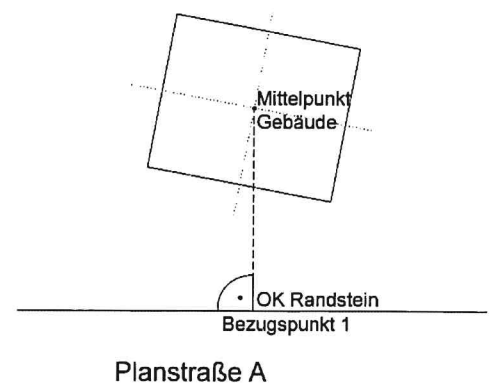


Abbildung 1



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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) 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 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Sondergebiet (SO) die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Abweichende Bauweise (a)

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m 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.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Für das Sondergebiet „SO“ WoMo-Stellplatz gilt:

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Fläche des Sondergebietes gebaut werden. Eine genaue Verortung durch Baugrenzen oder Baulinien gibt es nicht.

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

Freileitungen sind nicht zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung oder Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.



8. Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Feste des Kinderhauses auf der Hoffläche vor der Gebäudeostseite (Zum Rötweg) sind nur an maximal 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden zulässig. Sie müssen vor 22 Uhr beendet sein.

Die Zu- und Abfahrt zum Wohnmobilstellplatz ist auf einen Zeitraum von 6 – 22 Uhr beschränkt. Gegebenenfalls müssen durch weitere Maßnahmen (bspw. Schranke) bewirkt werden, dass eine strikte Nachtruhe eingehalten wird.

9. Oberflächenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser aller Flächen, ausgenommen des Allgemeinen Wohngebiet (WA), ist ungepuffert in die Waldach abzuleiten.

10. 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 Schutz der Amphibien im Gebiet sind amphibienfreundliche Einlaufschächte und Gullideckel erforderlich. Diese sind durch enge Strebenabstände, ein engmaschiges Gitter oder eine Aussteighilfe gekennzeichnet.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Verglasungen nur zulässig, wenn für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich Vogelschutzglas oder eine nachgewiesene wirksame Markierung (z. B. Siebdruckverfahren, Folien, außenliegender Sonnenschutz) verwendet werden
- Entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind an öffentlichen Neubauten Nisthilfen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (vorzugsweise eingebaute Niststeine oder Nischen unter dem Dach, alternativ Sperlingskoloniekästen) anzubringen. Je 150 m² Grundfläche ist eine Nisthilfe zu verhängen. Die Lage kann frei gewählt werden. Ausnahmen können gemacht werden, wenn betriebliche Gründe entgegenstehen (bspw. Hygienegründe bei der Anlieferung der Mensa).
- Zur Beleuchtung des Planungsgebiets werden ausschließlich Lampen mit geringem Energieverbrauch und einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum von über 500 nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder gleichwertige) zugelassen. Die verwendeten Beleuchtungskörper sind so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten abgestrahlt wird (abgeschirmte Leuchten). Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht abschließen und eine Oberflächentemperatur von weniger als 60°C aufweisen.



Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige Maß zu begrenzen.

Die Außenbeleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist und durch Bewegungsmelder oder eine zeitweise nächtliche Abschaltung stark zu reduzieren ist.

- Maßnahme A1: Aus den bestehenden Feldgehölzen (ca. 190 m²) wird die naturraumfremde Rot-Eiche und, sofern vorhanden, weitere nichtheimische Gehölzarten herausgenommen. Gezielt gefördert wird der natürliche Aufwuchs heimischer und standort-typischer Gehölze. In den mit Fettwiesen bewachsenen Abschnitten (ca. 250 m²) werden initial in weitem Stand heimische Gehölzarten gepflanzt und das natürliche Aufkommen von Gehölzarten zugelassen.

Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht (9.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) verwiesen.



10.1 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Empfohlene Gehölze zur Gebietsbegrünung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> *	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>	Zweigrifflicher und Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> *	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i> *	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> *	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i> *	Grau-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Landschaftstypische Obstbäume (Mittel- und Hochstamm)

*geeignet für Gewässerränder, Gräben und Sickermulden



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) 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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).

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. Angrenzende Schutzgebiete

Es grenzen nördlich an den Bebauungsplan gesetzlich geschützte Biotope und eine FFH-Mähwiese an. Diese sind im Zuge der Baustelleneinrichtung von jedweder Nutzung auszunehmen.



5. Gasleitung

Die bestehende Gasleitung ist zu Beachten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baumpflanzungen müssen mit mindestens 2,5 m Abstand zur Leitungstrasse erfolgen. Die Leitungstrasse sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Grabarbeiten in der Leitungszone sind im Handaushub durchzuführen.

Die Leitungen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

Sind Maßnahmen im Bereich der Trasse geplant, sind diese mit der Netze BW rechtzeitig abzustimmen.

Aufgestellt:

Waldachtal, den 18.07.2023

Geändert:

Waldachtal, den 17.10.2023

Waldachtal, den 20.02.2024

Bearbeiter:


Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den 20.02.2024


Annick Grassi, Bürgermeisterin

