



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten**

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 03.12.2022



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812

Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@

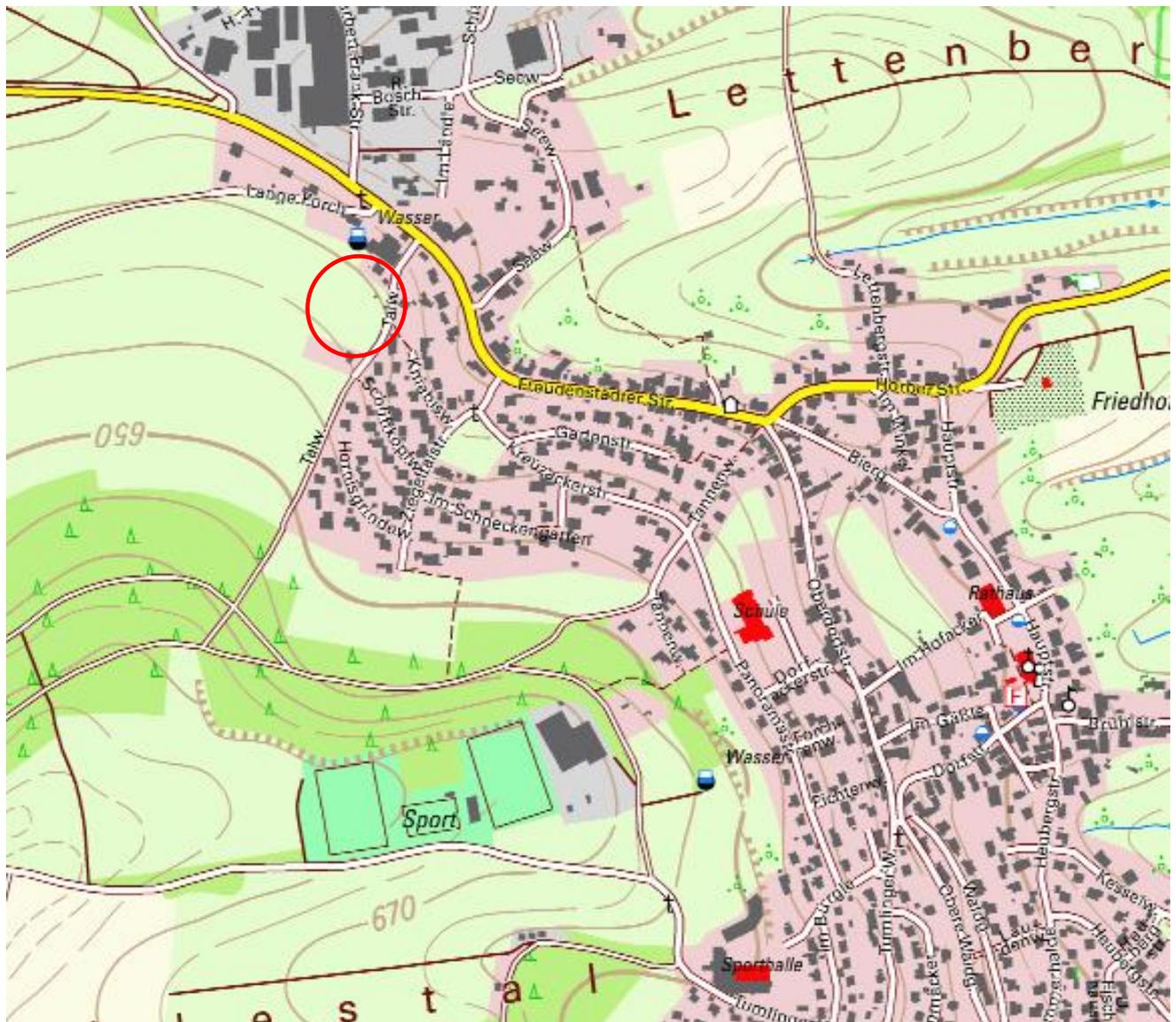
planwerkstatt-bodensee.de

# GEMEINDE WALDACHTAL



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

Fassung vom: 03.12.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal in öffentlicher Sitzung am . . . . . den Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03.12.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 03.12.2022
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 03.12.2022
- Begründung in der Fassung vom 03.12.2022

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Waldachtal, den

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt:

Waldachtal, den

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin

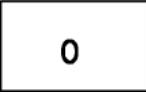
# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>II</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
<b>WH 6,50</b>	1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH  Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

	<b>1.3 Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (3) BauGB</b>
	(Zahlenwerte sind Beispielwerte)	
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag	
	Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.	
	Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.	
	<b>1.4 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	<b>1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude gem. Planeintrag</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 6 BauGB</b>
	- Bei den Grundstücken <b>1, 2 und 3</b> sind max. 2 WE pro Wohngebäude zulässig - Bei dem Grundstück <b>4</b> sind max. 3 WE pro Wohngebäude zulässig	
	<b>1.6 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.6.1 Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	
	- Zufahrten und Wege, - Garagen, Carports, Stellplätze, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,	
	<b>1.7 Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	
	<b>1.8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mind. 5,0 m Abstand, Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Carports sind ebenfalls mit mindestens 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten

**1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln, mit einem Überlauf in den und gedrosselt an den Mischwasserkanal abzuleiten.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude sind die rechtlichen Bestimmungen der Gemeinde zu beachten.

Das gesamte anfallende private Niederschlagswasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

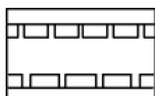
**1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.



**1.11.1 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: Zufahrt für die Landwirtschaft



**1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**

hier: Geh- und Fahrrecht (GR-FR) zugunsten der Landwirtschaft

Die mit Geh- und Fahrrecht versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

**1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 1a BauGB**

- 1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB  
- Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar

- Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ vorzusehen. Die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige Maß zu begrenzen.
- Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur)
- Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) – deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten. Die Beleuchtung erfolgt von oben nach unten.

- 1.13.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) § 1a BauGB  
und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von i.V.m.  
Auswirkungen des Bauvorhabens § 44 (5) BNatSchG

#### Artengruppe Vögel:

Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie der Erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für alle Brutvogelarten notwendig. Zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) für Haussperling, Star, Gartenrotschwanz, Bluthänfling und Klappergrasmücke erforderlich.

#### Fledermäuse

Das USG ist aufgrund der geringen Größe nur eingeschränkt nutzbar ist als Jagdhabitat und bietet kaum Quartierpotential und auch keine wesentliche Leitlinienfunktion. Daher sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich; es werden jedoch konfliktvermeidende Maßnahmen vorgeschlagen.

### Funktionskontrolle und Pflege

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen für Vögel u. Fledermäuse ist eine Funktionskontrolle und Pflege solange im jährlichen Turnus erforderlich, bis die neu zu pflanzenden Streuobstbäume wieder die gegenwärtige Funktion erfüllen (Quartierstrukturen). Hierfür wird eine Dauer von 25 Jahren veranschlagt.

<input checked="" type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	<u>Alle Fledermausarten:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durchgrünung des Baugebietes mittels insektenfreundlichen Gehölzen in die geplanten Pflanzgebote.</li><li>- Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar</li><li>- Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.</li><li>- Zur Unterstützung der Fledermausfauna und zum Ausgleich der Gehölze: Ersatzpflanzung der Gehölze (s. auch Tab. 5) und Anbringung von 2 Fledermausrundhöhlen (z. B. Fa. Schwegler 2F oder gleichwertig)</li></ul>
<input type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich:	-
<input checked="" type="checkbox"/>	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	Alle Brutvogelarten: Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
<input checked="" type="checkbox"/>	CEF-Maßnahmen erforderlich:	<u>Gartenrotschwanz, Haussperling, Star:</u> <p>Aufhängen von Nistkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung.</p> <p>Dies sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 x Kleinvogelkasten für den Gartenrotschwanz mit Einflugloch Ø 32 mm (z. B. Schwegler Typ 1B), auch als Gebäudeeinbaustein möglich</li><li>• 2 x Starenkasten mit Einflugloch Ø 45 mm (z. B. Schwegler Typ 1B)</li><li>• 4 x Haussperlingskoloniekasten (z. B. Schwegler Typ 1SP) oder 8 x Kleinvogelkasten mit Einflugloch Ø 32 mm, auch als Gebäudeeinbaustein möglich (z. B. Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 24)</li></ul> <p><u>Bluthänfling, Klappergrasmücke:</u></p> <p>Neupflanzung von vier hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen auf dem Flst. 277/1 (Verortung s. Anlage 8, Sortenliste s. Anlage 9). Es sind regionaltypische Sorten mit einem Stammumfang von 10–12 cm zu wählen. Diese sind mit einem geeigneten Baumpfahl zu versehen. Die Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.</p>

### 1.13.3 Pflanzenlisten

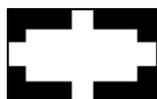
#### Bäume:

Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hänge-Birke	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

#### Sträucher:

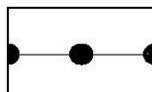
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Echte Mehlsbeere	<i>Sorbus aria</i>
Zweigförmiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Spindelstrauch	<i>Euonymus europaeus</i>
Breitblättriges Pfaffenhütchen	<i>Euonymus latifolius</i>

### 1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.14.3 Nutzungsschablone

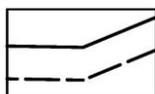
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

#### **Füllschema der Nutzungsschablone**

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – Bauweise
- 7 – Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

## 2. Kennzeichnung und Hinweise

### 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen

1320

Flurstücknummern (beispielhaft)

\* 5.00 \*

Maßlinie (beispielhaft)



geplante Gebäude (beispielhaft)

## 2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

## 2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

## 2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## 2.5 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

## **2.6 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)**

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

## **2.7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)**

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

## **2.8 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)**

### Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

## **2.9 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**

### Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

## **2.10 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Karlstadt-Formation und des Mittleren Muschelkalks. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu

Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Grundwasser**

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau - LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvierer [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen des Mittleren Muschelkalks ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **3. Anlagen zum Textteil**

- 3.1 Lageplan zum Textteil in der Fassung vom 03.12.2022
- 3.2 Begründung in der Fassung vom 03.12.2022

Waldachtal, den

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Versorgung und Entsorgung
  - 7.2 Verkehrserschließung
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Auswirkungen auf das Klima
  - 7.5 Hochwasserschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.985 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 277/4, 277/3, 278/5, 278/4, 279/3, 280/5 und 3826/2 sowie einer Teilfläche des Talweges Flurstück Nr. 3798.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 280/4 und 3826/1 sowie einer Teilfläche des Talweges Flurstück Nr. 3798,
Im Osten	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 3811 und 3809 sowie durch den Anschluss an den Kniebisweg Flurstück Nr. 3817,
Im Süden	durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 276,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 277/1, 277/2, 278/1, 278/3 und 279/1.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Teilortes Salzstetten. Es wird nach Osten vom Talweg begrenzt. Nach Westen schließen sich Grünland- und Ackerflächen, sowie eine Reihe aus Einzelbäumen an, die sich in das Plangebiet fortsetzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Garten-, Acker- und Grünlandflächen, sowie entlang der nördlichen Grenze die benannte Baumreihe und ein Schuppen

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke sind im Privatbesitz.

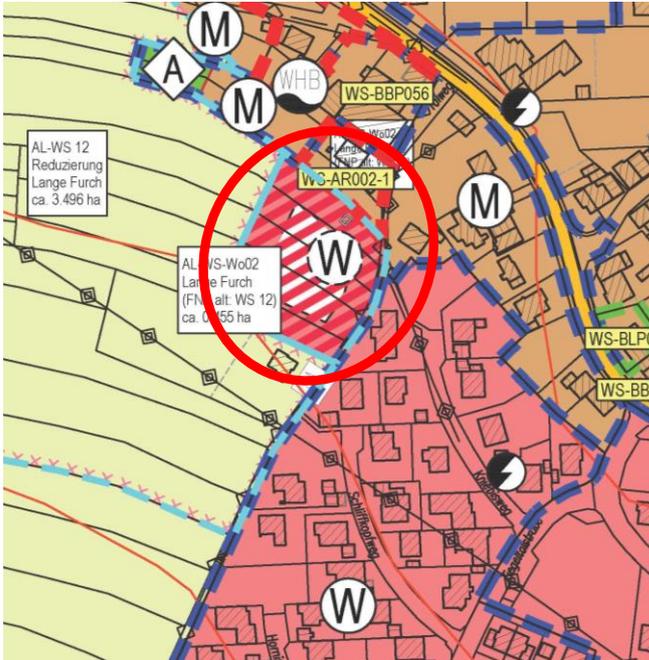


Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes GVV Dornstetten stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ dar.

Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

### 5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, die Flächen im Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) Gebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- offene Bauweise
- Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten

### 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Durch den Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

## **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“.

Der Bebauungsplan schließt im Norden und Osten an bestehende Wohnnutzungen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

### **Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Talweg“ beschlossen.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Mischsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Nicht verschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen und Freiflächen ist in Retentions Zisternen zu sammeln, und kann gedrosselt an den mit einem Überlauf in den Mischwasserkanal abgeführt werden.

Schmutzwasser wird ebenfalls in die Mischwasserkanalisation geleitet.

## 7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Talweg, der auf eine Breite von 3,70 - 5,00 m ausgebaut werden soll.

## 7.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **artenschutzrechtliche Einschätzung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.03.2021)

### METHODIK

Um eine Aussage über das Vorkommen von Lebensräumen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treffen zu können, wurde auf der Vorhabensfläche eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Anhand der angetroffenen Lebensraumtypen wurden die möglichen Zielarten aus dem Ziel-Arten-Konzept (ZAK) der LUBW2 abgefragt. Da sich die Biotoptypen der umliegenden Flächen nicht wesentlich von denen des Plangebietes unterscheiden, wurde keine weitere Abfrage für die umliegenden Gewanne erstellt. Für die saP-relevanten Arten (in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten) aus dieser Artenliste wird eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung sind für diese Arten Auswirkungen zu prüfen, die sich einerseits durch den Bau, andererseits durch das geplante Vorhaben ergeben können und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festzulegen.

### FAZIT:

Im Vorhabensgebiet könnten aufgrund des Struktureichtums einige der im ZAK-Bericht aufgeführten Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin bietet das Vorhabensgebiet potentiellen Lebensraum für mehrere Fledermausarten.

Daher ist eine Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen (Baumhöhlen- und Schuppenkontrolle) notwendig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

### **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

(siehe Anlage: **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.03.2021)

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden zur

artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens auf der Basis einer Abfrage des Ziel-Arten-Konzepts (ZAK)<sup>1</sup> Kartierungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet wurde tierartenspezifisch festgelegt und im Zuge der Kartierungen vor Ort angepasst.

#### Weitergehende Prüfschritte der saP

Folgende Schritte wurden bei der weitergehenden Prüfung der nach der Vorprüfung verbleibenden, potentiell betroffenen Arten durchgeführt:

- Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG gegeben sind, falls ein Verbotstatbestand erfüllt ist.

#### Ergebnisse der Abschichtung

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse kartiert. Alle Arten der Artengruppen Säugetiere ohne Fledermäuse, Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken, Muscheln und Gefäßpflanzen konnten abgeschichtet werden, da sie für die Region nicht gemeldet bzw. keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind.

Bei der Artengruppe der Vögel konnten 22 der insgesamt 27 nachgewiesenen Vogelarten entsprechend der Ausführungen in Kapitel 3.3 abgeschichtet werden. Danach verbleiben fünf Vogelarten, die einer weitergehenden Prüfung auf eventuell vorliegende Verbotstatbestände unterzogen werden müssen. Sie werden im Folgenden einzeln behandelt. Dabei werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweilige Art beschrieben.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse konnten keine Arten abgeschichtet werden – alle Fledermausarten sind streng geschützt. Daher werden alle zehn nachgewiesenen Fledermausarten einer weitergehenden Prüfung auf eventuell vorliegende Verbotstatbestände unterzogen. Sie werden im Folgenden behandelt. Dabei werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweilige Art beschrieben.

#### Vorgezogene CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens

Vögel:

Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie der Erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für alle Brutvogelarten notwendig. Zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) für Haussperling, Star, Gartenrotschwanz, Bluthänfling und Klappergrasmücke erforderlich. Alle Maßnahmen sind in Tabelle 5 zusammengefasst.

Fledermäuse:

Das USG ist aufgrund der geringen Größe nur eingeschränkt nutzbar als Jagdhabitat und bietet kaum Quartier (-potential) und auch keine wesentliche Leitlinienfunktion. Daher sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich; es werden jedoch konfliktvermeidende Maßnahmen vorgeschlagen.

## 7.4 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Teilortes Salzstetten. Es wird nach Osten vom Talweg begrenzt. Nach Westen schließen sich Grünland- und Ackerflächen, sowie eine Reihe aus Einzelbäumen an, die sich in das Plangebiet fortsetzt.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) sowie das Klimaschutzgesetz (KSG-BW) zu beachten.

## 7.5 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet weder im Bereich der neu berechneten Überschwemmungsgebiete nach HQ100, noch könnte das Plangebiet vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein.

## 8. ATTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Allgemeines Wohngebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden und die Rahmenbedingung für das 13b-Verfahren werden eingehalten.

Durch den Ausschluss von - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden

Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, bei Garagen/Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8.

Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Verdichtung erzielt werden.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf – Überschreitungen durch Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile sind zulässig. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen großzügigen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude bei den Einzelhäusern der Grundstücke Nr. 1 – 3 und auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude beim Grundstück Nr. 4 beschränkt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über den vorhandenen Talweg. Bauliche Maßnahmen im Bereich des Talweges sind erforderlich.

Hier ist eine bauliche Aufweitung des Straßenraumprofils auf 5,0 m bzw. 4.5 m vorgesehen.

Im südlichen Bereich wird eine **private Grünfläche** als Zufahrt für die Landwirtschaft festgesetzt.

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Die südliche und mittlere Zufahrt für die Landwirtschaft wird über ein **Geh- und Fahrrecht** gesichert.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den einzelnen Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen in **Retentions Zisternen** zu sammeln, ~~und gedrosselt an die~~ mit einem **Überlauf in den** Mischwasserkanal **abzugeben**.

### **Festsetzungen Artenschutz**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 23.08.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 12.09.2022 bis 14.10.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am . . . . . hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Wohnbebauung Talweg“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . . liegt der Bebauungsplan vom . . . . . bis . . . . . zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## **11. FLÄCHENBILANZ**

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

- Allgemeines Wohngebiet ca. **3.015 m<sup>2</sup>**  
(bei GRZ von 0,4 bebaubar 1.206 m<sup>2</sup>)

- 1 - 625 m<sup>2</sup> / EFH - II VG / 2 WE
- 2 - 695 m<sup>2</sup> / EFH - II VG / 2 WE
- 3 - 745 m<sup>2</sup> / EFH - II VG / 2 WE
- 4 - 950 m<sup>2</sup> / MFH - II VG / 3 WE

- öffentliche Verkehrsfläche	ca.	<b>745 m<sup>2</sup></b>
davon Talweg Bestand	ca.	260 m <sup>2</sup>
davon Talweg Erweiterung	ca.	160 m <sup>2</sup>
davon Straße NEU	ca.	330 m <sup>2</sup>
<hr/>		
- Zufahrt für Landwirtschaft	ca.	<b>225 m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
Fläche des Verfahrensgebietes	ca.	<b>3.985 m<sup>2</sup></b>

## 12. ANLAGEN

**12.1 artenschutzrechtliche Einschätzung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.03.2021

**12.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.01.2022

Plan aufgestellt am: 03.12.2022

Planer:



### Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

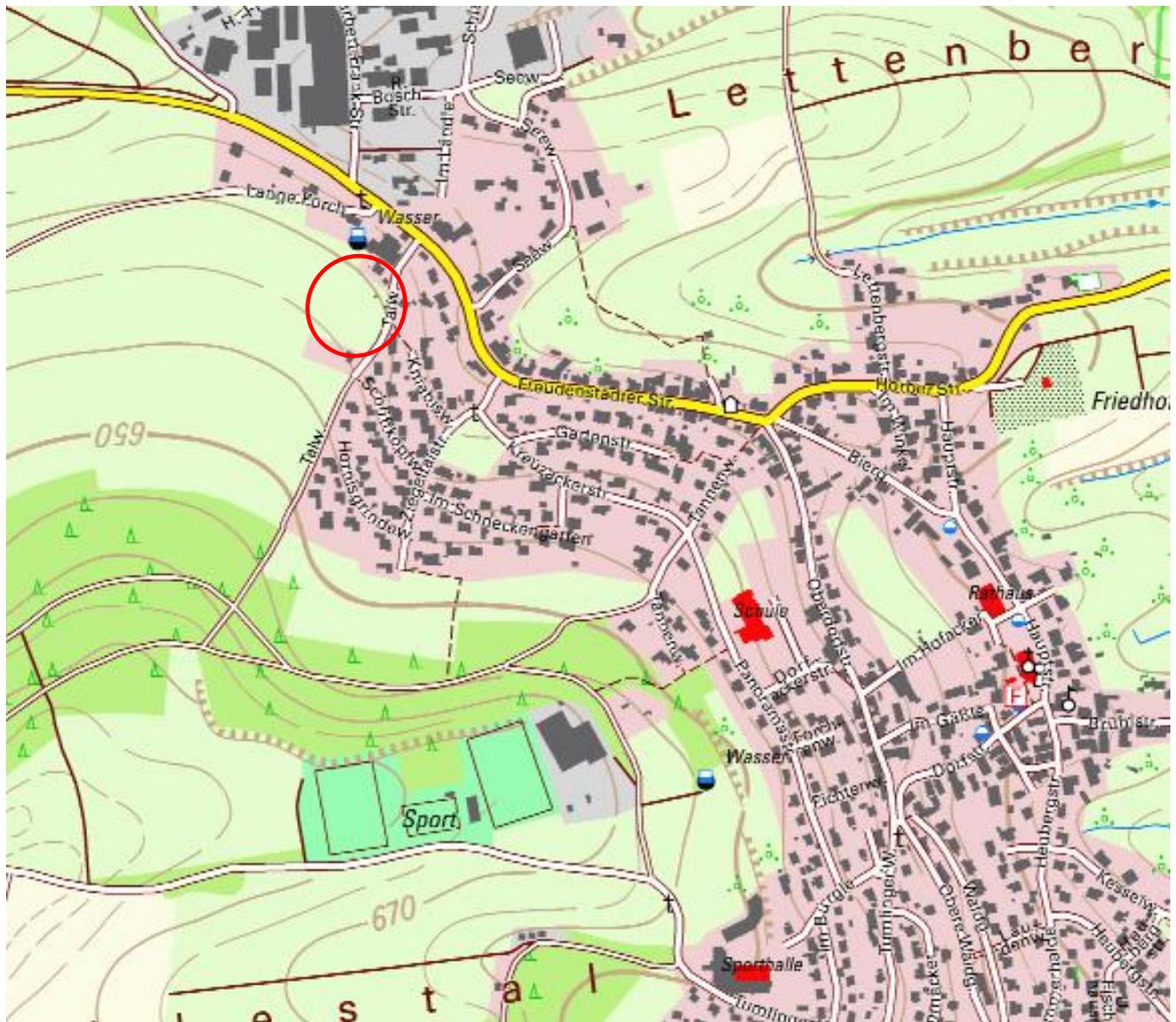
Waldachtal, den .....

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

Fassung vom: 03.12.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (Gbl. S.1095)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal in öffentlicher Sitzung am . . . . die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ als Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Wohnbebauung Talweg“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 03.12.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 03.12.2022
- Begründung in der Fassung vom 03.12.2022

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Waldachtal, den . . . . .

.....

Annick Grassi, Bürgermeisterin

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt:

Waldachtal, den . . . . .

.....

Annick Grassi, Bürgermeisterin

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie **betriebstechnisch begründbar und städtebaulich vertretbar** sind.

Bei Doppelhäusern und aneinanderggebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich, evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

#### **1.4 Dacheindeckung**

**§ 74 (1) 1 LBO**

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

#### **1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die künftigen Bauherren, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

#### **1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,35 m einhalten.

Einfriedungen generell:

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

**1.7 Werbeanlagen § 74 (1) 3 LBO**

Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.  
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

**1.8 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldachtal in der jeweils gültigen Fassung.

**1.9 Verwendung von Außenantennen § 74 (1) 4 LBO**

Es sind pro Gebäude 1 Antenne oder Anlage für die Telekommunikation zulässig.  
Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure und für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

**2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.12.2022
- 2.2 Begründung in der Fassung vom 03.12.2022

Waldachtal, den .....

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.985 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 277/4, 277/3, 278/5, 278/4, 279/3, 280/5 und 3826/2 sowie einer Teilfläche des Talweges Flurstück Nr. 3798.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 280/4 und 3826/1 sowie einer Teilfläche des Talweges Flurstück Nr. 3798,
Im Osten	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 3811 und 3809 sowie durch den Anschluss an den Kniebisweg Flurstück Nr. 3817,
Im Süden	durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 276,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 277/1, 277/2, 278/1, 278/3 und 279/1.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Salzstetten. Es wird nach Osten vom Talweg begrenzt. Nach Westen schließen sich Grünland- und Ackerflächen, sowie eine Reihe aus Einzelbäumen an, die sich in das Plangebiet fortsetzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Garten-, Acker- und Grünlandflächen, sowie entlang der nördlichen Grenze die benannte Baumreihe und ein Schuppen

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke sind im Privatbesitz.



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachaufbauten, Dachgestaltung, Werbeanlagen und Antennenanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den Dachformen für die Hauptbaukörper geneigte Dächer sowie Flachdächer zu.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Höhe der Einfriedungen und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

### **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB**

Am 23.08.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Talweg“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 12.09.2022 bis 14.10.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am . . . . . hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Wohnbebauung Talweg“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . . liegt der Bebauungsplan vom . . . . . bis . . . . . zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 03.12.2022

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den .....

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Waldachtal, den .....

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Wohnbebauung Talweg“ in Salzstetten

### VERFAHRENSVERMERKE

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 23.08.2022               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 02.09.2022               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         | 02.09.2022               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis | 12.09.2022<br>14.10.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat  | am         |                          |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am         |                          |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom . . . . . gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom<br>bis |                          |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO                     | am         |                          |

Gemeinde Waldachtal, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Waldachtal, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am .....

Gemeinde Waldachtal, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)