

**GEMEINDE WALDACHTAL  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"MARTINSKIRCHLE - 6. ÄNDERUNG"**

**in Waldachtal - Tumlingen**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.12.2018

## **GEMEINDE WALDACHTAL**

### **Landkreis Freudenstadt**

# **BEBAUUNGSPLAN "MARTINSKIRCHLE - 6. ÄNDERUNG"**

## **in Waldachtal - Tumlingen**

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

---

### **1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung**

Mit der Umsiedlung des Betriebshofs der Gemeinde Waldachtal in das neue Gebäude im Ortsteil Lützenhardt wurde das bestehende Gebäude im Ortsteil Tumlingen inzwischen abgerissen. Dadurch ist eine freie Fläche entstanden, welche durch Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht werden soll. Durch die Ausweisung einer zusätzlich bebaubaren Fläche im Innenbereich werden Aussenbereichsflächen und somit Grund und Boden nach § 1a BauGB geschont.

Dafür muss der bestehende Bebauungsplan "Martinskirchle" erneut geändert werden, um zum einen die Baufenster zu vergrößern und zum anderen die Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Martinskirchle - 6. Änderung" sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für diese Innenentwicklung geschaffen werden.

#### **1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der zusätzlichen Baufläche deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist (siehe Kap.2) und weder UVP- pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

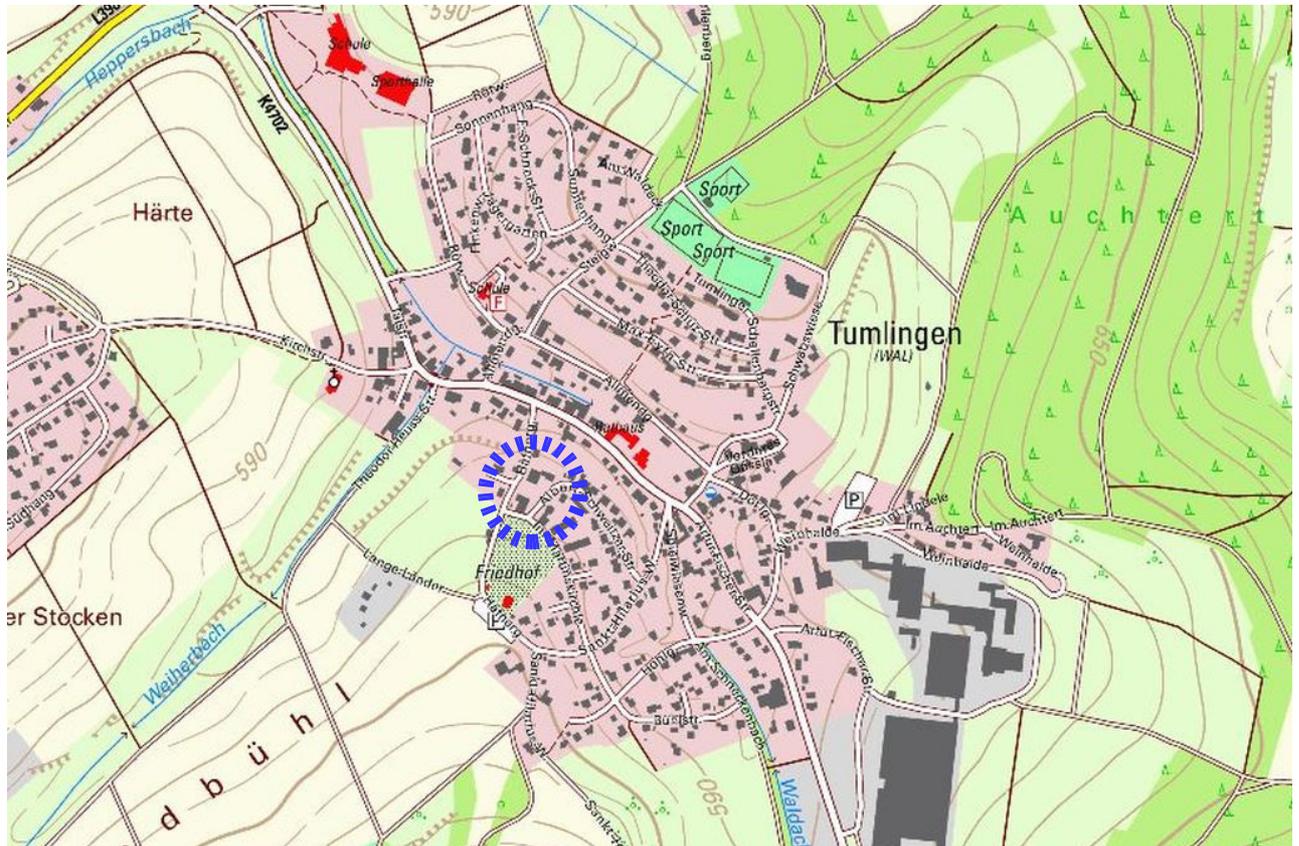
Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- 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.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Tumlingen, auf dem ehemaligen Betriebshofgelände. Die Fläche wird eingegrenzt durch die "Häfnergasse" im Westen, die "Albert-Schweizer-Straße" im Osten und die Straße "Im Martinskirchle" im Süden. Nördlich grenzt ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Schuppen und Wohngebäude an, östlich und südöstlich Wohnbebauung sowie im Süden der Friedhof von Tumlingen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von insgesamt 0,394 ha umfasst die Flurstücke Nr. 284 und 285 sowie eine kleine Teilfläche der Flurstücke Nr. 7 (Häfnergasse) und 235 (Im Martinskirchle).

Das Plangebiet wird begrenzt

- |            |   |
|------------|---|
| im Norden: | durch die Flurstücke Nr. 1, 286 und 283,                        |
| im Westen: | durch das Flurstück Nr. 7 (Häfnergasse) i.T.,                   |
| im Süden:  | durch das Flurstück Nr. 235 (Im Martinskirchle) i.T.,           |
| im Osten:  | durch die Flurstücke Nr. 270 (Albert-Schweizer-Straße) und 283. |

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

### 3.1. Regionalplan Nordschwarzwald

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

### 3.2. Flächennutzungsplan 2015 mit den genehmigten punktuellen Änderungen

Im Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten einschließlich der genehmigten punktuellen Änderungen ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt, ebenso im Entwurf der generellen Fortschreibung 2030.

Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich jedoch um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist eine nachrichtliche Änderung des Flächennutzungsplans ausreichend.

### 3.3. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen

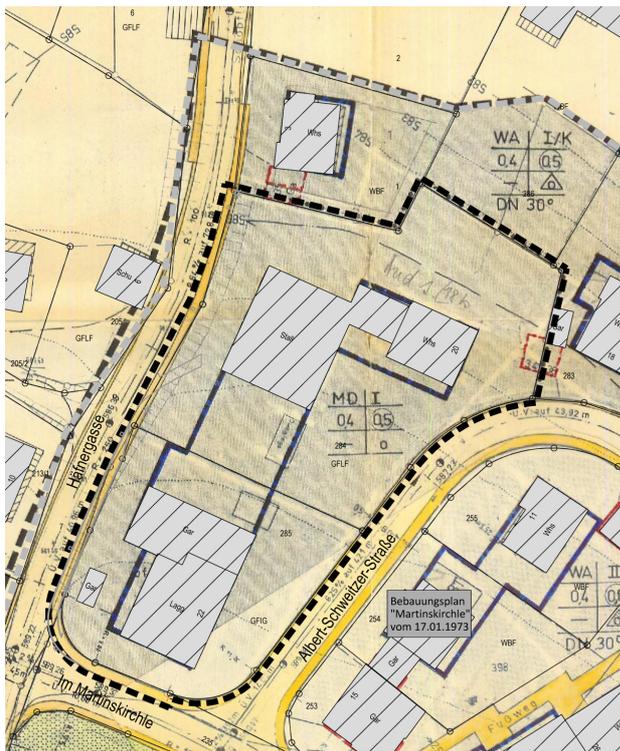
Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

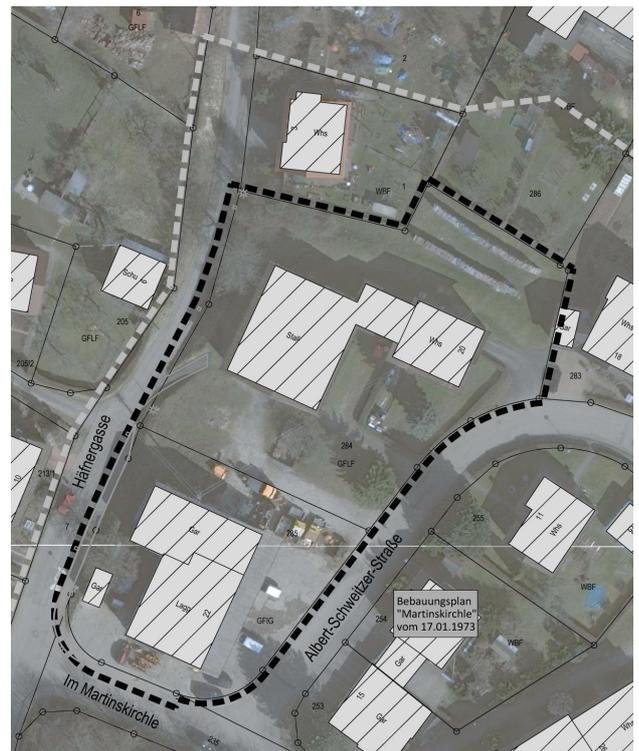
Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen nach den Hochwassergefahrenkarten werden ebenfalls nicht tangiert.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse



Ausschnitt aus dem BBP 'Martinskirchle' (genehmigt am 17.01.1973)



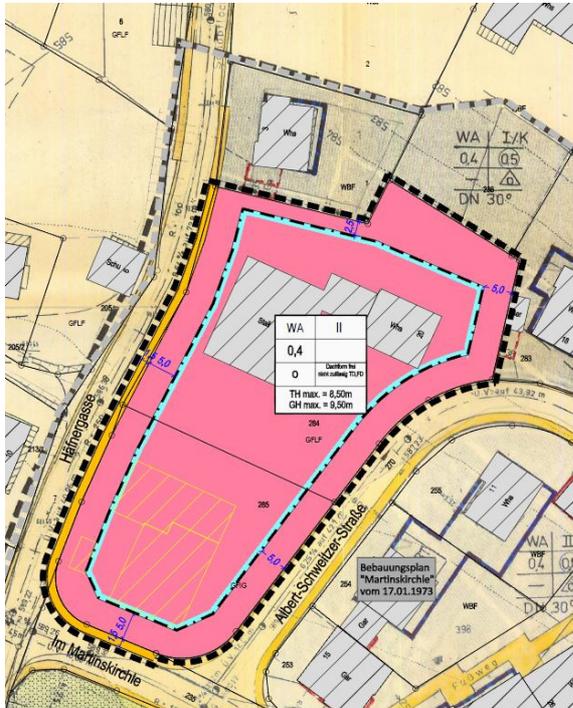
aktueller Luftbild-Ausschnitt

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Martinskirchle" genehmigt am 17.01.1973 mit den Änderungen 1 bis 5. Dieser setzt für den überplanten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Die Baugrenzen sind an der Bestandsbebauung ausgerichtet.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Abbruch des ehemaligen Betriebshofgebäudes soll Wohnbebauung auf dem Gelände ermöglicht werden. Hierfür sollen mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption



Der gesamte Geltungsbereich wird wie die nördlich und östlich angrenzenden Bestandsflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zudem werden die bestehenden Baufenster vergrößert, um genügend Spielraum für eine künftige Bebauung zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straßen "Häfnergasse", "Albert-Schweizer-Straße" und "Im Martinskirchle".

Die Festsetzungen zur Höhenlage und Geschossigkeit der Gebäude orientieren sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung, jedoch werden Dachformen und Dachneigung weitestgehend freigestellt, wobei jedoch Flachdächer und Tonnendächer ausgeschlossen werden.

Am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs wird der Gehweg aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Martinskirchle mit einer Breite von 1,50 m übernommen. Er verläuft zum allergrößten Teil auf dem Straßengrundstück Flurstück Nr. 7 der Häfnergasse, tangiert aber geringfügig auch die beiden Flurstücke Nr. 284 und 285 und ist bisher nur auf Höhe von Flurstück Nr. 284 (ehem. Betriebshof) auch realisiert worden.



## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der im FNP ausgelegten Struktur der Umgebungsbebauung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Tankstellen sind unzulässig, da das bestehende Tankstellennetz in Waldachtal ausreichend ist.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gefasst, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Alle Grundstücksflächen haben aus städtebaulicher Sicht einen festgesetzten Mindestabstand zu Straßenflächen. Besonders die Sichtfelder und Sichtbeziehungen der "Häfnergasse", der "Albert-Schweitzer-Straße" und der Straße "Im Martinskirchle" werden hier berücksichtigt.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise. Dieser Gebietscharakter soll auch im Plangebiet erhalten bleiben.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und der Bau-nutzungsverordnung, was dem bestehenden und prägendem Ortsbild entspricht.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die maximale Traufhöhe (THmax) festgesetzt. Die maximalen Höhenfestlegungen erfolgen jeweils in Bezug auf die beiden Erschließungsstraßen "Im Martinskirchle" und "Albert-Schweitzer-Straße" um sicherzustellen, dass die Gebäude grundsätzlich im Hinblick auf diesen Bezugspunkt die definierten Obergrenzen nicht überschreiten. Die festgesetzten Meterangaben geben somit nicht immer die später sichtbare Höhe eines Gebäudes vom Sockel bis zum obersten Wand- oder Gebäudeabschluss wieder, sondern definieren - unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie - eine waagrechte Maximalhöhe in Bezug auf das Straßenniveau, welches nicht überschritten werden darf. Die festgesetzten Höhen resultieren aus dem umliegenden Gebäudebestand.

Die Häfnergasse ist zur Festsetzung der Bezugshöhen nicht geeignet, da sie getrennt von den Baugebietsflächen stark von Süden nach Norden abfällt.

Auf Grund der städtebaulich festgelegten maximalen Wand- und Gebäudehöhen ergeben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der zulässigen Geländeänderungen die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen von 2 Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert, zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## 9. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation werden über die bestehenden Erschließungseinrichtungen gesichert.

Bei Neubauten ist ein Trennsystem bis zum Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal zu errichten. Dadurch besteht die Möglichkeit die Gebäude sowohl an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen als auch an ein Trennsystem.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Belange kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes darstellen.

### **10.1. Arten und Biotope**

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten. Eine detaillierte Ausführung ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu finden.

### **10.2. Boden**

Es handelt sich ausschließlich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

### **10.3. Grund- und Oberflächenwasser**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Zu berücksichtigen sind auch die Vorbelastungen durch die Bestandsbebauung einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

### **10.4. Klima und Luft**

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der umgebenden Bebauung und der bestehenden und geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **10.5. Ortsbild und Erholungsfunktion**

Im Plangebiet erfolgt lediglich eine Umnutzung eines Grundstücks, das ehemalige Mischgebiet wird nun als allgemeines Wohngebiet genutzt, das Ortsbild wird sich daher nur im geringen Maße verändern. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

## 10.6. Kultur und Sachgüter

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.

## 10.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

## 10.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

## 11. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

Um die Dachformen der Umgebungsbebauung anzupassen und somit ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, werden Flach- und Tonnendächer ausgeschlossen.

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

Aus Gründen des Ortsbildes sind dauerhaft an den öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellten Abfallbehälter einzuhausen, zudem sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dies sorgt für ein durchgrüntes Wohngebiet.

Sowohl Einfriedungen, als auch Stützmauern haben aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m. Maschendrahtzäune werden aus Gründen des Ortsbildes nicht zugelassen.

Um das vorhandene Gelände anzupassen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 2,5 m zulässig.

## 12. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 13. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens trägt die Gemeinde.

## 14. Anlagen

Abgrenzungsplan	M 1 : 2.500
Lageplan zum Bebauungsplan	M 1 : 500
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	

### Aufgestellt:

Empfingen, den 23.05.2017

### Geändert:

Empfingen, den 06.09.2018

### Zuletzt geändert:

Empfingen, den 18.12.2018

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen

### Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den .....

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin