

**Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt**

# **Bebauungsplan „Dorfäcker I – 4. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**in Waldachtal – Salzstetten**

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.03.2019



## Inhaltsübersicht

<b>I. Planerfordernis</b> .....	<b>1</b>
1. Art der Bebauungsplanverfahrens.....	1
<b>II. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>IV. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
<b>V. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>6</b>
1. Bauliche Konzeption.....	6
2. Verkehrliche Erschließung.....	6
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	6
<b>VI. Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>7</b>
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
<b>VII. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
1. Art der Nutzung.....	9
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	9
3. Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	9
4. Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	9
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	10
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
7. Verkehrsflächen.....	10
8. Versorgungsleitungen.....	10
9. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss.....	10
10. Flächen für Leitungsrechte.....	10
11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	11
<b>VIII. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>11</b>
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	11
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	11
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	11
4. Werbeanlagen.....	11
5. Gestaltung unbebauter Flächen.....	11
6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	12
7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....	12
8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	12
<b>IX. Anlagen</b> .....	<b>12</b>

## I. Planerfordernis

Der Eigentümer des Flurstücks 1705/5 im Ortsteil Salzstetten möchte im südwestlichen Teil seines Grundstücks Stellplätze für das bestehende Wohngebäude errichten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker“ vom 29.04.1965 ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Grünfläche sind Stellplätze nicht zulässig. Aus diesem Grund soll die Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Um dem Eigentümer langfristig auch die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen, wird das Baufenster auf die neu festgesetzte Wohngebietsfläche ausgeweitet.

Zudem soll auch die Nutzung im östlichen Teil von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, da dies der vorhandenen Nutzung entspricht. In diesem Zuge ist außerdem eine Anpassung der Baugrenzen vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans „Oberdorfstraße – Biergasse“ vom 31.10.1978, der entlang der Oberdorfstraße das Plangebiet tangiert.

Da durch die Erweiterung der Baugrenze eine Innenbereichsfläche der baulichen Entwicklung zugeführt wird, befürwortet die Gemeinde das Vorhaben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfäcker I – 4. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

### 1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Teilorts Salzstetten (s. Abb. II-1). Im Norden folgt bestehende Wohnbebauung, im Süden wird das Plangebiet durch die „Dorfackerstraße“ und im Osten durch die „Oberdorfstraße“ begrenzt. Im Westen folgt das Gelände des örtlichen Kindergartens und der Grundschule.



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



### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Bestehende Mischgebietsfläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBP „Dorfäcker“ vom 29.04.1965</li> <li>• BBP „Oberdorfstraße – Biergasse“ vom 31.10.1978</li> </ul>
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.
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

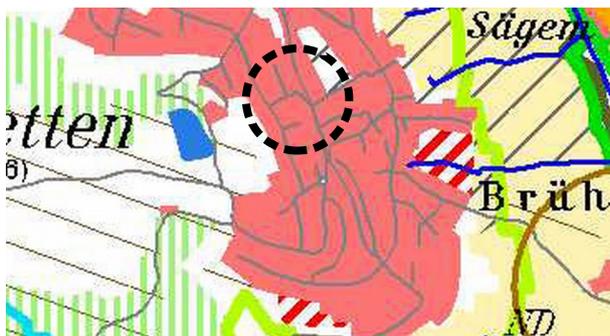


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

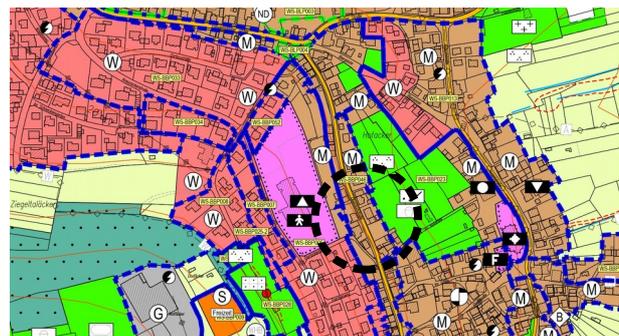


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als bestehende Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist jedoch eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreichend.

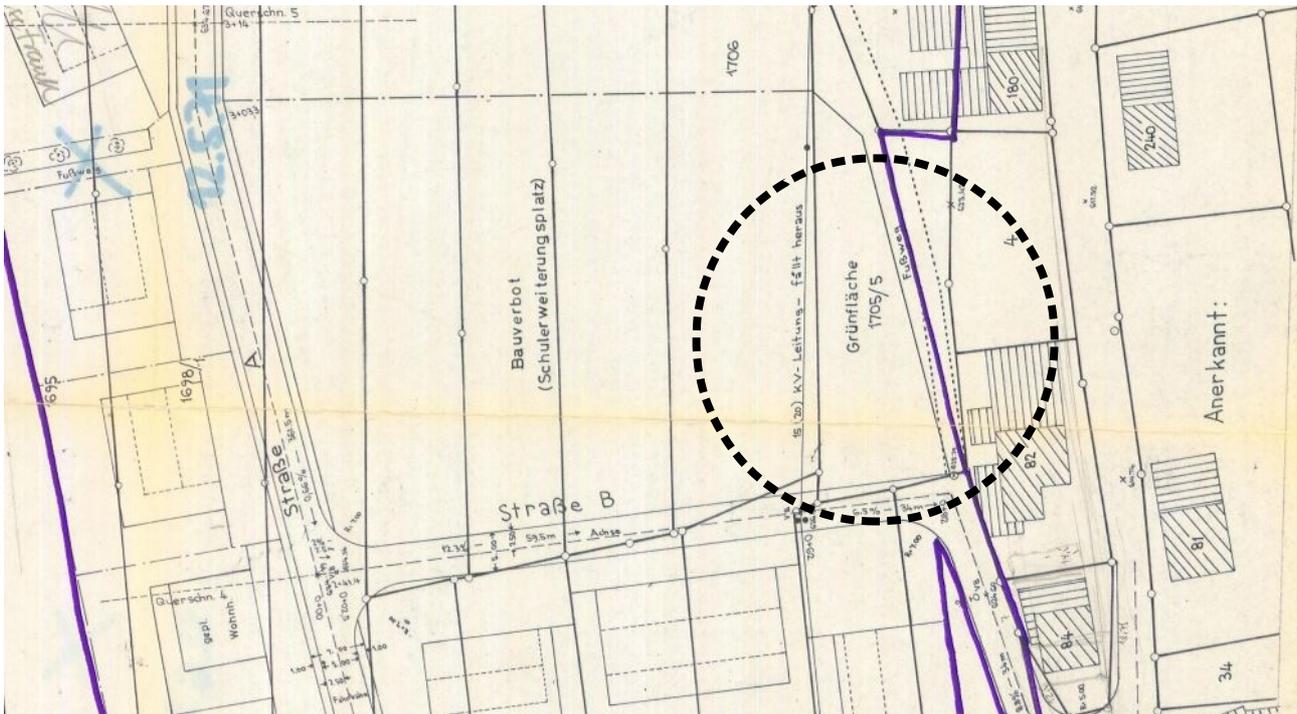


Abb. III-3: Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan „Dorfäcker“ vom 29.04.1965

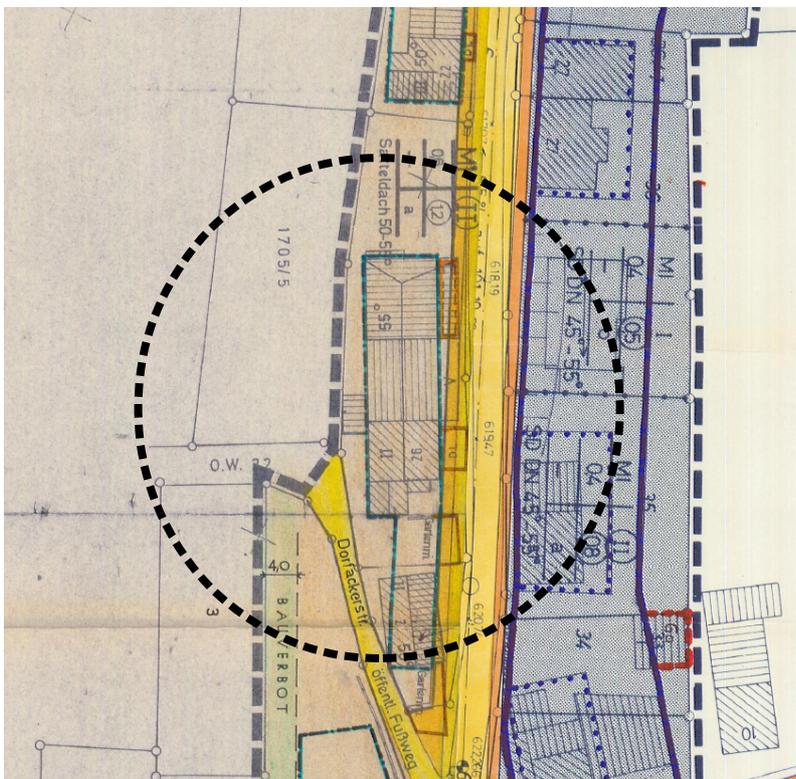


Abb. III-4: Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberdorfstraße – Biergasse“ vom 31.10.1978

Der Bebauungsplan „Dorfäcker“ vom 29.04.1965 wird im Bereich des Flurstücks 1705/5 überplant. Zudem wird der Bebauungsplan „Oberdorfstraße – Biergasse“ vom 31.10.1978 im Bereich von Flurstück Nr. 4 überplant.

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:

- Wohnbebauung,
- Grünfläche.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung,
- Kindergarten / Grundschule.

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Ziel ist es auf der im bestehenden Bebauungsplan „Dorfäcker“ festgesetzte Grünfläche eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zunächst dient die Änderung der Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet der Herstellung von Stellplätzen für das bestehende Gebäude. Langfristig soll auf der Fläche jedoch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden.

Mit der Einbeziehung von Flurstück Nr. 4 in den Geltungsbereich soll außerdem langfristig eine Sanierung der Bestandsbebauung an der Oberdorfstraße im Sinne einer flächensparenden und modernen Bauweise ermöglicht werden.

## **V. Städtebauliche Konzeption**

### **1. Bauliche Konzeption**

---

Derzeit ist lediglich die Errichtung von Parkplätzen vorgesehen, jedoch soll auch bereits die Möglichkeit für eine künftige Wohnbebauung geschaffen werden.

### **2. Verkehrliche Erschließung**

---

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den östlichen Teil über die „Oberdorfstraße“ und im westlichen Teil über die „Dorfackerstraße“.

### **3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

---

Aufgrund der Lage im gewachsenen Ortskern ist die Abwasserbeseitigung an die bestehenden Anlagen und Einrichtungen anzuschließen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 ca. 1.607 m <sup>2</sup> , davon ca. 700 m <sup>2</sup> Bestandsbebauung und Belags- bzw. Wegeflächen und ca. 900 m <sup>2</sup> Gartenflächen	Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ca. 300 m <sup>2</sup> zusätzliche Flächenversiegelung in der Innerortslage zulässig.	unterliegt der Abwägung i.S. von §13a BauGB
<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Biotope</i>	Gebäude, Lager- und Hausgartenflächen mit einzelnen Obstbäumen und Ziersträuchern ohne besondere wertgebende Strukturen.	Verlust von Gartenflächen und einzelnen Obstbäumen sowie Ziersträuchern im Siedlungsbereich	wenig erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Biotopverbund</i>	Es sind keine Flächen betroffen, die im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans' von Bedeutung sind.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>biologische Vielfalt</b> - <i>Artenschutz</i>	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich
<b>Boden</b>	Es handelt sich um innerörtliche Freiflächen, die durch Bestandsbebauung, Wegeverbindungen und Kanaltrassen für die zu bewertenden Bodenfunktionen nur von untergeordneter Bedeutung sind.	Kein Eingriff in besonders hochwertige oder schützenswerte Bodenfunktionen.	nicht erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>Grundwasser</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.	Keine zusätzliche Beeinträchtigungen	nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Bestandsbebauung und kleine Gartenfläche, die auf Grund der geringen Größe ohne Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse (Beschattung, Frischluftproduktion, Filterfunktion) ist.	Teilverlust von innerörtlichen Grünflächen ohne besondere Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.	nicht erheblich
<b>Landschaftsbild/ Ortsbild</b>	Bestandsbebauung sowie Wegeflächen und Hausgarten mit Lagerplätzen und einige wenige nicht ortsbildprägender Gehölzstrukturen	Kein Verlust besonders ortsbildprägender oder wertgebender Strukturen, die für das Ortsbild von besonderer Wertigkeit sind.	nicht erheblich
<b>Erholung</b>	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.		keine

<b>Schutzgut und Wirkfaktoren</b>	<b>Bestand</b>	<b>zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.		keine
<b>Mensch</b>	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. 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.		nicht erheblich
<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.		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

## **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 behält 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. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz, allerdings soll im Falle eines Neubaus ausreichend Abstand zu bestehenden Verkehrsflächen gehalten werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese lässt eine Grenzbebauung zwischen den Flurstücken Nr. 4 und 1705/5 zu, so dass die vorhandenen Höhenunterschiede bei einer Neubebauung ggf. in einem Baukörper überbrückt werden können.

### **3. Zulässige Grund- und Geschossflächen**

Angestrebt wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

### **4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

#### **4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die zulässige Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen geregelt und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Abhängigkeit von der Höhe der Achse der bestehenden Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Dachformen sind freigestellt.

Die zulässige maximale Wandhöhe liegt bei 6,50 m (WA1), bzw. 4,50 m (WA2), die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 10,50 m (WA1) bzw. 8,50 m (WA2). Die unterschiedliche Höhenfestsetzung berücksichtigt die topografischen Verhältnisse sowie die von der Bestandsbebauung an der Oberdorfstraße vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Damit ist ausreichend Spielraum für die unterschiedlichen Dachformen und z.B. auch für die Ausbildung von Kniestöcken gegeben. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen, um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren.

#### **4.2. Zahl der Vollgeschosse**

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen innerhalb des Plangebiets werden im östlichen Teil zwei und im westlichen Teil ein Vollgeschoss zugelassen. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden.

## **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.

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. 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. Entlang der Oberdorfstraße werden vier Wohneinheiten zugelassen, da hier aufgrund der großvolumigen Bestandsbebauung auch eine verdichtete wohnbauliche Nutzung möglich wäre.

## **7. Verkehrsflächen**

---

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

## **8. Versorgungsleitungen**

---

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

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

---

Aufgrund der Innerortslage sind Art und Umfang der Entwässerung für die Neubebauung an den Leitungsbestand anzupassen. Konkrete Planungen für eine Bebauung liegen derzeit nicht vor. Deshalb ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **10. Flächen für Leitungsrechte**

---

Um den bestehenden Weg zu sichern, ist ein Überfahrtsrecht eingetragen. Dieses ist bereits durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Für den bestehenden Schmutzwasserkanal auf Flurstück Nr. 1705/5 wird ebenfalls ein Leitungsrecht eingetragen. Eine Überbauung ist nicht zulässig, bei Bedarf kann dieser jedoch auf Kosten des Veranlassers in Abstimmung mit der Gemeinde sofern möglich an den westlichen Rand des Geltungsbereichs oder anderweitig verlegt werden.

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

---

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzung von zwei hoch- oder mittelstämmigen Obstbäumen auf Flurstück Nr. 1705/5
- Durchführung erforderlicher Gehölzrodungen außerhalb der Vegetations- und Brutzeiten.

## **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.

### **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 Gebietscharakter ausgeschlossen.

### **5. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

#### **5.1. 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.

#### **5.2. Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.

#### **5.3. 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**

Bestehende Wohngebiete in Salzstetten zeigen, dass parkende Autos im Straßenraum immer wieder zu Problemen führen. Sowohl der Winterdienst, wie auch die Müllentsorgung werden regelmäßig behindert. Um parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen notwendig. Vor allem im Bereich der „Oberdorfstraße“ ist dies notwendig, da es sich hierbei um eine wichtige innerörtliche Verbindungsstraße handelt.

### **IX. Anlagen**

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.11.2018

#### **Fassungen im Verfahren:**

Geänderte Fassung vom 04.03.2019 für die Sitzung am 19.03.2019

#### **Bearbeiter:**

Laura Digiser / Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 19.03.2019

.....

Annick Grassi (Bürgermeisterin)