



Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

## **Bebauungsplan „Hofacker – 3. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Waldachtal – Salzstetten

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.01.2022 für die Sitzung am 22.03.2022

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Planerfordernis.....</b>                                                                                           | <b>1</b>  |
| <b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>                                                                       | <b>1</b>  |
| 2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....                                                                                         | 1         |
| 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....                                                                              | 2         |
| <b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>                                                                           | <b>3</b>  |
| 3.1 Maßgebliche Faktoren.....                                                                                            | 3         |
| 3.2 Flächenbilanz.....                                                                                                   | 3         |
| <b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>                                                       | <b>4</b>  |
| 4.1 Übergeordnete Planungen.....                                                                                         | 5         |
| 4.2 Bestehende Bebauungspläne.....                                                                                       | 6         |
| <b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>                                                                              | <b>7</b>  |
| 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....                                                                 | 7         |
| 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....                                                                                      | 8         |
| <b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>                                                                                 | <b>8</b>  |
| 6.1 Bauliche Konzeption.....                                                                                             | 8         |
| 6.2 Verkehrliche Erschließung.....                                                                                       | 9         |
| 6.3 Ver- und Entsorgung.....                                                                                             | 9         |
| 6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....                                                                                      | 9         |
| <b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>                                                                            | <b>10</b> |
| 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....                                                                                 | 10        |
| 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....                                                                              | 10        |
| <b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                                                                          | <b>11</b> |
| 8.1 Art der Nutzung.....                                                                                                 | 11        |
| 8.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                       | 11        |
| 8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....                                            | 11        |
| 8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....                                                    | 12        |
| 8.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....                                  | 12        |
| 8.6 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserflusses..... | 12        |
| 8.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....                        | 12        |
| 8.8 Private Grünfläche.....                                                                                              | 12        |
| 8.9 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen.....                                         | 12        |

|                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9. Örtliche Bauvorschriften.....</b>                                                                                                                                       | <b>13</b> |
| 9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....                                                                                                                    | 13        |
| 9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....                                                                                                                                          | 13        |
| 9.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Fläche.....                                                                                       | 13        |
| 9.4 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen..... | 14        |
| 9.5 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW.....                                    | 14        |
| <b>10. Anlagen.....</b>                                                                                                                                                       | <b>14</b> |

## 1. Planerfordernis

Das stark sanierungsbedürftige bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf Flurstück 38 in Salzstetten, Im Hofacker 10, soll abgebrochen werden und durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt werden. Das sich dort bereits befindliche Garagengebäude soll erhalten und weiter als Garage genutzt werden.

Die geplante Neubebauung weicht von den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Hofacker – 2. Änderung“ bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und der festgesetzten Dachneigungen ab, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich wird.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortschaft Salzstetten, an der Straße ‚Im Hofacker‘.

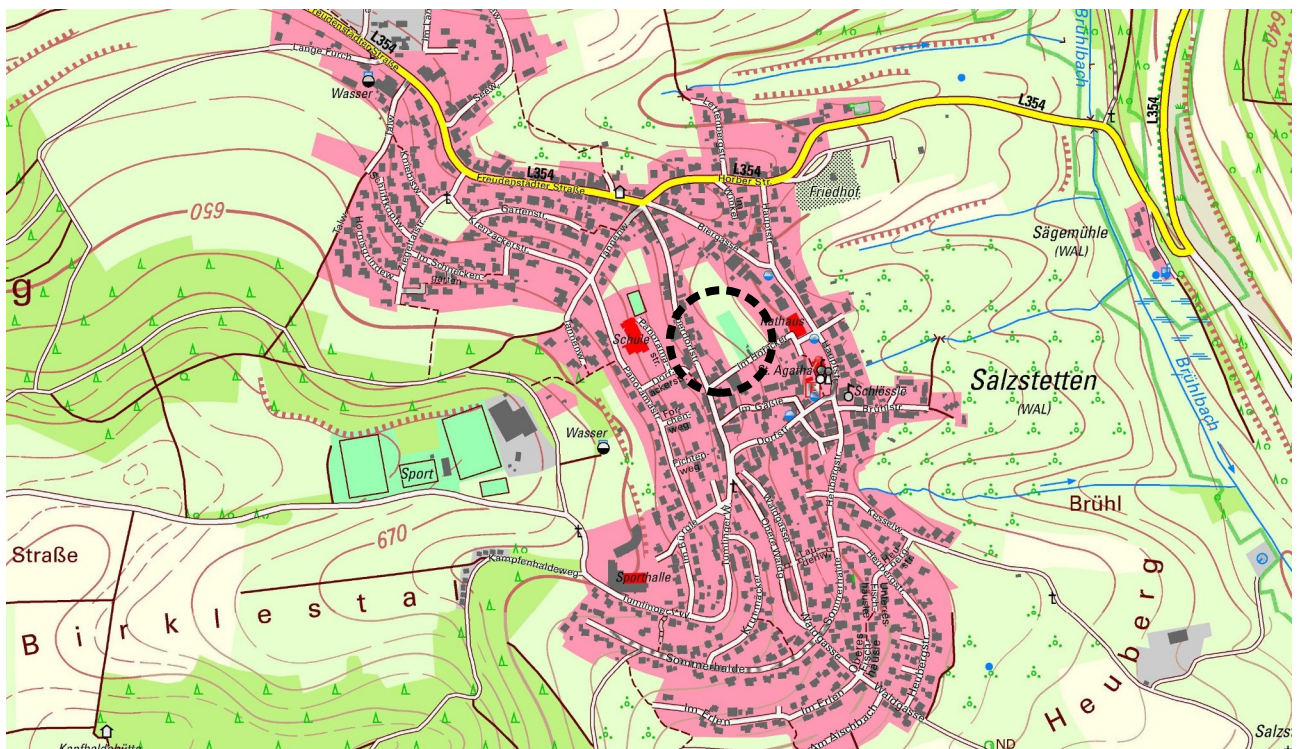


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Westlich grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Bebauung an. Im Norden schließen sich private und öffentliche Grünflächen an, die im Nordosten durch eine Minigolfanlage unterbrochen werden. Südlich grenzt die Zufahrtsstraße „Im Hofacker“ mit weiterer Wohnbebauung an das Plangebiet an.

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,102 ha beinhaltet einen Teil des Flurstück 38.

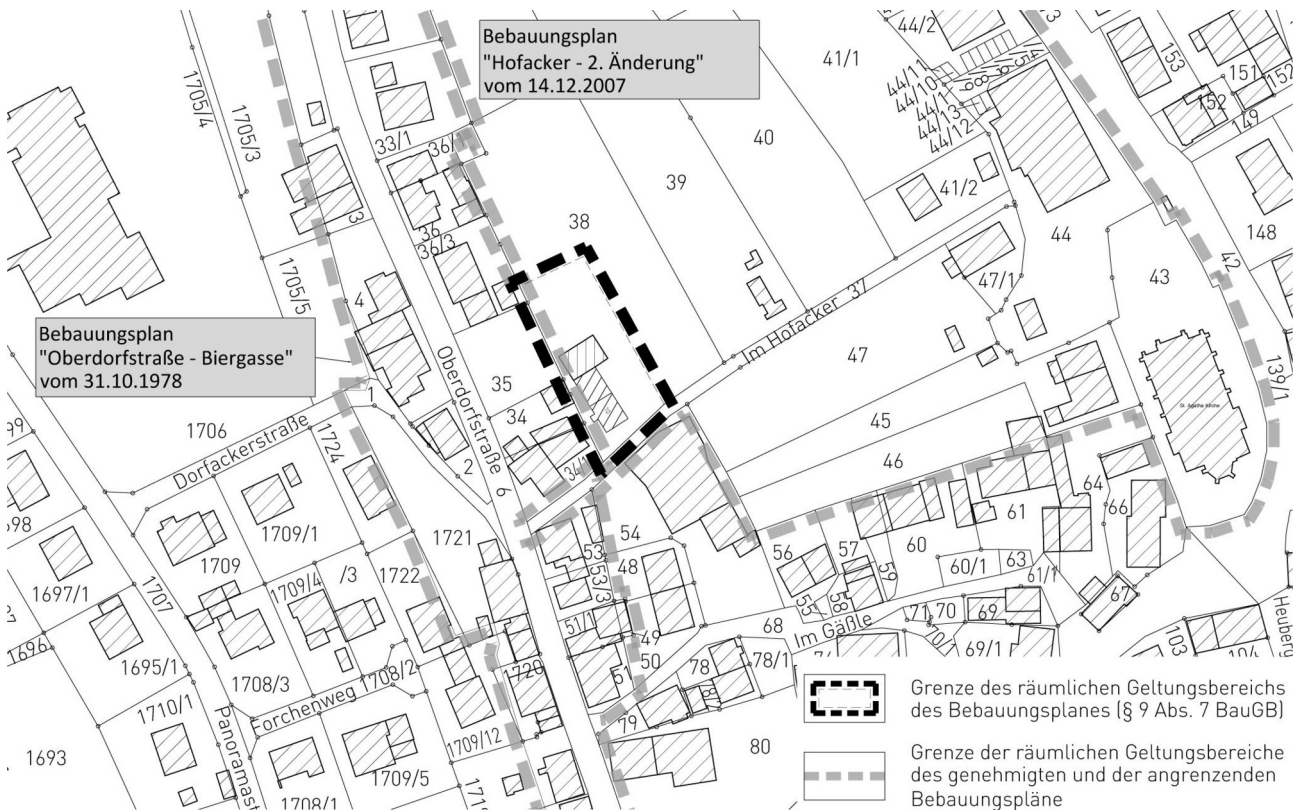


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofacker – 3. Änderung“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung eines sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes durch Neubebauung und damit 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.
- Es sind weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a 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.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 3.2 Flächenbilanz

|                                    |                    |                            |                 |
|------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
| Wohngebietsfläche (WA)             | GRZ 0,4            | 905 m <sup>2</sup>         | 89,07 %         |
| davon überbaubar:                  | 362 m <sup>2</sup> |                            |                 |
| davon Freifläche / Garten          | 543 m <sup>2</sup> |                            |                 |
| private Grünfläche                 |                    | 111 m <sup>2</sup>         | 10,93 %         |
| <b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b> |                    | <b>1.016 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |



#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

|                                                                          |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Regionalplan                                                             | bestehende Siedlungsfläche mit angrenzender innerörtlicher Freifläche (Flur) |
| Flächennutzungsplan                                                      | Gemischte Baufläche / Grünflächen                                            |
| Rechtskräftige Bebauungspläne                                            | „Hofacker 2. Änderung“                                                       |
| Landschaftsschutzgebiete                                                 | nicht betroffen                                                              |
| Naturschutzgebiete                                                       | nicht betroffen                                                              |
| Besonders geschützte Biotope                                             | nicht betroffen                                                              |
| FFH-Mähwiese                                                             | nicht betroffen                                                              |
| Biotopverbund / Wildtierkorridor                                         | nicht betroffen                                                              |
| Geschützter Streuobstbestand                                             | nicht betroffen                                                              |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)                                  | nicht betroffen                                                              |
| UVP-pflichtiges Vorhaben                                                 | nicht betroffen                                                              |
| Waldabstandsflächen                                                      | nicht betroffen                                                              |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand                                       | nicht betroffen                                                              |
| Wasserschutzgebiete                                                      | nicht betroffen                                                              |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> ) | nicht betroffen                                                              |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien                                    | nicht betroffen                                                              |

## 4.1 Übergeordnete Planungen

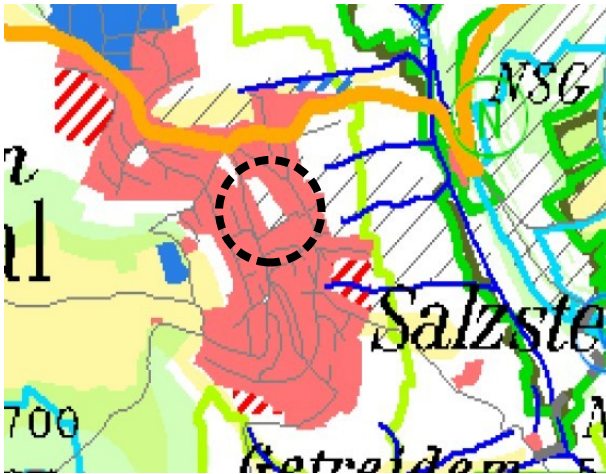


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

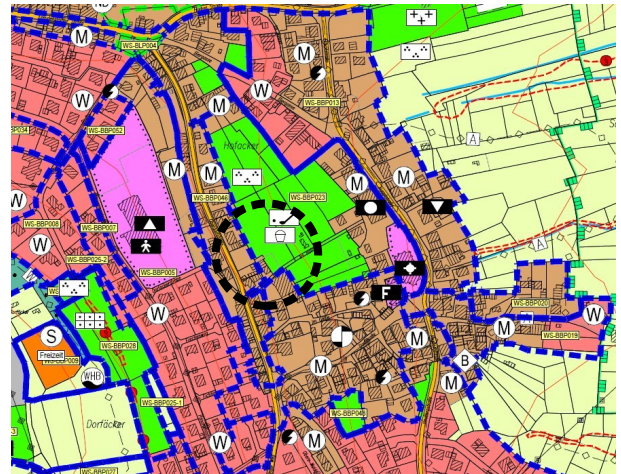


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche und innerörtliche Flur ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldachtal wird das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche mit angrenzenden Grünflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus und ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht erkennbar. Eine innerörtliche bereits baulich genutzte Fläche, an die im Westen und Süden bestehende Wohnbebauung angrenzt, soll künftig für eine Einzelhausbebauung für Wohnbauzwecke entwickelt werden.



## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hofacker 2. Änderung“ im Bereich der Bestandsbebauung mit einer Teilfläche von insgesamt 1.016 m<sup>2</sup> geändert.

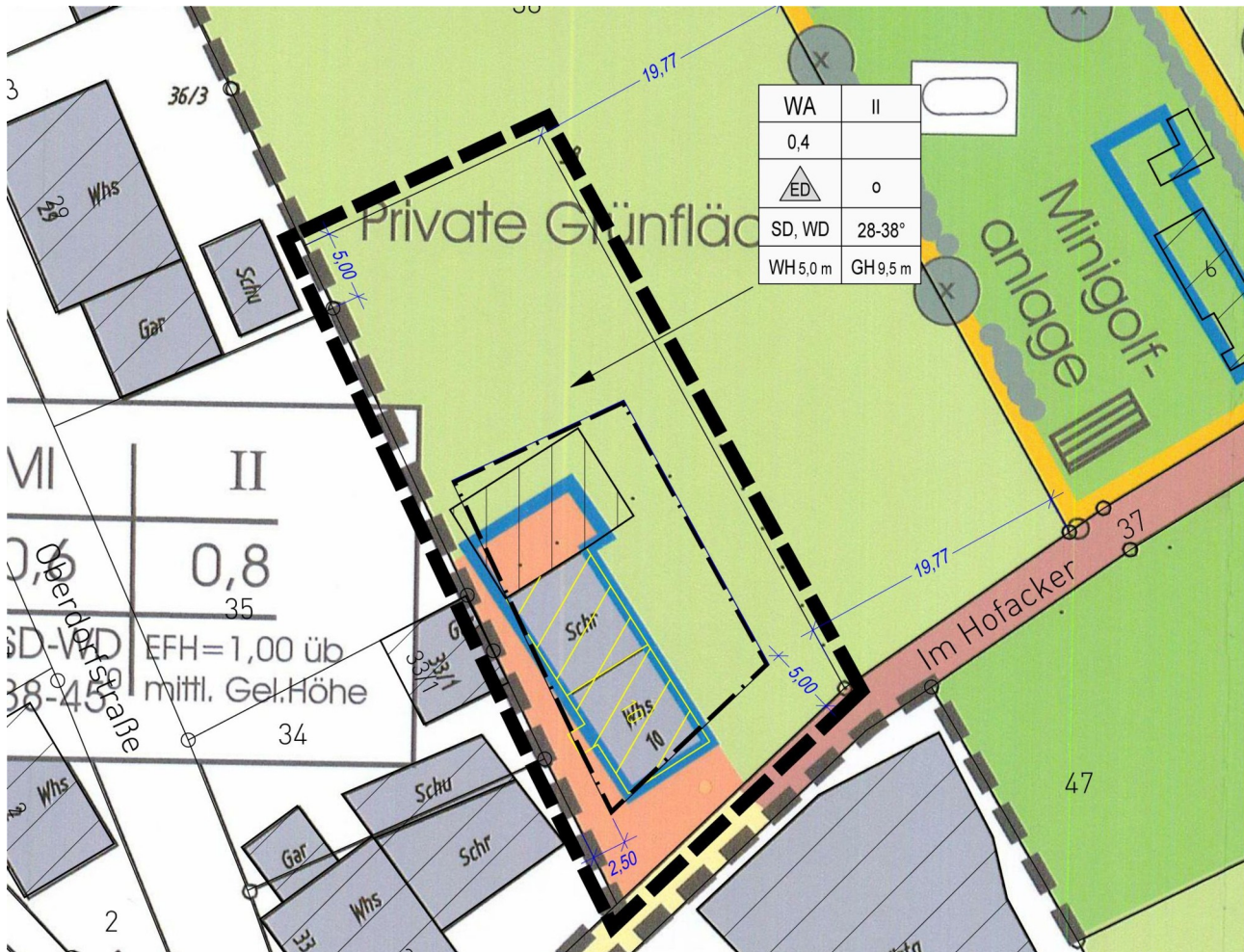


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hofacker, 2. Änderung“ mit geplanten Änderungen

Der bisher geltende Bebauungsplan setzt für den Gebäubebestand im Planbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Dachneigung von 38-45° für Satteldächer und Walmdächer. Die sonstigen Flächen sind als private Grünfläche ohne weitere Regelungen festgesetzt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnhaus mit Scheune
- Garagengebäude mit Grundstückszufahrten
- Private Grünflächen

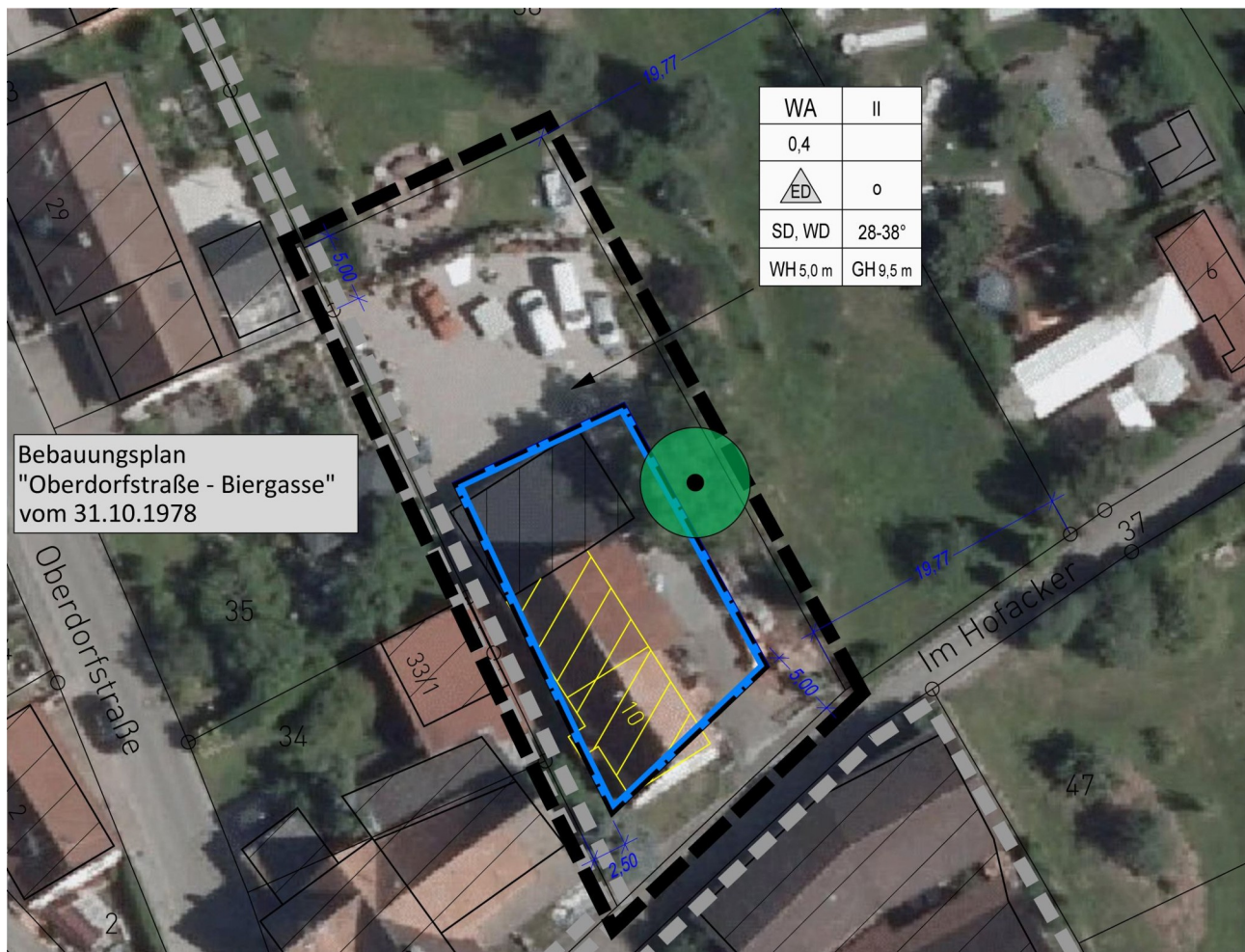


Abb. 5-1: Ausschnitt Luftbild mit geplanter Bebauung

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

- Im Norden angrenzend private und öffentliche Grünflächen
- Nordöstlich angrenzend eine Minigolfanlage
- Südwestlich angrenzende Wohnbebauung
- Südlich angrenzende Zufahrtsstraße Im Hofacker



## 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Abbruch eines baufälligen Wohngebäudes mit Scheune und anschließendem Neubau eines Wohngebäudes geschaffen werden. Das sich im Planbereich befindliche Garagengebäude soll hierbei erhalten werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Das vorhandene Wohngebäude soll abgebrochen und durch ein Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise an gleicher Stelle ersetzt werden. Die bereits im Plangebiet bestehende Doppelgarage wird weiter genutzt und durch ein Carport mit dem Wohngebäude verbunden. Im Süden schließt sich eine Terrasse mit überdachtem Sitzplatz an das Gebäude an.

Nicht mehr benötigte Gebäude- und Belagsflächen des Altgebäudes werden entsiegelt und künftig einer gärtnerischen Nutzung zugeführt.



Ein bestehender gut entwickelter und ortsbildprägender Walnußbaum soll erhalten bleiben, ebenso die bestehenden Hausgartenflächen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

### **6.2.1 Äußere Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung ist über die Straße ‚Im Hofacker‘ gesichert.

### **6.2.2 Innere Erschließung**

In Bezug auf die innere Erschließung kann auf die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets zurückgegriffen werden.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

### **6.3.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann wie bisher an den bestehenden Mischwasserkanal bzw. an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **6.3.2 Versorgung**

Die Anbindung an die Strom- und Wasserversorgung sowie an Telekommunikationseinrichtungen ist über die bestehenden Anlage gesichert.

## **6.4 Grün- und Freiraumstruktur**

### **6.4.1 Private Grünflächen**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung als private Grünfläche in die Planzeichnung eingetragen. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes .

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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.

Im vorliegenden Fall ist nahezu ausschließlich Bestandsbebauung betroffen, die ersetzt wird, wobei durch den Rückbau und die teilweise Entsiegelung von überbauten Flächen eine geringfügige Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen zu erwarten ist. Grünordnerische Festsetzungen aus dem bisher geltenden Bebauungsplan mit Ausgleichscharakter sind nicht betroffen.

Ein vorhandener Walnußbaum am östlichen Rand des Plangebietes soll erhalten bleiben und wird deshalb mit einer Pflanzbindung belegt.

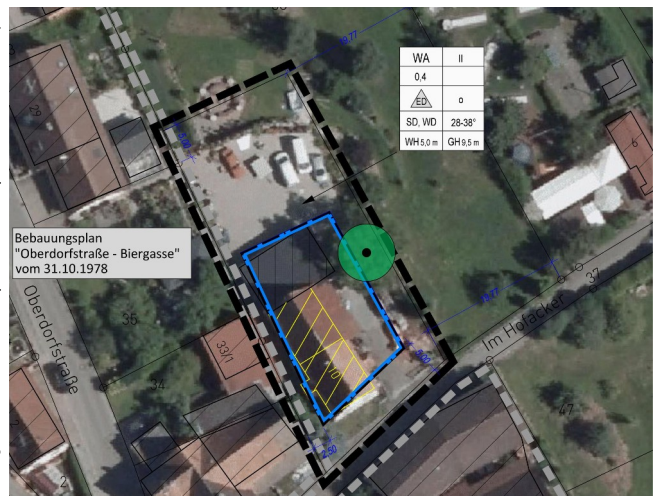


Abb. 7-1: Städtebauliche Konzeption

Die Grundflächenzahl des bisher geltenden Bebauungsplanes ist mit 0,6 festgesetzt und wird auf 0,4 reduziert gemäß den Orientierungswerten der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Baugrenzen werden geringfügig geändert und die Regelungen zur Dachneigung modifiziert. Es werden keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich.

Somit sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine Beeinträchtigungen oder negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Biotope / Biologische Vielfalt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter oder für den Menschen zu erwarten.

Auch sind durch die zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine zusätzlichen Emissionen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt einschließlich Kumulierung und möglicher Wechselwirkungen zu erwarten.

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Erhaltung des Walnußbaum
- Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Beleuchtungsanlagen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.



## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **8.1 Art der Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung war bisher ein Mischgebiet festgesetzt. Da nur noch eine Wohnnutzung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen ist, kann die erforderliche Durchmischung für ein Mischgebiet nicht mehr eingehalten werden. Es wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da solche Nutzungen nicht dem städtebaulichen Kontext der Umgebungsbebauung entsprechen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Wandhöhe (WH max) wird mit 5,0 m festgesetzt, dies lässt einen ausreichend hohen Kniestock zu und liegt im Bereich der bisher vorhandenen Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe (GH max) wird entsprechend den vorgesehenen Dachneigungen auf maximal 9,50 m begrenzt und geht damit nicht über den bisher vorhandenen Gebäudebestand hinaus.

#### **8.2.2 Zulässige Grundfläche**

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine ausreichende bauliche Ausnutzung des Grundstückes gemäß der aktuell vorliegenden Planung, ohne dass der Freiflächenanteil zu stark beschränkt wird.

#### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II begrenzt und entspricht damit dem geplanten Vorhaben.

### **8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind damit mit einem seitlichen Grenzabstand und einer Gesamtlänge von weniger als 50 m zu errichten. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

#### **8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass der erforderliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, die geplante Neubebauung ermöglicht wird und gleichzeitig die Ausdehnung der bisherigen Bestandsbebauung nicht überschritten wird. Damit ist eine verträgliche Einbindung in die Umgebung gesichert.

#### **8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen außerdem gewisse Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanung und bei der Ver- und Entsorgung des Gebiets zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden aber zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

#### **8.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

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

#### **8.6 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserflusses**

Da es sich um einen Ersatzneubau handelt, sind für den Abfluss von Schmutz- und Oberflächenwasser die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zu nutzen. Die Klärung von Details und ggf. zu berücksichtigenden wasserrechtlichen Vorgaben bleibt deshalb dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **8.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Insbesondere sind dies die Erhaltung des Bestandsbaumes und Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.

#### **8.8 Private Grünfläche**

In diesem Bereich ist die Nutzung als Hausgarten zulässig.

#### **8.9 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden folgende Regelungen getroffen:

##### **8.9.1 Pflanzbindung**

Der bestehende Walnußbaum am östlichen Rand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch die Neupflanzung eines standortheimischen hochstämmigen Laubbaumes zu ersetzen. Damit ist eine landschaftliche Einbindung der Neubebauung gewährleistet und Belange des Artenschutzes sind ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch weitergehende Regelungen getroffen, so dass diese Anlagen und Aufbauten nicht störend in Erscheinung treten.

### **9.2 Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, den umgebenden Landschaftsraum und die Bewohner des Gebietes ausgeschlossen werden. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, wird aus Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen.

### **9.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Fläche**

#### **9.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

#### **9.3.2 Gestaltung der Stellplätze**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

#### **9.3.3 Einhausung von Abfallbehältern**

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind direkt an öffentlichen Verkehrsflächen befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

#### **9.3.4 Einfriedungen und Stützmauern**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Höhen- und Abstandsregelungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen und Stützmauern entlang von Straßenflächen nur eingeschränkt (mit Höhen- und Abstandsregelungen) zugelassen.

#### **9.4 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden zum Schutz des Ortsbildes Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen und die Verwendung von Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

#### **9.5 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldachtal vom 20.07.2021. Auf diese wird deshalb verwiesen.

### **10. Anlagen**

---

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Fassung vom 28.01.2022 für die Sitzung am 22.03.2022



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

#### **Bearbeiter:**

Thomas Grözing

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den .....

.....

Annick Grassi (Bürgermeister)