

## Schriftlicher Teil (Teil B1.)

### 1. Bebauungsplan „Oberöschle III, 1. Änderung“

#### Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Glashütte, Landkreis Sigmaringen

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe bei mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

#### **mehrseitig geneigte Dächer:**

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	9,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m

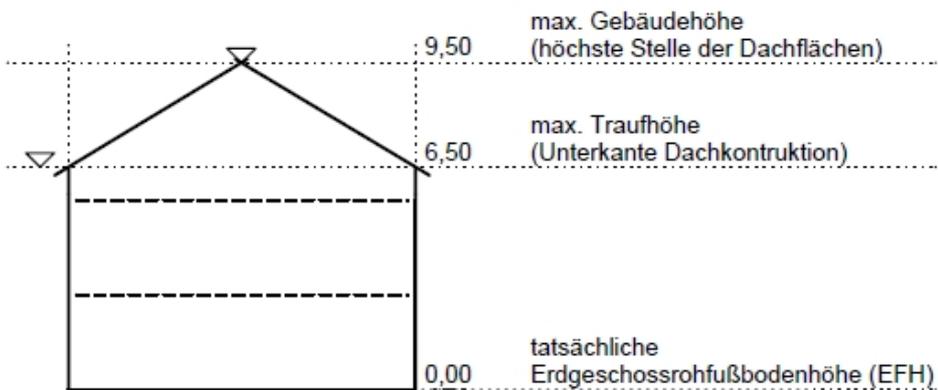
#### **Pultdächer:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m

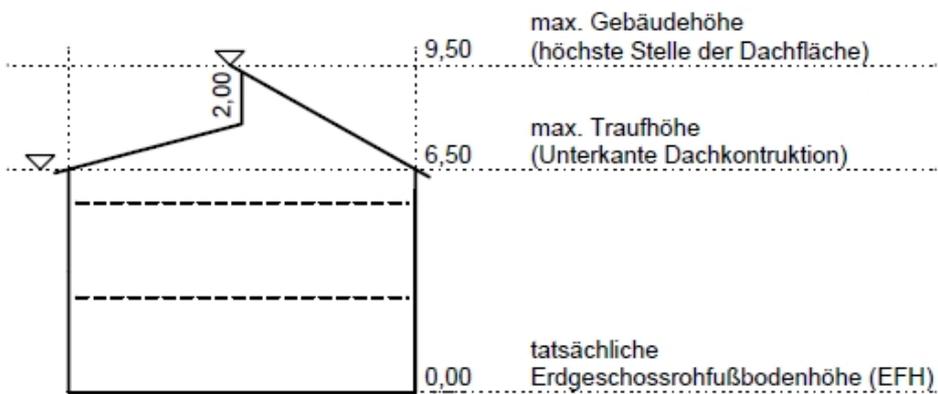
#### **Flachdächer:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	7,00 m
--------------------------------	--------

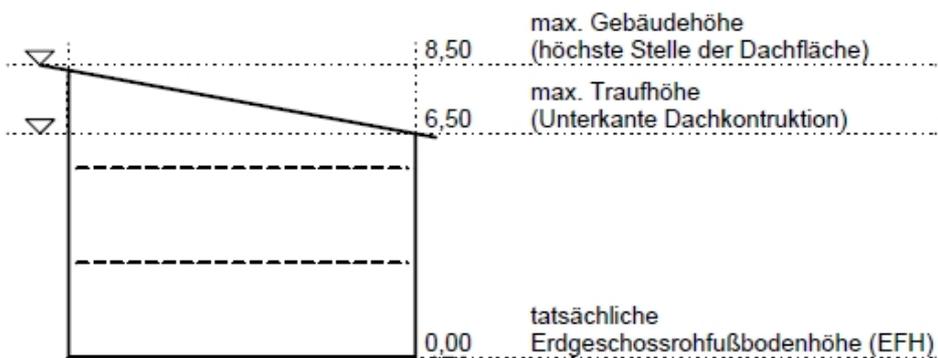
### mehrseitig geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, etc.)



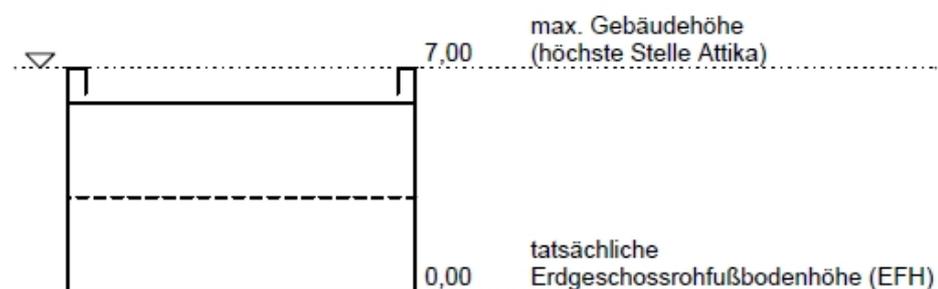
### mehrseitig geneigtes Dach (versetztes Pultdach)



### Pultdach



### Flachdach



**1.2.2 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.3 Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) BauGB und § 20 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**o = offene Bauweise**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

**1.4 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

**1.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten festgesetzt. Beim einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

**1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

### **Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten**

In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.

## 1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und einer Versickerungs-/Retentionsanlage zuzuführen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

## 1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

### **Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

### **Zweckbestimmung: Versickerung / Retention**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und entsprechend dem Zweck der oberflächigen Ableitung und Versickerung/Retention von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern.

## 1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### **Pflanzgebot 1: Baumpflanzung auf den Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wild-Birne	( <i>Pyrus pyreaster</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )

## **1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung der Grundstücke gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landratsamtes Sigmaringen zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu verständigen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

### **2.2 Geotechnik**

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.

### **2.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Heuberg“ (WSG-Nr-Amt 417.229, Zone III). Die Festlegungen der Rechtsverordnung vom 10.05.1989 sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **2.4 Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge,

Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen können Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies zeitweise zu einer wahrnehmbaren Geruchsbelästigung innerhalb des Plangebiets führen.

## 2.6 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen. In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

## 2.7 Schutz der Insektenfauna durch Beschränkung der Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur in notwendigem Umfang und erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 5 m zu wählen. Es sind Leuchtgehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %). Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) und geringem Blauanteil (Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden. Zusätzlich sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen einzusetzen. Die Leuchtgehäuse müssen staubdicht konstruiert sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten.

## 2.8 Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Reutlingen, den 26.07.2023

Stetten am kalten Markt, den 26.07.2023

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Oberöschle III, 1. Änderung“,

### Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Glashütte, Landkreis Sigmaringen

---

#### **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

	17.04.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	20.04.2023
- Öffentliche Auslegung	28.04.2023 – 30.05.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	28.04.2023 – 30.05.2023

#### **Satzungsbeschluss**

(Bebauungsplan)

---

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss  
überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stetten a.k.M., den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Stetten a.k.M., den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister