

Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	6
5	Pflanzlisten	7
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	8
7	Begründung Teil A allgemein.....	11

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fassung: 07. Januar 2021, geändert am 25.01.2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 25.01.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) 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 Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Sigmaringen
(§ 10 Abs. 2 BauGB)

am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 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 a.k.M. übereinstimmen.

Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Schuppen der Nicht-Landwirte“

Allgemein zulässig sind:

- Einzel- und Gemeinschaftsschuppen für Nicht-Landwirte (Nicht privilegierte Landwirte)
- Unterstellung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen, Geräten sowie Unterbringung von Materialien und Erzeugnissen von nicht-privilegierten Landbewirtschaftern
- Alle Anlagen und Nutzungen, die in einem Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Schuppen der Nicht-Landwirte“ stehen

Gewerbebetriebe und gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 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 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 7,00 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH-Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion (First).

Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m über der Oberfläche der in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Gebäudemitte, rechtswinklig gemessen zu der nächst gelegenen Erschließungsstraße.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

7. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 1 BauNVO und 14 BauNVO

Garagen nach § 12 Abs. 1 BauGB werden nicht zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

8. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen LR ist nicht zulässig.

In Bezug auf die Leitungsrechte von Freileitungen ist ein notwendiger Sicherheitsabstand von 3 m zu der Freileitung jederzeit einzuhalten.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

10. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht bebaut und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen 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 sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Randliche Eingrünung des Plangebiets im Westen

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

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)

Randliche Eingrünung des Plangebiets im Norden

Auf mindestens 70% der Maßnahmenfläche sind heimische Sträucher der Pflanzliste 2 (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege 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.

4. Freileitungstrasse

Zu der Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von 3 m jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z.B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen muss das unterjährige Wachstum der Bäume einkalkuliert werden.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze - Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fassung: 07. Januar 2021

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

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 11° bis 38° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind ausschließlich in ziegelroter, brauner, grauer oder anthrazit Farbe zulässig.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink), Aluminium 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).

1.3 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind grundsätzlich zulässig. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Dachneigung aufzusetzen. Aufgeständerte Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nicht zulässig.

Die Oberfläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sind mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

1.4 Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind mit natürlichen Materialien in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

3.2 KFZ Stellflächen, Zufahrten, Zuwegungen

Befestigte Flächen, wie KFZ Stellflächen, Zufahrten und Zuwegungen auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter oder Schotterrasen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

4. Feuerstellen

Feuerstellen sind in den Gebäuden und auf den Außenflächen nicht zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“

7 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fassung: 07. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	13
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	13
1.2	Ausgangssituation	13
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	14
2	Erschließung.....	15
2.1	Verkehrliche Erschließung	15
2.2	Energieversorgung	15
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	15
2.4	Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung	15
3	Übergeordnete Planungen.....	16
3.1	Regionalplan Bodensee Oberschwaben	16
3.2	Bauleitplanung.....	16
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	18
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung.....	19
7	Flächenbilanz	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet	14
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	15
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben	16
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP	17

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Stetten am kalten Markt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Schuppen zu schaffen. Als Standort für das geplante Vorhaben sind die Flurstücke 5154 und 5162 am südlichen Ortsrand der Gemeinde, nördlich der Neidinger Straße ermittelt worden.

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich auf der Notwendigkeit, neue Unterbringungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse für Land- und Forstwirte im Nebenerwerb zu schaffen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die derzeit innerhalb der Ortslage untergebrachten Geräte und Güter am Rande der Ortslage gemeinsam unterzubringen. Freiwerdende Gebäudeflächen innerhalb der Ortslage können somit zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Das geplante Schuppengebiet bietet Platz für 8 Schuppenbauplätze mit einer Größe zwischen 543 m² und 962 m². Die Zufahrt zum Schuppengebiet soll über einen geplanten Schotterweg von der Neidinger Straße aus erfolgen. Dieser soll im Plangebiet als Stichweg mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit angelegt werden und als innere Erschließungsmöglichkeit für möglichst alle Schuppenbauplätze dienen.

Die Lage der Zufahrt zum Schuppengebiet orientiert sich an der durch das Schuppengebiet von Norden nach Süden führenden Freileitung und ermöglicht dadurch eine Ausweisung von größeren Baufenstern für Schuppen. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets entlang der Neidinger Straße ein 3 m tiefer Schutzstreifen für bestehende Leitungen und Kabel vorgesehen.

Durch die geplante randliche Eingrünung des Schuppengebiets innerhalb der einzelnen Schuppenplätze kann eine klare Trennung zwischen dem Schuppengebiet und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sichergestellt werden.

Die Versorgung des Schuppengebiets mit Elektrizität ist durch den Versorger vor Ort (EnBW) vorgesehen. Die Anbringung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf den Dächern ist zulässig. Das Schuppengebiet wird nicht an das öffentliche Wasser- und/oder Abwasserkanalnetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

1.2 Ausgangssituation

Derzeit wird das Plangebiet (Flst. 5154 und 5162) landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der östliche Teil des Flst. 5162 ist mit einem Gebäude der Netze BW überbaut. Aus diesem Grund ist es nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die südlich des Plangebiets gelegene Neidinger Straße ist asphaltiert und für Begegnungsverkehr geeignet.

Bei der durch das Plangebiet von Nord nach Süd führenden Freileitung handelt es sich um eine Freileitung, deren Spannung kleiner als 110 kV ist. Da Freileitungen elektromagnetische Felder erzeugen, wird empfohlen, aus Gründen der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Bebauung hin einen Schutzabstand von 5 m einzuhalten.

Es handelt sich hierbei um ein nach Süden hin leicht abfallendes Gelände.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das geplante Sondergebiet befindet sich südlich der Ortschaft Stetten am kalten Markt und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Es liegt auf einer auf einer Höhe von ca. 810 – 812 m ü. N.N. nördlich der Neidinger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise das Flurstück 5162 und vollständig das Flurstück 5154.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Fläche für die Landwirtschaft auf Flurstücken 5153 und 5158
- Im Osten durch das teilweise mit Schuppengebiet überplante Flurstück 5162 sowie den angrenzenden Weg auf Flurstück 5161
- Im Süden durch die Neidinger Straße auf Flurstück 5215

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche (rot) dar.

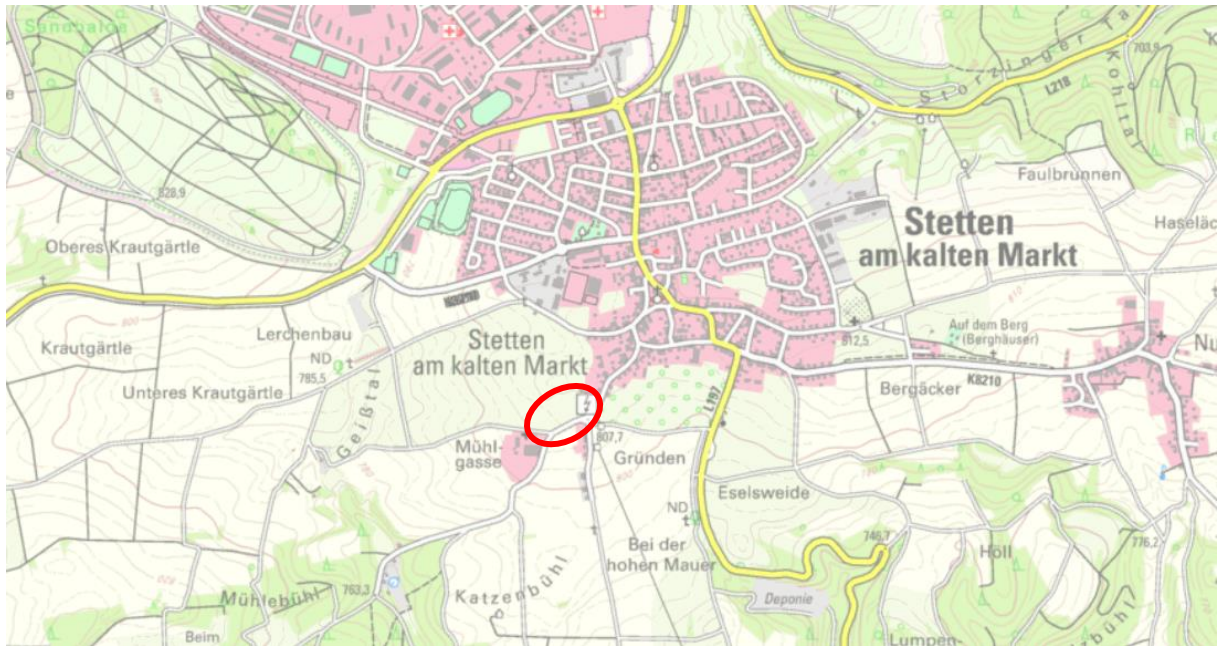


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot) (Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die südlich gelegene Neidinger Straße auf Flurstück 5162. Von dort aus soll die Erschließung einzelner Bauplätze über einen Schotterweg erfolgen. Die geplante Stickerschließung sieht eine Wendemöglichkeit vor.

2.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Schuppengebiets mit Elektrizität ist durch den Versorger vor Ort (EnBW) vorgesehen. Die Anbringung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf den Dächern ist zulässig.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentworgung

Eine Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nicht vorgesehen, da die angestrebte Nutzung eine solche nicht erfordert.

2.4 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben angrenzend an die Siedlungsfläche „Wohn-, Misch- oder Sondergebiet, Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie teilweise angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.036). Südlich des Plangebiets ist im Regionalplan ein Umspannwerk dargestellt. Des Weiteren liegt die gesamte Gemeinde Stetten am kalten Markt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

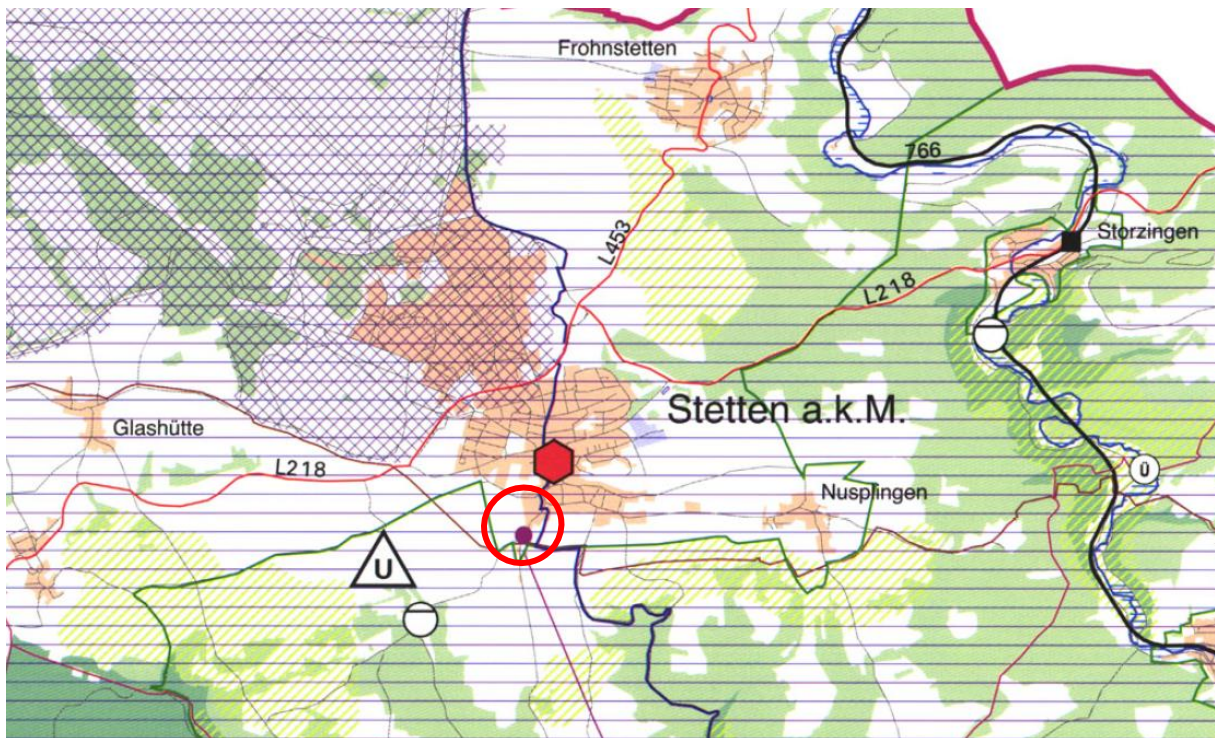


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben (1996), unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der seit 2019 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaften Stetten a.k.M. und Schwenningen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Norden ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesen. Etwa 423 m² dieser Fläche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und werden bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus sind westlich des Plangebiets im Flächennutzungsplan ein Umspannwerk, ein TV-Umsetzer / Mobilfunkmast und das Naturdenkmal „Bubser-Linden“ (Schutzgebiets-Nr. 84371070019) dargestellt. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.036) an.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M. und Schwenningen das Plangebiet als Sonderbaufläche ausweisen.

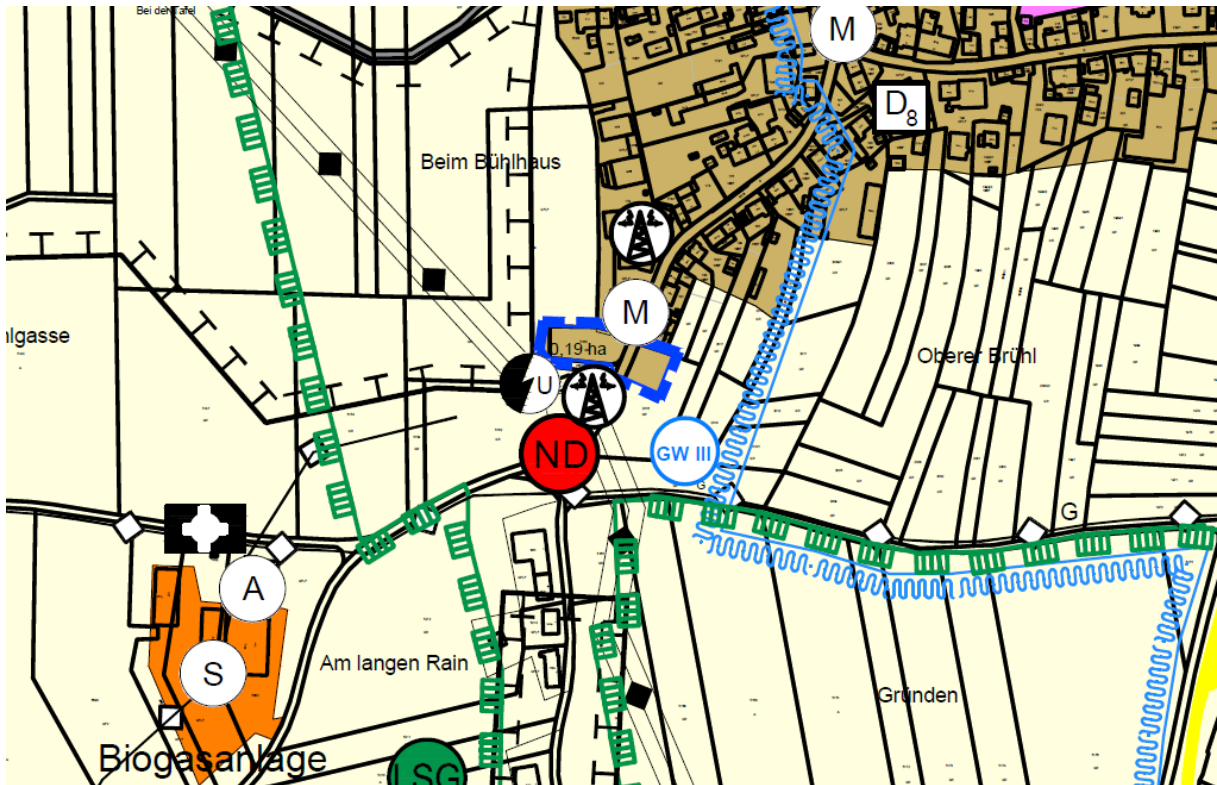


Abbildung 4: Ausschnitt des FNP (2019), unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schuppen für Nicht-Landwirte“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen ausschließlich dem Zwecke der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln dienen und nicht zu anderen Zwecken gewerblich oder privat genutzt werden.

Um das Plangebiet und seine Umgebung durch gewerbliche Nutzungsarten nicht zu beeinträchtigen, wurden diese ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung im naturnahen Umfeld.

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen der GRZ mit 0,6 sowie der GFZ mit 0,6 werden auf das maximale zulässige Maß beschränkt. Mit der Festsetzung der GFZ auf 0,6 und der Zulassung einer Gebäudehöhe von 7,0 m wird den Nutzern zudem die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Die Höhenbeschränkung auf 7,0 m verhindert die Errichtung von Gebäuden, die die umgebenden Heckenstrukturen deutlich überragen und das Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen könnten.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen, zu der Freileitung, dem in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifen für Leitungen und Kabel sowie den geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Bei der schematischen Darstellung von Schuppen im Lageplan handelt es sich lediglich um einen Anordnungsvorschlag und keine konkreten Standortfestsetzungen. Zudem kann daraus das ungefähre Volumen von Schuppen im Verhältnis zu Bauplatzgrößen abgelesen werden.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

Garagen werden aufgrund der Nichterforderlichkeit nicht zugelassen. Land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge können im Schuppen untergebracht werden. Die Nutzung der Flächen soll sich ausschließlich auf die ausgewiesene Art und deren Funktionen begrenzen, um eine Störung des Landschaftsbildes und Gebietscharakters zu vermeiden.

Die Anlagen für die Kleintierhaltung innerhalb des Schuppengebiets werden untersagt, da dies den Charakter der Schuppennutzung überprägen würde.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Aufgrund eines geringen Versiegelungsgrades der Flächen und des naturnahen Umfeldes kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das Pflanzgebot (PFG 1) und die Fläche für Maßnahme 1 (M1) dienen zum einen dem Schutz des Landschaftsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll.

Mit den Festsetzungen soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebiets sichergestellt werden. Darüber hinaus dient das PFG 1 sowie die M1 der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

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.

Als Dachformen werden Satteldächer und Pultdächer zugelassen, deren Dacheindeckung in ziegelroter, brauner, grauer oder anthrazit Farbe ausgeführt werden soll. Um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleisten zu können, wird die zulässige Dachneigung auf 11° bis 38° begrenzt. Diese Festsetzungen entsprechen der äußeren Gestaltung von Schuppen im ländlichen Raum und somit dem regional gewohnten Bild. Es wird damit ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung grundsätzlich zulässig. Um ein harmonisches Landschaftsbild gewährleisten zu können werden aufgestän-

derte Solaranlagen untersagt. Aus Sicherheitsgründen und um eine Blendwirkung zu vermeiden ist die Oberfläche der Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

Um ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu erhalten, werden Vorschriften zur Fassaden- und Wandgestaltung festgeschrieben.

Da im Plangebiet ausschließlich dem Zwecke der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen in Form von Schuppen zulässig sind, werden Werbeanlagen aufgrund der Nichterforderlichkeit untersagt.

Einfriedungen sind nicht zulässig, um die Durchgängigkeit der Landschaft zu erhalten und nicht den Charakter einer geschlossenen Ansiedlung entstehen zu lassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind die befestigten Flächen wie KFZ Stellflächen, Zufahrten und Zuwegungen ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Feuerstellen sind in den Gebäuden und auf den Außenflächen nicht zulässig, da die Brandgefahr in Schuppengebieten, die in der Regel aus Holz hergestellt sind und oftmals zur Lagerung von Holz genutzt werden, relativ hoch ist. Des Weiteren soll es durch diese Festsetzung nicht zu regelmäßigen Freizeitaktivitäten auf den Grundstücken kommen.

6. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden als Teil B der Begründung im Rahmen der Offenlage beigefügt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	6.673
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	5.175
Verkehrsfläche	645
Flächen für PFG 1	392
Fläche für M1	461

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister