



Landkreis Sigmaringen

# 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 .....	9
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	10
7	Begründung Teil A allgemein.....	13

Fassung: 27.06.2022

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 25.01.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 04.02.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 04.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 15.02.2021	bis 18.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 11.02.2021	bis 16.03.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 20.09.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 20.09.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 28.10.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 05.11.2021	bis 08.12.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 05.11.2021	bis 08.12.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 21.02.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)		am 21.02.2022
Bekanntmachung der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)		am 03.03.2022
Beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)	vom 11.03.2022	bis 30.03.2022
Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)	vom 11.03.2022	bis 30.03.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 27.06.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 27.06.2022

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

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

am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am

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. Mit Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 I 1802 (Nr. 33) und Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 I 2939 (Nr. 46) mWv 23.7.2021 (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 I 1802 (Nr. 33) geändert worden ist (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

**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. Mit Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 I 1802 (Nr. 33) (textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

**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

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und gewerbliche Nutzungen
- Feuerstätten

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

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netzbetreiber zulässig.

In Bezug auf die Leitungsrechte von Freileitungen ist ein notwendiger Sicherheitsabstand von 3,0 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 heimischen Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und heimischen 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 (z.B. Blumenwiese, Nr. 01 von Rieger-Hofmann GmbH, Aussaatstärke mind. 2 g/m<sup>2</sup>, 20 kg/ha, Blumen + Gräser).

#### 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 (z.B. Blumenwiese, Nr. 01 von Rieger-Hofmann GmbH, Aussaatstärke mind. 2 g/m<sup>2</sup>, 20 kg/ha, Blumen + Gräser).

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den 26.06.2022

#### **Ausgefertigt:**

Gemeinde Stetten a.k.M., den

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Maik Lehn  
Bürgermeister

## 4 Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Heuberg. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 und Änderung vom 20.01.1993 sind zu beachten. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

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

Tätigkeiten, bei denen Abwasser anfällt, sind nicht zulässig (z. B. Fahrzeug-/Gerätewäsche). Auch andere Anlagen, bei denen Abwasser anfällt (z.B. Sanitäranlagen), sind nicht zulässig.

### 2. Grundwasserleiter

Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets Heuwiesen (WSG. Nr.: 417 229) wird hingewiesen.

Laut dem Arbeitsblatt W101 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) wird der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdender Stoffe in Schutzgebietszone III ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser zugeordnet.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktischen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

### 3. Bodenschutz

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. 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.

Die untere Bodenschutzbehörde ist zu verständigen, falls sich bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Müllablagerungen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) ergeben.

#### 4. 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.

#### 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

#### 6. 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.

#### 7. Regenwasserbeseitigung

Anfallendes unbelastetes Regenwasser muss vor Ort schadlos versickert werden. Dies kann durch eine breitflächige Versickerung oder durch eine Versickerung in ausreichend bemessenen Mulden erfolgen. Die Anforderungen, die sich aus der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg und der DWA-A-138 für die dezentrale Regenwasserbeseitigung ergeben, müssen eingehalten werden.

#### 8. Abfall

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

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

#### 9. Immissionsschutz

Es gelten für angrenzende Misch- und Dorfgebiete die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA-Lärm.

## 5 Pflanzlisten

### **Pflanzliste 1: Gehölze - Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

### **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>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<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

Fassung: 27.06.2022

## 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 Schotterrassen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

### 3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

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.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 27.06.2022

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

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Maik Lehn  
Bürgermeister



Landkreis Sigmaringen

# Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“

## 7 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 27.06.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	15
1.2	Ausgangssituation .....	15
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	16
2	Erschließung.....	17
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	17
2.2	Energieversorgung .....	17
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	17
2.4	Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung .....	17
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Bodensee Oberschwaben .....	18
3.2	Bauleitplanung.....	18
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	19
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	20
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	21
7	Flächenbilanz .....	21

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet .....	16
Abbildung 2:	Übersichtslageplan .....	17
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben .....	18
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP .....	19

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

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 5162/1 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 m<sup>2</sup> und 962 m<sup>2</sup>. 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 5162/1) landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das östlich gelegene Grundstück 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 Höhe von ca. 810 – 812 m ü. N.N. nördlich der Neidinger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 5162/1 und 5154.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Fläche für die Landwirtschaft auf Flst. Nr. 5153 und Nr. 5158
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flst. Nr. 5162
- im Süden durch die Neidinger Straße auf Flst. Nr. 5215

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

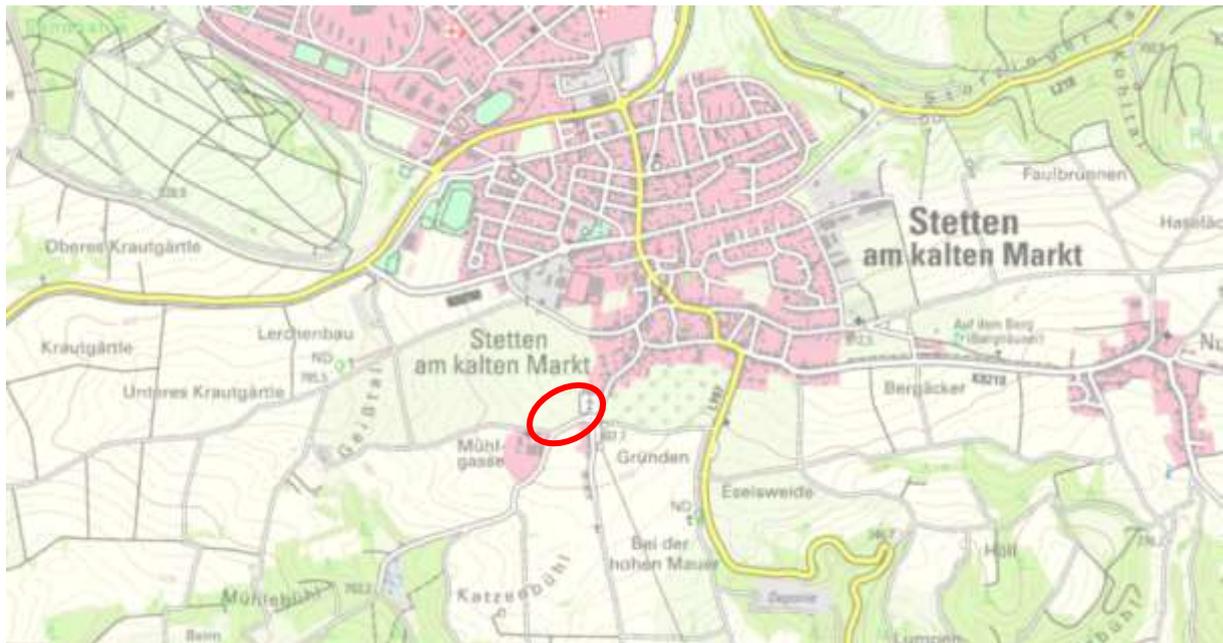


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot) (Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die südlich gelegene Neidinger Straße auf Flurstück 5215. 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 wird derzeit mit dem Versorger vor Ort (EnBW) abgestimmt. 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, in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll. Der Entwurf der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans sieht für den betreffenden Bereich kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen mehr vor. Auch von den darüber hinaus in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung wird der Bebauungsplan nicht tangiert.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

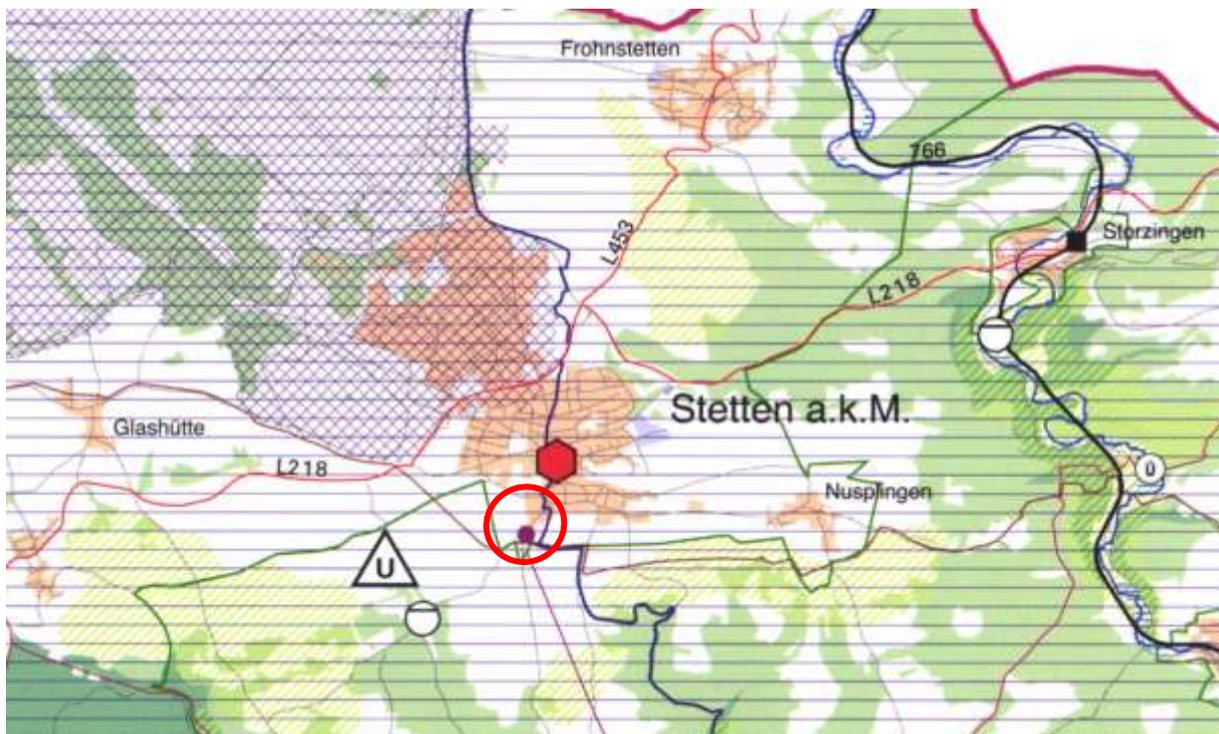


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben (1996), unmaßstäblich

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

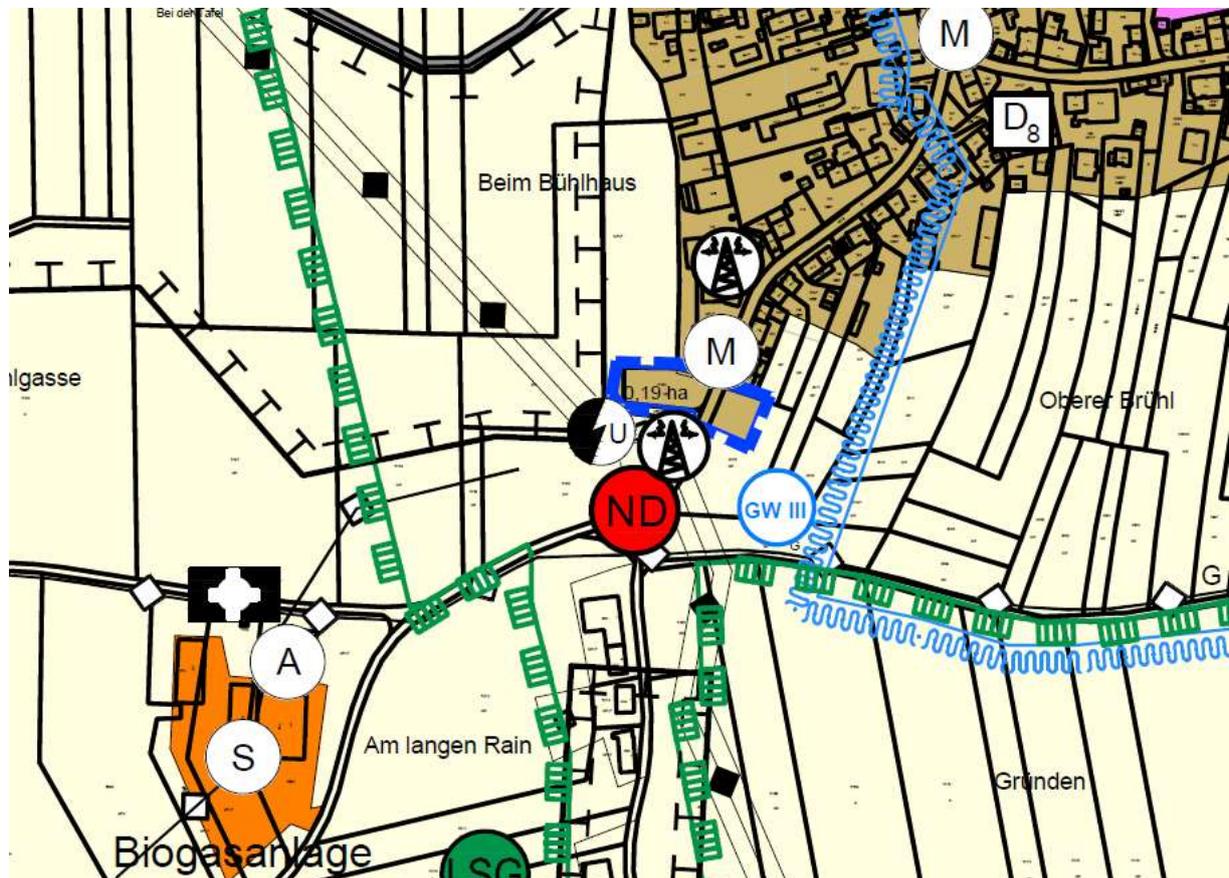


Abbildung 4: Ausschnitt des FNP (2019), unmaßstäblich

#### 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.

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.

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. Die Maßnahme M1 ergibt sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

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 aufgeständerte 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.

## 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 <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	6.561
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	5.068

Verkehrsfläche	642
Fläche für PFG 1	391
Fläche für M1	460

---

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 27.06.2022

i. V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

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

Maik Lehn  
Bürgermeister