

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

1. Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Die gegenüber dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.07.2023 im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB ergänzten Festsetzungen sind grau gekennzeichnet.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **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 Bebauungsplanes treten im 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 (WA1 und WA2) (§ 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 First- bzw. Gebäudehöhe 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).

Das Staffeldachgeschoss ist mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m zu mindestens drei Gebäudeseiten auf voller Gebäudelänge auszuführen.

II Vollgeschosse

Bis maximal zwei Vollgeschossen sind folgende Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Dachform zulässig:

mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, etc.):

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

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Pultdächer:

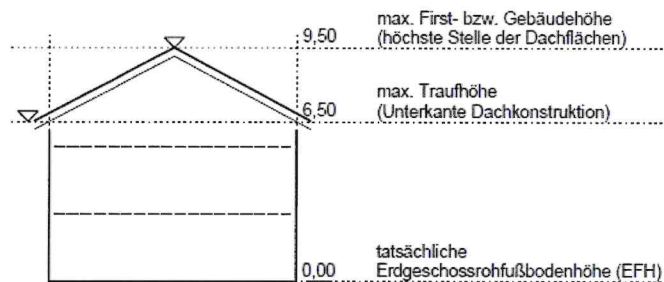
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

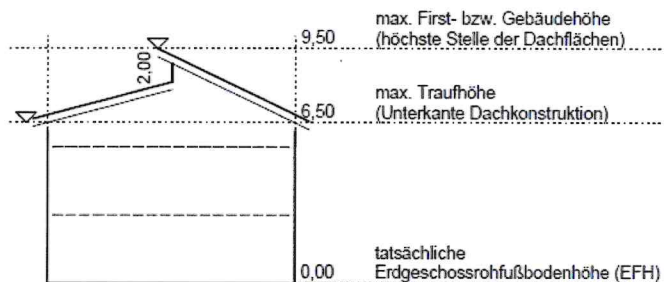
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 7,00 m

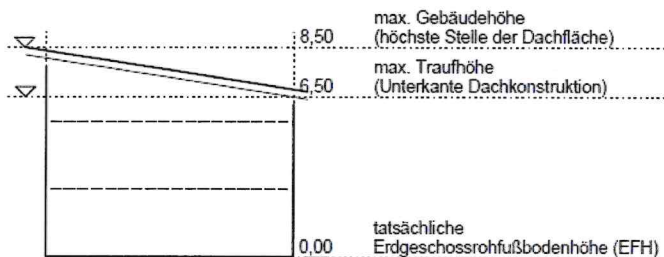
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



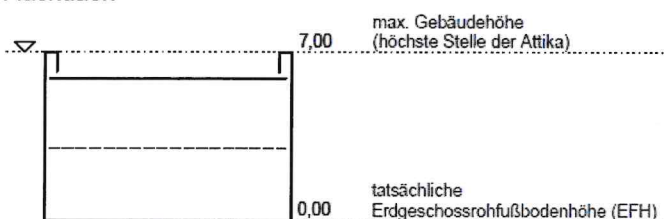
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



III Vollgeschoss mit Staffeldachgeschoss

Bei drei Vollgeschossen sind folgende Gebäudehöhen mit Staffeldachgeschoss in Abhängigkeit der Dachform zulässig:

Zeltdächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 12,70 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,70 m

Pultdächer:

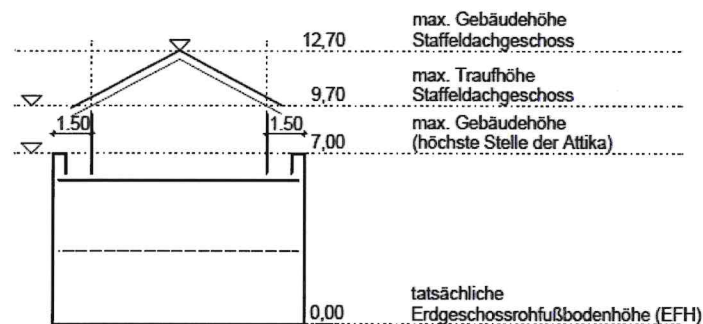
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 11,70 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,70 m

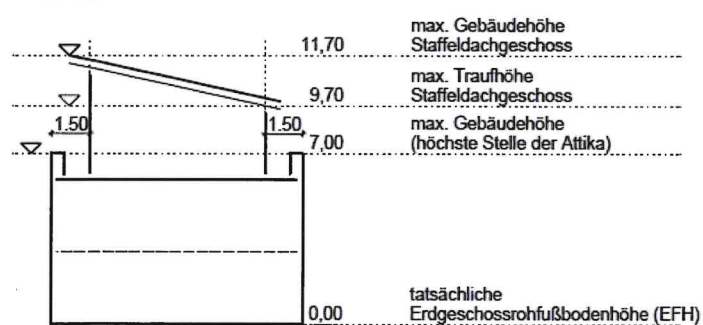
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 9,70 m

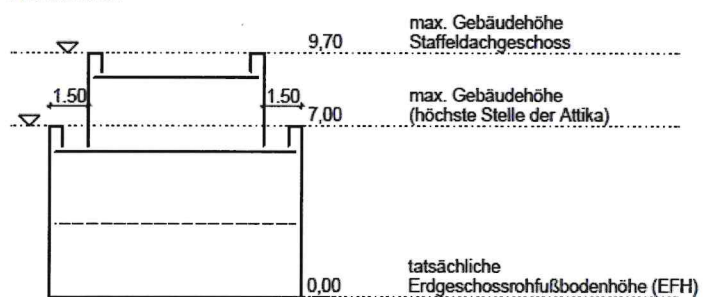
Zeltdach



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 -

Teilgebiet WA1

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.
- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

Teilgebiet WA2

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 24,0 m begrenzt.
- zulässig sind nur Einzelhäuser -

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)

Teilgebiet WA1

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 (Carport) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch innerhalb den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (vgl. 1.8.2 Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L218). Abweichend hiervon sind auf den Grundstücken Nr. 1-4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. 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.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (vgl. 1.8.2 Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L218). 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 m³ 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)

1.8.1 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.

1.8.2 Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L218

Auf den Grundstücksflächen entlang der L218 ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ein Grundstücksstreifen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) und offenen Stellplätzen freizuhalten.

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 der Versickerungs-/Retentionsanlage zuzuführen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein ausreichend dimensioniertes Versickerungs-/Retentionsbecken mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

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 dauerhaft zu sichern.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Beschränkung der Beleuchtung

Auf den Grundstücken Nr. 5-8 östlich des Geschwister-Beil-Wegs sind Beleuchtungen, die Streulicht auf die an der Grundstücksgrenze angrenzende Hecke abstrahlen, unzulässig.

Maßnahme 2 (M2): Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind großflächige stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm). UV-Markierungen sind nicht wirksam.

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)

Maßnahme 3 (M3): Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück aufzutragen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu treffen.

1.12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist eine Lärmschutzwand mit 5 m Höhe (über Gelände) und einer Länge von ca. 220 m zu erstellen.

1.12.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche der Karte 3 – Straße Prognose-Nullfall Lärmpegelbereiche der schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, vom 08.10.2021.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018, Tabelle 7:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{*)}

^{*)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude, die im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 8 bis 14 liegen, können in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente erforderlich werden, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr der Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

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

Pflanzgebot 1: Baumpflanzung auf den Baugrundstücken

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² 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>)
Obstbäume als Hochstamm	

1.14 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (PFB): Erhalt der Gehölze

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- 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.

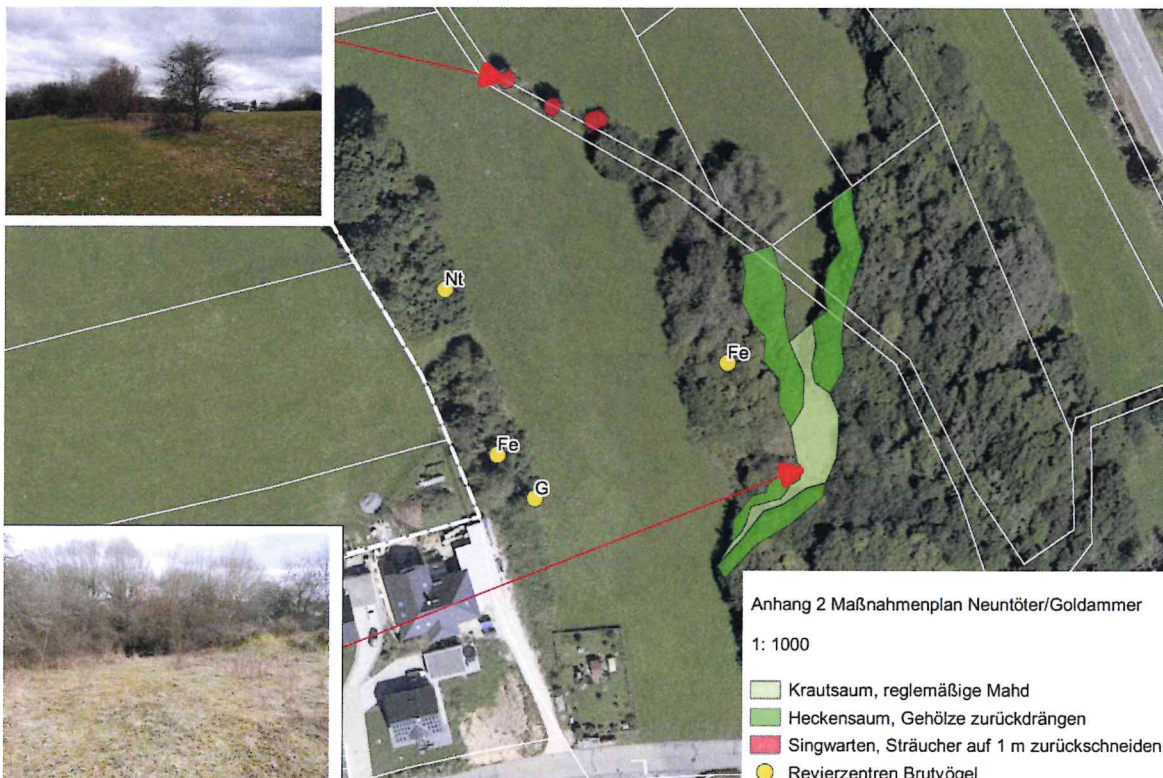
Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhen-schnitte beizufügen.

1.16 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) S. 4 BauGB und § 44 BNatSchG i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)**Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Aufwertung des Vogellebensraums**

Zur Verbesserung des Lebensraums von Neuntöter und Goldammer sollen östlich des Baugebiets die Strukturen auf gemeindeeigenen Flächen aufgewertet werden. Ziel ist das Mosaik aus Gehölzen Säumen und Singwarten für die Art zu vergrößern und dauerhaft zu erhalten. Dazu werden in einem Bereich, der durch vordringende Gehölze zunehmend seine Habitateignung für Goldammer und Neuntöter verliert, weil vor allem die nahrungsliefernden Krautsäume zuwachsen und ihre Vielfalt durch Verfilzung verlieren, Maßnahmen durchgeführt. Es sollen Gehölzbestände im Turnus von 5 Jahren auf den Stock gesetzt und Krautsäume einmal jährlich im September mit Abräumen des Mähguts unterhalten werden. Dadurch entsteht eine größere Lichtungsinsel, die im Verbund mit der bestehenden Grünlandnutzung ein gutes Habitat für den Neuntöter bildet.

Die Durchführung der Maßnahmen soll von einer sachkundigen Person angeleitet werden. Zwei Jahre nach der Umsetzung ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um zu überprüfen, ob die vorgesehene Pflege zur Freihaltung der Flächen ausreicht.



Anhang 2 Maßnahmenplan Neuntöter/Goldammer

1: 1000

- Krautsaum, regelmäßige Mahd
- Heckensaum, Gehölze zurückdrängen
- Singwarten, Sträucher auf 1 m zurückschneiden
- Revierzentren Brutvögel

1.17 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)
(siehe Umweltbericht vom 24.07.2024)

Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Defizites in Höhe von 251.629 ÖP werden dem Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“ 251.629 Punkte des Maßnahmenkomplexes 437.02.008 -"Umsetzung des A-u-T Konzeptes BW im Gemeindewald Stetten am kalten Markt" aus dem Ökokonto der Gemeinde Stetten a.k.M. zugeordnet.

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 und bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden sind die Anforderungen der Mantelverordnung (Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) vom 09.07.2021 (in Kraft seit 01.08.2023) einzuhalten.

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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3 Grundwasserschutz (§ 51 WHG)

Das relevante Gebiet befindet sich außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

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 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ 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 in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.5 Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude auch die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone, etc., für den Tagzeitraum zu schützen sind. Bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags sind auch für die Außenwohnbereiche geeignete Maßnahmen für die Pegelminderung zu ergreifen (vgl. schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, vom 08.10.2021, Kapitel 3.2, 3.4 und 8.2).

Im vorliegenden Fall werden auf den geplanten Grundstücken Nr. 9 bis 14 im direkten Nahbereich der Lärmschutzwand Pegelwerte über 62 dB(A) tags erreicht.

Dementsprechend wird empfohlen in einem Grundstücksstreifen von 4,00 m Breite im direkten Nahbereich der Lärmschutzwand keine Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Freisitze o.ä. zu errichten.

2.6 Schutz der Insekten- und Fledermausfauna durch Beschränkung der Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen und Wegen sind zum Schutz der Insekten- und Fledermausfauna 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 Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse müssen staubdicht konstruiert sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten.

2.7 Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen (Hinweis als Auflage in der Baugenehmigung).

2.8 Schutz des gesetzlich geschützten Biotops

Es wird darauf hingewiesen, dass die östlich des Geltungsbereichs gelegen gesetzlich geschützte Feldhecke nicht geschädigt oder zerstört werden darf.

2.9 Empfehlung von Dachbegründung

Zur Förderung der natürlichen Verdunstung und Verbesserung des lokalen Klimas wird empfohlen Flachdächer dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 8 cm) zu begrünen.

2.10 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.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Bei der Schelmengrube“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: Platten aus Kunststoff (auch für Überdachungen) und Glasbausteinflächen über 2 m² sowie stark glänzende und reflektierende Materialien.

Garagen:

Garagen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche und gestalterische Einheit bilden. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bis maximal zwei Vollgeschosse sind folgende Dachformen zulässig:

Mehrseitig geneigte Dächer	mit 15° - 42°
Pultdächer	mit 5° - 15°
Flachdächer	mit 0° - 3°

Bei drei Vollgeschossen sind folgende Dachformen zulässig:

Zeltdächer	mit 15° - 30°
Pultdächer	mit 5° - 15°
Flachdächer	mit 0° - 3°

Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

3. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Als Dachdeckung geneigter Dächer sind Ziegel und Betondachsteine in rotbraunen, braunen, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

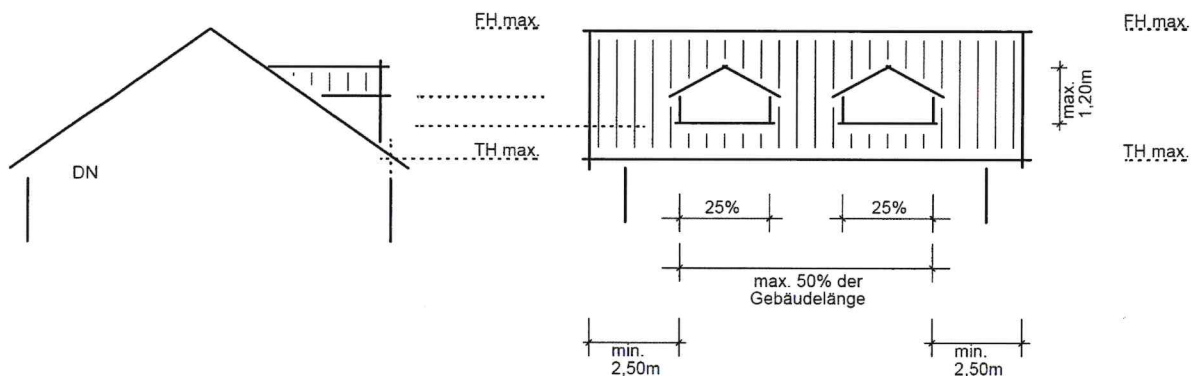
Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern von Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird und die Höhe von 1,20 m der Aufbauten, gemessen von Oberkanten unterem Sparrenanschnitt, nicht überschritten wird.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge der Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten.

Die Sichtflächen der Dachaufbauten sind der Dachfarbe angepasst zu verschalen (keine Putzflächen).

Dachaufbauten**5. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)**

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Grundstückseinfassungen und Abgrenzungen dürfen nur durch Hecken, Sträucher und Holzzäune oder eingewachsene Maschendrahtzäune erfolgen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Im Bereich von Sichtflächen darf eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschritten werden. Sockelmauer dürfen eine Höhe von 0,25 m über Straßenoberkante bzw. über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche und Gehwegfläche einen Abstand von 0,50 m einhalten.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze.

Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Zufahrten, Stellplatzbereiche und Wege sind mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wasser gebundenen Decken o. ä. zu befestigen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (mit Vlies, Folien etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen, etc.).

8. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Sowie der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 BauNVO)

Strom- und Fernmeldeleitungen sollten unterirdisch verlegt werden.

10. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2a BauGB)

Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.4 „Abstandsflächen der Gebäude“ zu erhöhen.

11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 74 (1) 3 und 74 (3) 1 LBO)

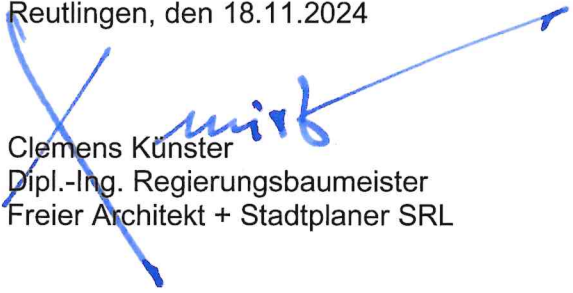
Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Auf den Grundstücken Nr. 1-4 sind innerhalb des gekennzeichneten Bereichs für „Aufschüttungen mit Höhenbegrenzungen“ Aufschüttungen, gemessen vom bestehenden Gelände, bis max. 1,50 m zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Reutlingen, den 18.11.2024


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

Stetten am kalten Markt, den 18.11.2024


Maik Lehn
Bürgermeister



Verfahrensvermerke des Aufstellungsverfahrens – in der Fassung vom 26.07.2023 –**1. Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“,****2. Örtliche Bauvorschriften „Bei der Schelmengrube“,****Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen****Aufstellungsbeschluss**

25.10.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

28.10.2021

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

05.11.2021 - 06.12.2021

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange

05.11.2021 - 06.12.2021

Auslegungsbeschluss

24.10.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

27.10.2022

- Öffentliche Auslegung

04.11.2022 – 05.12.2022

- Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange

04.11.2022 – 05.12.2022

Erneuter Auslegungsbeschluss

22.05.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

25.05.2023

- Erneute öffentliche Auslegung

02.06.2023 – 03.07.2023

- Erneute Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange

02.06.2023 – 03.07.2023

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

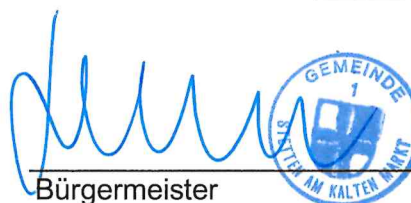
26.07.2023

Ausgefertigt:

Stetten a.k.M., den

27.07.2023

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.



Bürgermeister

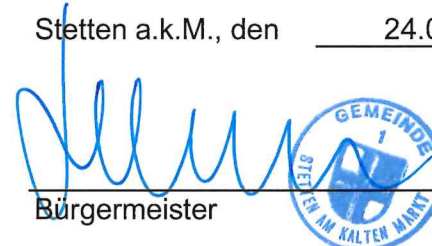
Ortsübliche Bekanntmachung

24.08.2023

Damit wurden der Bebauungsplan und die
Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Stetten a.k.M., den

24.08.2023



Bürgermeister

Verfahrensvermerke des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 (4) BauGB

1. Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Bei der Schelmengrube“,

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Erneuter Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Erneute Veröffentlichung des Entwurfs
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

09.09.2024

12.09.2024

16.09.2024 – 18.10.2024

16.09.2024 – 18.10.2024

Erneuter Satzungsbeschluss

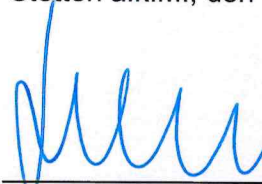
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

18.11.2024

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stetten a.k.M., den 19.11.2024

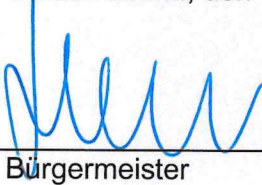

Bürgermeister



Mit der erneuten ortsüblichen Bekanntmachung am treten dieser Bebauungsplan und diese Örtlichen Bauvorschriften rückwirkend zum 24.08.2023 in Kraft.

21.11.2024

Stetten a.k.M., den 21.11.2024


Bürgermeister

