

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Salzstetten Süd 2001 – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal-Salzstetten

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.09.2021 für die Sitzung am 19.10.2021

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	4
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
6. Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1 Bauliche Konzeption.....	7
6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	7
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	7
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	8
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
8.1 Art der Nutzung.....	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	11
8.5 Verkehrsflächen.....	11
8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	11
8.7 Bindung für Bepflanzungen.....	11
9. Örtliche Bauvorschriften.....	12
9.1 Dachform und Dachneigung.....	12
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	12
9.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	12
9.4 Antennen.....	13
9.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	13

1. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Salzstetten Süd 2001 im Jahr 2001 wurde die weitere wohnbauliche Entwicklung am südöstlichen Siedlungsrand von Salzstetten vorbereitet.

Zwischenzeitlich ist das Gebiet nahezu vollständig bebaut, weiter bauliche Erweiterungen in Richtung Westen und Süden sind erfolgt und auch diese Baugebiete sind mit Ausnahme einzelner privater Bauplätze vollständig bebaut.

Mit der aktuell ständig steigenden Nachfrage an Wohnraum steigt auch der Bedarf an Miet- oder Eigentumswohnungen. Deshalb soll in zwei zusammenhängenden noch nicht bebauten Grundstücken an der Straße „Sommerhalde“ die Möglichkeit zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern im Bestand geschaffen werden. Hierfür wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in den Bestand sichergestellt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

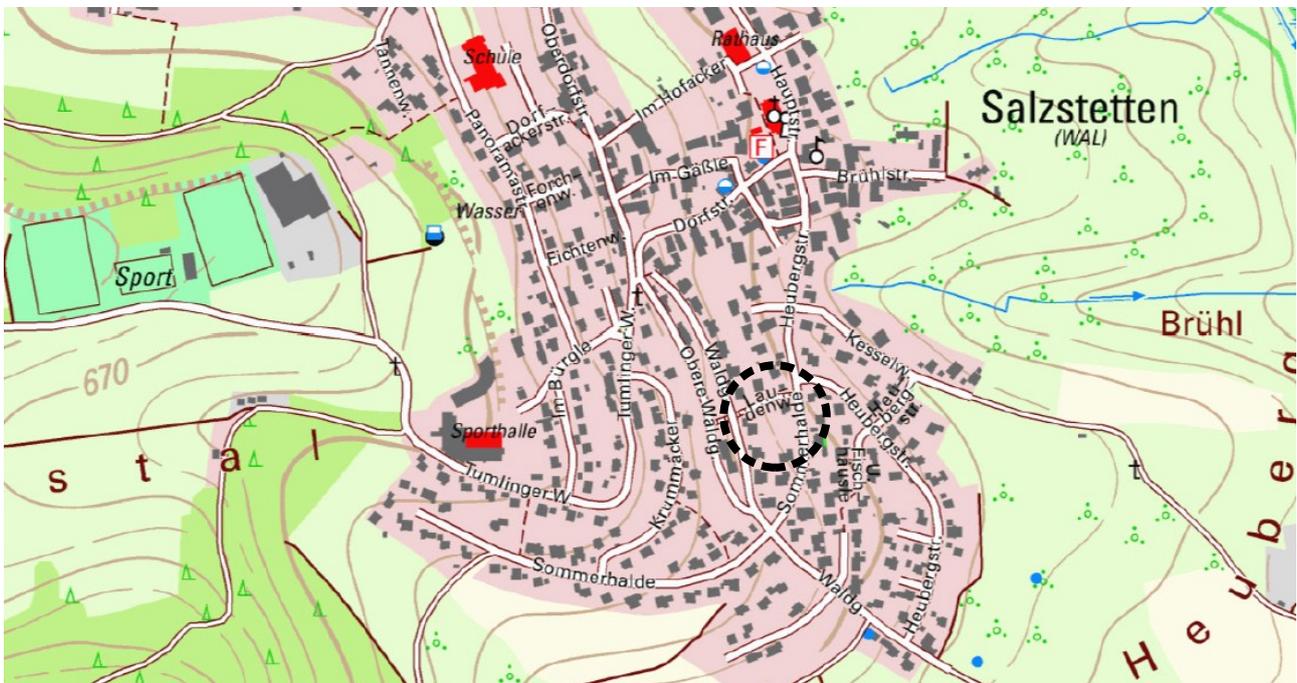


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet von Waldachtal-Salzstetten (vgl. Abb. 2-1). Nördlich und westlich folgt bestehende Wohnbebauung. Im Osten wird das Gebiet durch die Straße „Sommerhalde“ und im Norden durch den „Laudenweg“ begrenzt, im Anschluss daran folgt auch hier bestehende Wohnbebauung.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung mit einer Gesamtfläche von ca. 0,21 ha umfasst die Flurstücke 3642 i.T. (Laudenweg), 3656, 3657, 3658 und 3659.

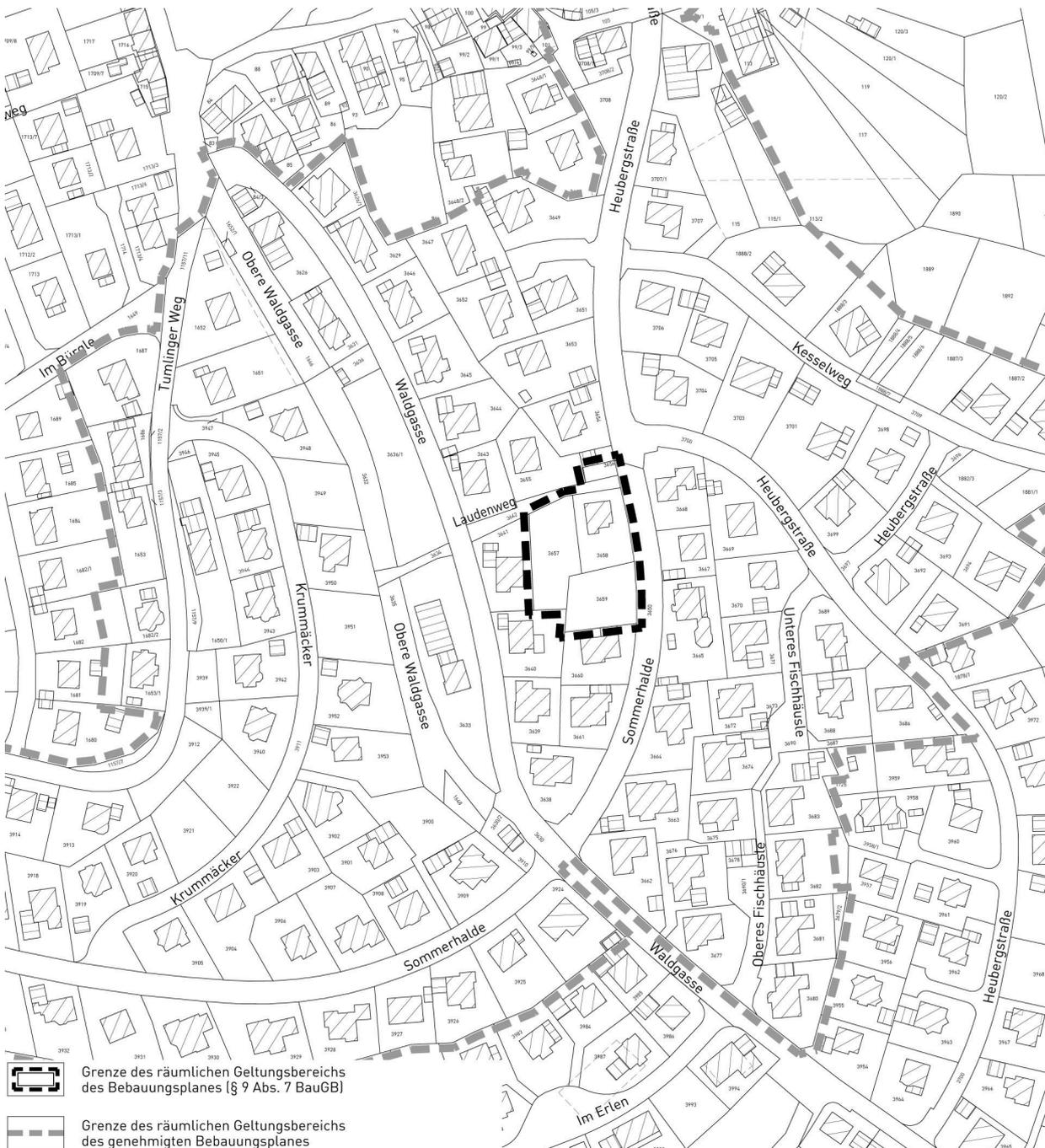


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Salzstetten Süd 2001 – 3. Änderung“

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 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 § 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.

3.2 Flächenbilanz

Wohngebietsfläche (WA)	GRZ 0,4	2.017 m ²	97,16 %
<i>davon überbaubar:</i>	<i>807 m²</i>		
<i>davon Freifläche / Garten</i>	<i>1.210 m²</i>		
Fußgängerbereiche / Gehwege		59 m ²	2,84 %
Gesamtgröße Geltungsbereich		2.076 m²	100,00 %

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Salzstetten-Süd 2001“ vom 05.10.2001 einschließlich „Salzstetten-Süd 2001 – 2. Änderung“ vom 18.01.2013
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 _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4.1 Übergeordnete Planungen

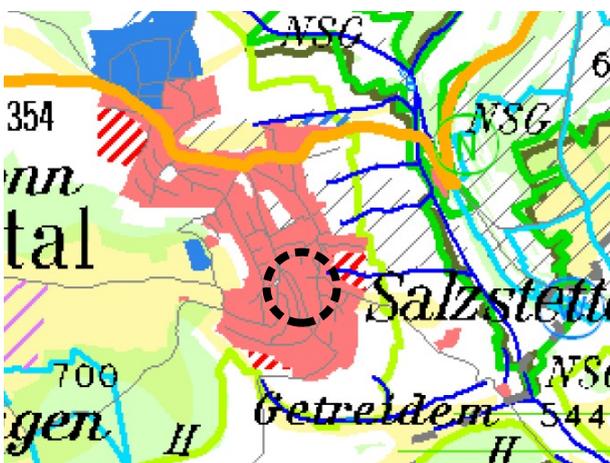


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

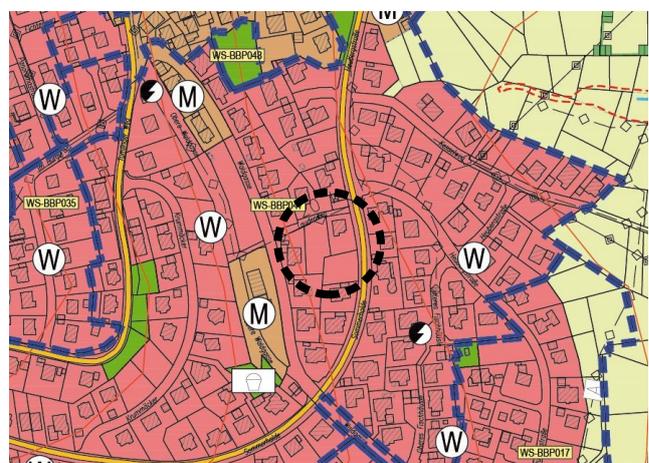


Abb. 4-2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche“ dargestellt. Im gültigen FNP 2030 des GW Dornstetten ist das Plangebiet Teil einer bestehenden Wohnbaufläche.

4.2 Bestehende Bauungspläne

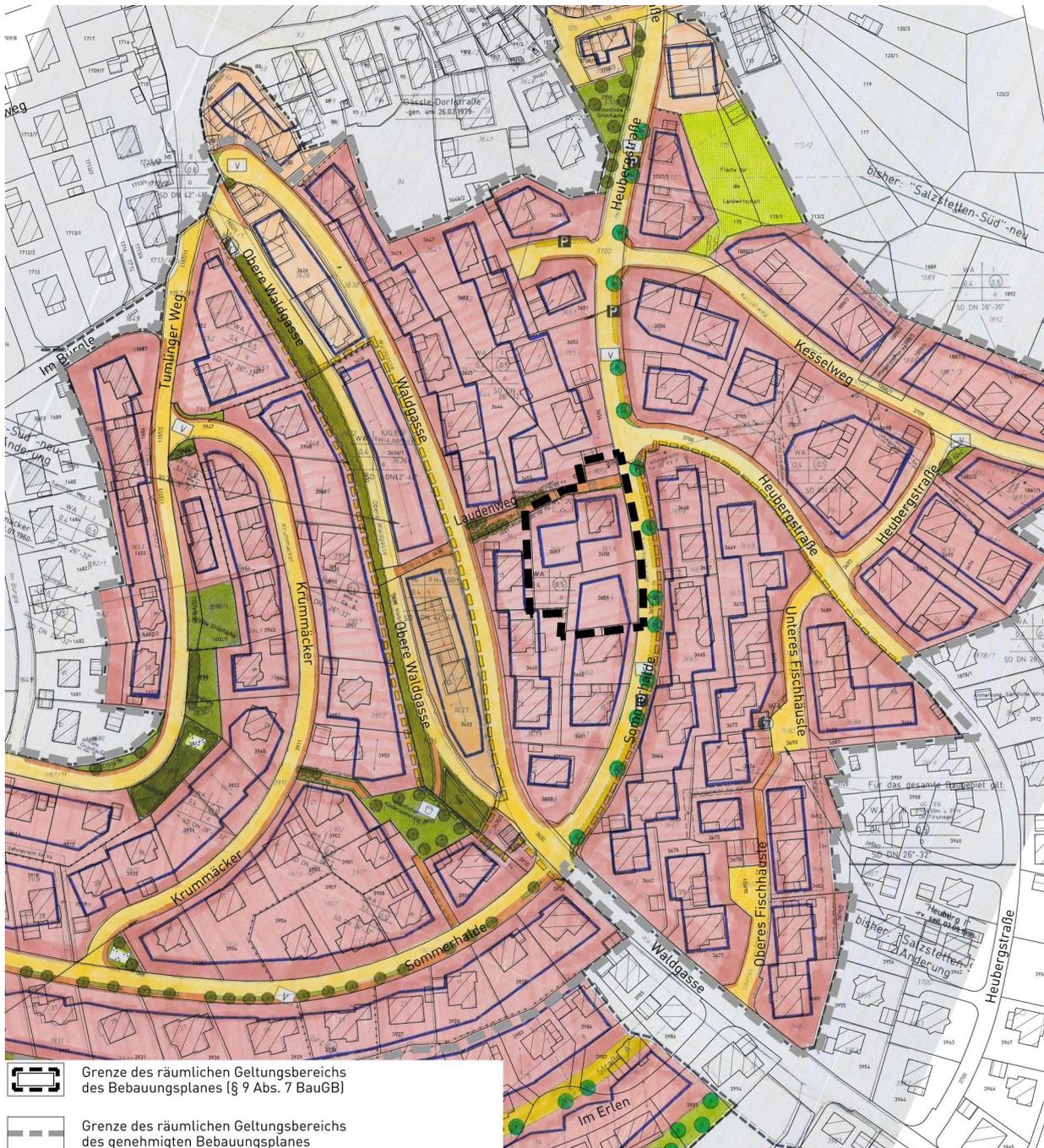


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bauungsplan „Salzstetten-Süd 2001“

Der rechtskräftige Bauungsplan „Salzstetten-Süd“ setzt für den überplanten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, 1-geschossiger Bebauung und Satteldächern mit einer Dachneigung von 26-32° fest.

Im Zuge der 2. Änderung dieses Bauungsplanes wurden lediglich ergänzende Regelungen für Garagen getroffen (nur Flachdächer bis max. 2° zulässig).

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

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:

- Wohnbauflächen mit Hausgärten,
- öffentlicher Fußweg.

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

- Wohnbauflächen,
- öffentlicher Fußweg,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen.

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden mit jeweils zwei Vollgeschossen um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im bebauten Innenbereich zu erreichen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

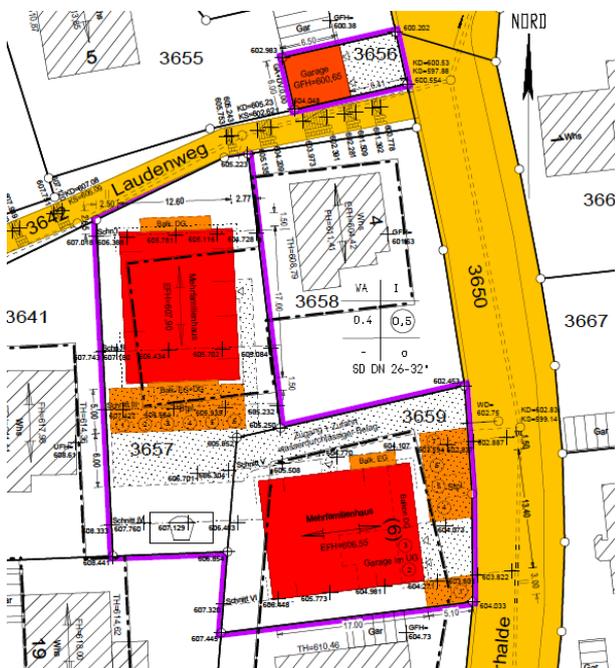


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Die geplante städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, Einliegerwohnung und einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet vor.

Die Anfahrt zu den Gebäuden erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von Osten von der Straße „Sommerhalde“.

Vorgesehen ist jeweils ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°.

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und die Erhöhung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen kann eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand entstehen.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt unverändert über die östliche Straße „Sommerhalde“. Die innere Erschließung ist nicht erforderlich bzw. wird durch private Verkehrsflächen, Stellplätze und Wege sichergestellt. Vorhandene Wegeverbindungen bleiben unverändert erhalten.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist über die bereits vorhandenen und genehmigten Anlagen gewährleistet. Die neu entstehenden Gebäude und Baulichkeiten sind an diese Anlagen anzuschließen. Es werden keine Anpassungen erforderlich.

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 sind lediglich zwei noch unbebaute Grundstücke in einem bestehenden und ansonsten vollständig erschlossenen und bebauten Wohngebiet betroffen, die derzeit als Intensivwiese regelmäßig gemäht werden. Grünordnerische Festsetzungen sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich der Planänderung hat eine Größe von insgesamt 2.076 m², die unbebauten Grundstücke haben eine Größe von ca. 1.330 + 80 = 1.410 m². Die restlichen Flächen von insgesamt 666 m² werden von einem Fußweg mit Treppen und einem bereits bebauten Wohngrundstück eingenommen.



Abb. 7-1: Städtebauliche Konzeption

Die Grundflächenzahl des bisher geltenden Bebauungsplanes ist mit 0,4 festgesetzt und bleibt unverändert. Die Baugrenzen werden geringfügig geändert und weitere Flächen für Stellplätze und Garagen eingetragen. Hieraus ergibt sich keine Veränderung in Bezug auf den Anteil zulässiger Flächenversiegelungen, auch werden keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich.

Es wird lediglich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von bisher I auf II erhöht, in Verbindung mit der Erhöhung der zulässigen maximalen Wand- und Gebäudehöhen.

Die bisher empfohlene Pflanzung eines Baumes je 500 m² Grundstücksfläche wird nun als verbindliche Regelung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 Nutzungen keine zusätzlichen Emissionen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt einschließlich Kumulierung und möglicher Wechselwirkungen zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zuge einer Übersichtsbegehung Mitte Juni 2021 konnten keine Strukturen und Biotoptypen erfasst werden, die für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten von besonderer Wertigkeit sind.

Durch das geplante Vorhaben wird kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, aufgrund der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung. Dies entspricht auch der bisher geplanten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet.

Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden, wie schon im bisher geltenden Bebauungsplan, ausgeschlossen

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Da eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, werden für die Teilbereiche der Neubebauung die Wandhöhen auf maximal 6,30 m und die maximalen Gebäudehöhen auf 8,50 m erhöht. Als Bezugspunkt werden die Erdgeschossrohfußbodenhöhen je Teilbereich in m ü.NHN so festgesetzt, dass eine verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

8.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in allgemeinen Wohngebieten und ist gegenüber den bisher geltenden Regelungen unverändert..

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, um eine entsprechendes Angebot an Wohnraum schaffen zu können.

Für das Bestandsgebäude und den zusätzlichen Garagenstandort bleibt wie bisher eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, so dass keine zusätzlichen beitragsrechtlichen Veränderungen im Bestand entstehen.

8.2.4 Zulässige Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl ist für die geplante Neubebauung so gewählt, dass zwei Vollgeschosse entstehen können.

8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet und ergeben sich größtenteils aus dem nötigen Mindestabstand zu den bestehenden Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Flächen und angrenzenden Grundstücken.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet wird für bestehende Gebäude ein Bestandschutz eingeräumt.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen und auf den hierfür gesondert vorgesehenen Flächen zugelassen. Für erdüberdeckte Tiefgaragen wird eine gesonderte Regelung getroffen, diese dürfen in diesem Fall auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass noch ein ausreichender unbebauter Freiflächenanteil im Gebiet erhalten bleibt.

Nebenanlagen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. 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 wird jedoch festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung im Gebiet nicht vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

8.5 Verkehrsflächen

8.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bereits hergestellte Fußweg bleibt unverändert erhalten und wird deshalb als öffentliche Verkehrsfläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gehweg“ festgesetzt.

8.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

8.7 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung werden im vorliegenden Fall unverändert aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Damit ist eine vollständige gestalterische Einbindung in der künftig zulässigen Baukörper in das Baugebiet gewährleistet.

9.2 Fassaden und Dachgestaltung

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

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern für Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna und durch den Verzicht auf räumliche Dachformen wird die Beschattung der Nachbargrundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Weitere Regelungen zur zulässigen Farbgebung für die Dachdeckung sind unverändert aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen, so dass auch hier die gestalterische Einbindung in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

9.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

9.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

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

Windkraftanlagen und freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden aus städtebaulichen Gründen sowie zum Schutz der Nachbarschaft ausgeschlossen. Lagerflächen sind ebenfalls nicht zulässig, da sie dem Gebietscharakter als Wohngebiet widersprechen.

9.3.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung und den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

9.3.3 Einfriedungen und Stützmauern

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

9.3.4 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

9.4 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

9.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann.

Diesbezüglich gilt seit Juli 2021 die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldachtal, die auch für diese Bebauungsplan-Änderung Anwendung findet.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.09.2021 für die Sitzung am 19.10.2021



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

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den

.....

Annick Grassi (Bürgermeister)