



Gemeinde Stetten am kalten Markt

Bebauungsplan „Im Kleebühl - 7. Änderung“

in Stetten am kalten Markt

Planungsrechtliche Festsetzungen,

Örtliche Bauvorschriften und Begründung

Projekt: Bebauungsplan „Im Kleebühl - 7. Änderung“
in Stetten am kalten Markt

Planungsträger: Gemeinde Stetten am kalten Markt
Schlosshof 1
72510 Stetten am kalten Markt

Landkreis: Sigmaringen

Projektnummer: 1212

Stand: 08.04.2024

Bearbeiter: Irina Oreschko, Dipl.-Ing. Industrie- und Zivilbauwesen

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60
72336 Balingen
Telefon 07433/930363
Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Verfahrensvermerke	1
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	2
4.	Füllschema der Nutzungsschablone	7
5.	Nachrichtliche Übernahme	7
6.	Hinweise	8
7.	Pflanzlisten	10
8.	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	11
9.	Begründung	14
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA)	Anhang

1. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stetten am kalten Markt übereinstimmen.

Gemeinde Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister

Die Genehmigung entfällt aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Gemeinde Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleebühl - 7. Änderung“ umfasst das Flurstück 1272/15 des seit 23.05.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kleebühl“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die im Nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel- oder (Krüppel-) Walmdach beträgt 9,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH in m ü. NHN und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Aus verkehrs- oder entwässerungstechnischen Gründen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen EFH ausnahmsweise zulässig. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die mit Leitungsrechten versehenen im zeichnerischen Teil dargestellten Schutzstreifen (Vgl. Festsetzung Nr. 11).

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

Bei Parallelstellung der Garage oder des Carports zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 1,50 m Länge zu der Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen über 0,80 m Höhe und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

9. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Kabel der EnBW sind auf Privatgrundstücken Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von 1,25 m, jeweils von der Leitungsmittelpunkt gemessen, festgesetzt.

Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Ein Nachweis ist auf Ebene des Baugesuchs zu erbringen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1)

Gestaltung der privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. sind mit wasser-durchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

Maßnahme 3 (M3)

Vermeidung von Steingärten

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

Maßnahme 4 (M4)

Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Maßnahme 5 (M5)

Beleuchtung (Vgl. Vermeidungsmaßnahme 2)

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen. Auf Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist zu verzichten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen.

Vögel:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.

13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Die Maßnahme 2 (M2) und die Maßnahme 3 (M3) sind zu berücksichtigen (vgl. Festsetzung Nr. 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je angefangene 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 2) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Stetten am kalten Markt, den

i.V. Tristan Laubenstein

Projektleitung

Maik Lehn

Bürgermeister

4. Füllschema der Nutzungsschablone

AbN ZW	ZV
GRZ	----
BW	DF, DN
FH, TH	

Legende:

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- ZW - Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten
- GRZ - Grundflächenzahl
- BW - Bauweise
- ZV - Anzahl der Vollgeschosse
- DF - zulässige Dachform
- DN - zulässige Dachneigung
- FH - zulässige max. Firsthöhe
- TH - zulässige max. Traufhöhe

5. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleebühl - 7. Änderung“ befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „HEURERG“ (WSG-Nr-Amt 417229), Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

6. Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hievon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

2. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Sigmaringen anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 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. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

5. Denkmalpflege

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“.

Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelästigungen bei Tag und Nacht zu rechnen.

Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen.

Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

6. Vogelschlagrisiko

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

7. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewönl. Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Echter Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Echte Hunds-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)

Gemeinde Stetten am kalten Markt

Bebauungsplan „Im Kleebühl - 7. Änderung“

in Stetten am kalten Markt

8. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleebühl - 7. Änderung“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 33° bis 45° zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls die oben genannten Vorschriften.

Dachflächen von Garagen mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie auf die Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr (vgl. Maßnahme 5 (M5) in den planungsrechtlichen Festsetzungen) ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen und nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 0,80 m betragen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden ebenfalls als Stellplätze anerkannt. Die Anzahl der Stellplätze wird auf volle Zahlen aufgerundet.

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister

Gemeinde Stetten am kalten Markt

Bebauungsplan „Im Kleebühl - 7. Änderung“
in Stetten am kalten Markt

9. Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und Skizze	16
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	16
1.2	Skizze	17
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	17
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	18
2	Erschließung	20
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	20
2.2	Energieversorgung	20
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	20
3	Übergeordnete Planungen	20
3.1	Regionalplan	20
3.2	Flächennutzungsplan	21
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	23
6	Bebauungsplanverfahren	24
7	Natur und Landschaft	25
8	Flächenbilanz	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Kleebühl“ und Geltungsbereich des Plangebiets „Im Kleebühl – 7. Änderung“	16
Abbildung 2: Auszug aus der Skizze „Im Kleebühl - 7. Änderung“	17
Abbildung 3: Bestandsaufnahme	18
Abbildung 4: Übersichtslageplan.....	19
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	19
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben	20
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	21

1. Rahmenbedingungen

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt beabsichtigt im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ ein derzeit als Grünfläche bestehendes Grundstück für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und somit die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Kleebühl“ von 1969 wurde zu seiner Zeit als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Inmitten des Wohngebietes wurde ein ca. 1.140 m² großes Grundstück als Grünfläche ausgewiesen und nicht weiter genutzt. Mit der Zeit hat das Landratsamt Sigmaringen im südlichen Teilbereich die Errichtung einer Garage genehmigt, die der Deckung des Stellplatzbedarfs des westlich angrenzenden Wohngebäudes dient. Um der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden, ist es erforderlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiterer Wohnbebauung an diesem zentrumsnahen Standort zu schaffen und das innerörtliche Flächenpotenzial einer sinnvollen dauerhaften Nutzung zuzuführen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, auf der ca. 1.140 m² großen Fläche zwei Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Gärten vorzusehen. Für die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Kabel werden Leitungsrechte festgesetzt und somit eine Überbauung oder Bepflanzung dieser Fläche mit Gehölzen untersagt.

Aufgrund der Lage am Kreisverkehr, darf das geplante nördlich gelegene ca. 705 m² große Grundstück ausschließlich über die Kolpingstraße und das südlich gelegene ca. 437 m² große Grundstück über die Albstraße erschlossen werden. In Einmündungsbereichen und entlang der Friedenstraße gilt aus Verkehrssicherheitsgründen das Zu- und Abfahrtsverbot.

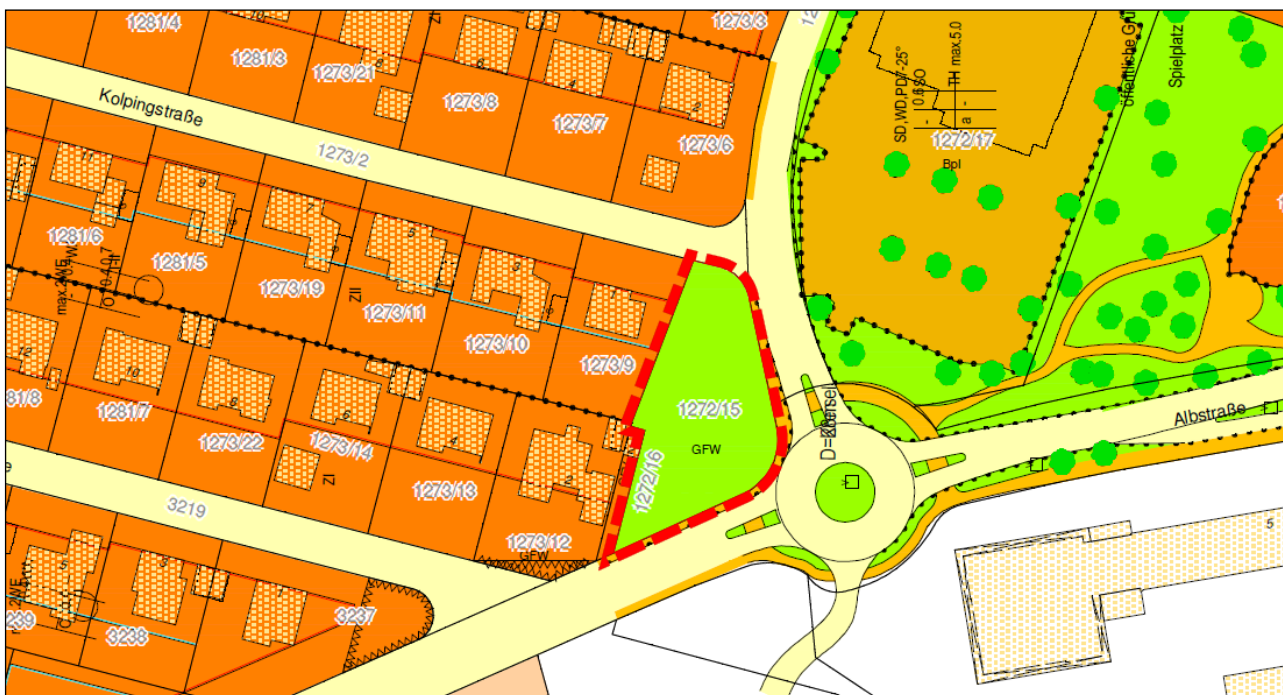


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Kleebühl“ und Geltungsbereich des Plangebiets „Im Kleebühl – 7. Änderung“ (rote Balkenlinie), unmaßstäblich

1.2 Skizze

Das zukünftige Wohngebiet „Im Kleebühl - 7. Änderung“ wird auf Grundlage einer Skizze entwickelt, die die wesentlichen Aspekte, wie die bestehenden Leitungen, verkehrliche Erschließung, die erforderlichen Sichtverhältnisse und die Festlegung der überbaubaren Fläche in Anbetracht der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung berücksichtigt.

Somit werden in der nachfolgenden Abbildung zwei Wohnbauplätze dargestellt, die die ungefähren Größen der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke aufgreifen und zwei 10 m x 10 m großen Wohnhäuser schematisch darstellen.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens sollen innerhalb der überbaubaren Fläche zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Garten entstehen.

Die Skizze ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

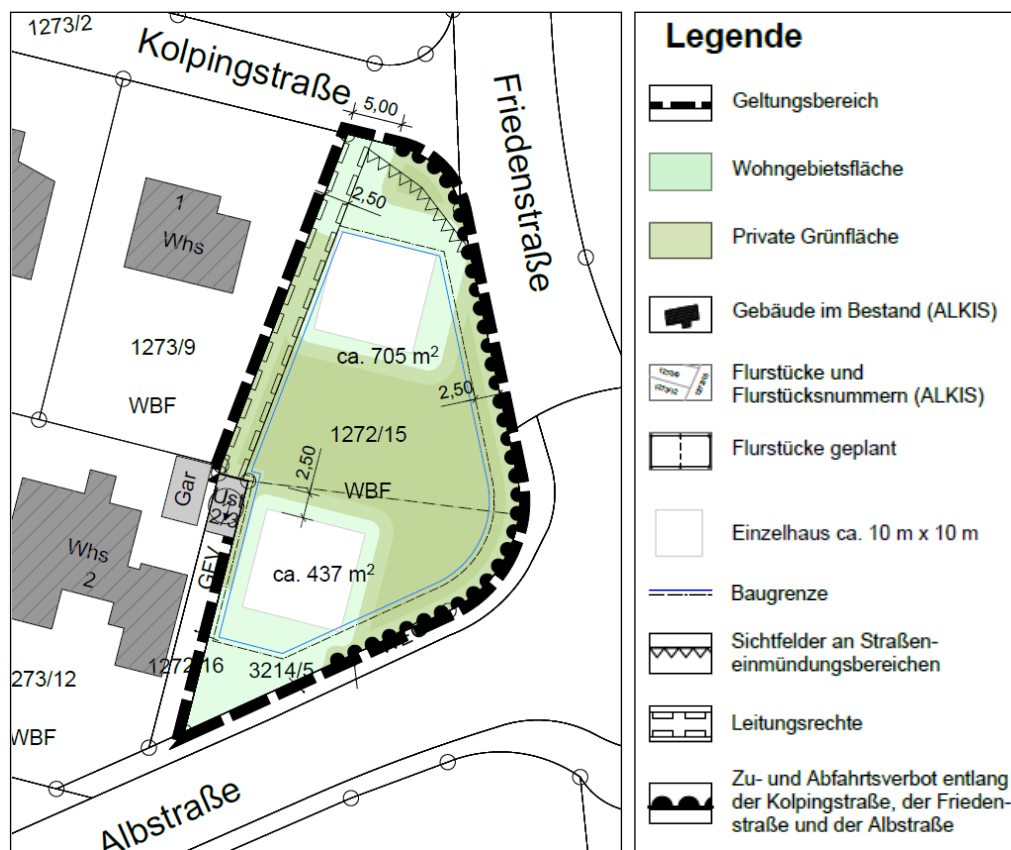


Abbildung 2: Auszug aus der Skizze „Im Kleebühl - 7. Änderung“, Stand: 30.01.2024, unmaßstäblich

1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Flurstück 1272/15 umfasst vollständig ein Grundstück, welches im derzeitigen Bestand als eine Wiese mit Obstbäumen und einem Garagengebäude vorzufinden ist. Das Grundstück wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen niedrigen Holzzaun sowie eine etwa ein Meter vom Holzzaun entfernte Hecke begrenzt. Das Garagengebäude hat ein Satteldach. Zur Garage führt eine teilversiegelte, gepflasterte Zufahrt. Im rückwärtigen Bereich der Garage befindet sich ein überdachtes Holzlager. Gegenüber vom Plangebiet Richtung Osten ist ein Supermarkt mit einem großen Parkplatz vorzufinden.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und umzäunten Gärten.

Das Gelände ist relativ eben.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 3: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 02/2024)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 807 m über NHN im Südwesten von Stetten am kalten Markt angrenzend an ein Wohngebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kleebühl – 7. Änderung“ hat eine Größe von ca. 1.140 m² und umfasst vollständig das Flurstück 1272/15.

Das Plangebiet wird im Westen durch die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke (Flst. 1273/9, 1273/12) und die Garage auf Flst. 1272/16 begrenzt. Im Norden und Osten liegt das Plangebiet an der Kolpingstraße (Flst. 1273/2) und der Friedenstraße (Flst. 1273). Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Gehweg (Flst. 3214/5) an, der entlang der Albstraße sowie zum Teil am Kreisverkehr führt (Flst. 3214/3).

Weiter südlich ist ein Gewerbegebiet vorzufinden, welches über den Kreisverkehr erschlossen wird. In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebiets dargestellt.

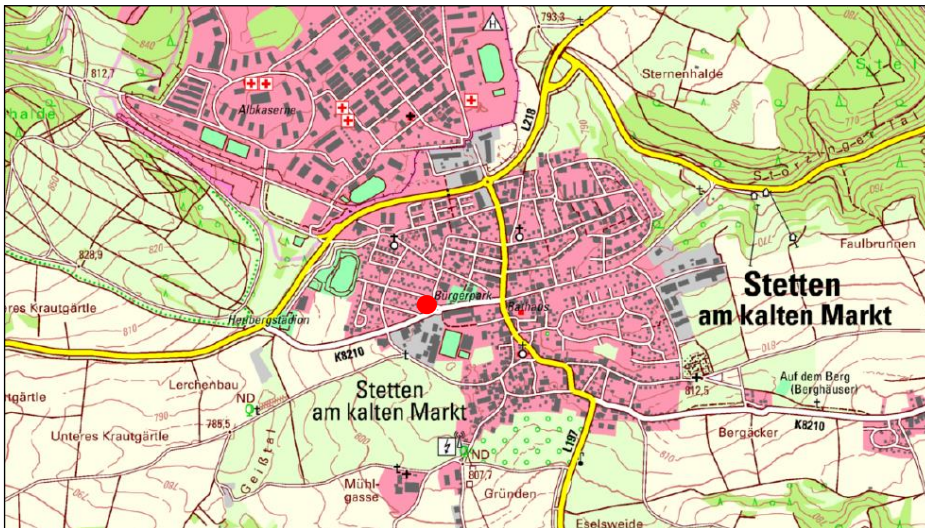


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: LUBW)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Grundstücks kann direkt über die Albstraße (Flst. 3214/3) erfolgen, die als K 8210 klassifiziert ist.

Zu-/Ausfahrt verbleibt weiterhin wie im Bestand im Bereich des Nachbarflurstücks 1272/16. Aktuell ist die Ein- und Ausfahrt durch die Fahrbahnbegrenzungslinie nur in eine Fahrtrichtung möglich.

Die verkehrliche Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks erfolgt über die Kolpingstraße (Flst. 1273/2).

2.2 Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

An der Grundstücksgrenze zum Flst. 1273/9 verläuft eine Stromleitung der EnBW, welche bis zum Transformationsgebäude auf dem Grundstück Flst. 1272/16 führt.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden. Die Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen hat entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu erfolgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Anhand der Abbildung 6 ist zu erkennen, dass sich das Plangebiet (rot umrandet) im Regionalplan – Bodensee Oberschwaben auf einer von Zielen der Raumordnung nicht berührten Fläche befindet.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben (Plangebiet = rot umkreist)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M./Schwenningen weist den Bereich des Plangebiets als Grünfläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist in einem solchen Fall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss zu ändern.

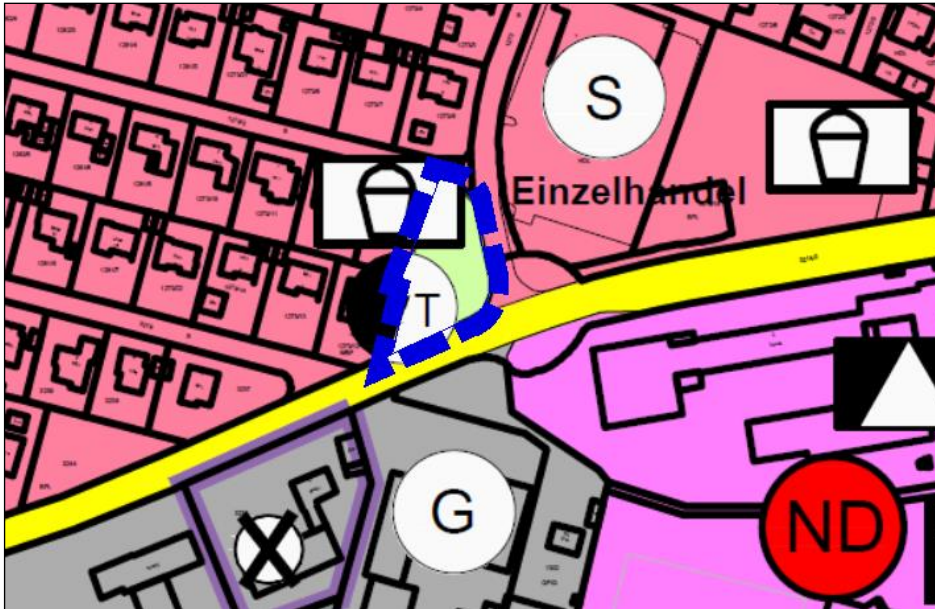


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: blaue Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO. Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 wird das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an die geplante Einfamilienhausbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Somit wurden die maximal zulässigen First- und Traufhöhe für

Gebäude mit Sattel- und Walmdach auf 9,50 m und 6,00 m beschränkt und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Für die Grundstücke ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht ebenfalls der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen als untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, sind im geplanten Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten zu erzielen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Zur effizienten Ausnutzung der Grundstücke werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränken in einem bis zu 0,50 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich sein sollte, ist das Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird festgesetzt, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen zu vermeiden. Folglich werden mögliche Fällarbeiten ausschließlich im Winterhalbjahr und somit von Anfang Oktober bis Ende Februar zugelassen. Zu dieser Zeit ist mit keiner Anwesenheit von brütenden Vögeln zu rechnen.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) setzt eine zielgerichtete Fassadengestaltung fest, um das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig. Pflanzgebote wirken sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) sollen pro Bauplatz mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie ein Strauch gepflanzt werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen und den Naturhaushalt zu stärken.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Im Plangebiet werden nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 33° bis 45° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen werden alle Dachformen und -neigungen zugelassen, um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung des Wohngebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen zuzusprechen. Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild.

Die Verpflichtung einer Dachbegrünung auf Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 5° soll die Durchgrünung der Baugrundstücke unterstützen. Zusätzlich wird hierdurch Retentionsvolumen geschaffen, welches der wasserwirtschaftlichen Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser entgegenkommt.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist Beleuchtung an Fassaden zu Nachtzeit (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) auszuschließen.

Da Allgemeine Wohngebiete dem Wohnen dienen werden nur unbeleuchtete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen. Hierdurch sollen die bestehende Wohnnutzung nicht gestört und die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden.

Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare bzw. auch lebensgefährliche Barrieren für Lebewesen darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m von der Fahrbahngrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Um ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße auf 0,80 m beschränkt. Im Übrigen gelten die entsprechend der Höhe der Einfriedung die gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 1.140 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz

2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB keine Anwendung.

7. Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kleinflächige innerörtliche Grünfläche ohne hochwertige Biotopstrukturen. Zur Einschätzung, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, wurde eine Habitat-Potenzial-Analyse durchgeführt. Das Vorhaben ist danach nicht geeignet, einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszulösen. Auf die Erstellung eines separaten Umweltbeitrags kann daher verzichtet werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) ist dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	1.142
<i><u>darin enthalten:</u></i>	
Wohngebietsfläche	1.142

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister