



STETTEN AM KALTEN MARKT

Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Obere Dorfstraße“ im Ortsteil Glashütte

Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	8
5	Hinweise	8
6	Pflanzlisten	11
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	13
8	Begründung.....	17
	Umweltbeitrag	siehe Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	siehe Anhang



Fassung: 24. Oktober 2022

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		bis 28.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 07.04.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 28.03.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 07.04.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 19.04.2022	bis 20.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 19.04.2022	bis 20.05.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 27.07.2022
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 27.07.2022
Bekanntmachung der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 25.08.2022
Beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 02.09.2022	bis 20.09.2022
Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 02.09.2022	bis 20.09.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.10.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.10.2022

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 25.10.2022


Maik Lehn
Bürgermeister 

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 27.10.2022

Gemeinde Stetten am kalten Markt, den 27.10.2022


Maik Lehn
Bürgermeister 

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

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: §§ 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 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen

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 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (GH max.) bei Gebäuden mit mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, etc.) beträgt 9,50 m. Beim versetzten Pultdach darf der Versatz maximal 2,0 m betragen.

Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach beträgt maximal 8,50 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist auf 7,00 m beschränkt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Firsthöhe) bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossrohfußbodens (EFH - Höhe in m ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Die Traufhöhe bemisst sich von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NN) darf max. 1,0 m über und max. 0,30 m unter der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgebend ist der Schnittpunkt der Gebäudemitte auf dem Erdgeschossrohfußbodenhöheniveau parallel zu der nächst gelegenen Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche („Obere Dorfstraße“ Flst. Nr. 23/3).

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

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 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 Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig.

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

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

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

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge zur Straßenkante einzuhalten.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze wie Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 3,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

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

Die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2.1 „Einfriedungen“ ist zu berücksichtigen. Der maximale Abstand der Sichtflächenbegrenzung zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3 m. Die Sichtfelder sind dauerhaft von jeglichen Sichtbehinderungen (z.B. Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bepflanzungen) zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

10. 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 1,00 m Breite zu dulden.

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

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden 20-kV-Kabel und Telekommunikationslinien sind auf Privatgrundstücken Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von 0,50 m, jeweils von der Leitungsmitte gemessen, festgesetzt.

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

12. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers des Baugrundstücks muss das Regenwasser möglichst getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Auf eine ausreichende Bemessung der Versickerung ist zu achten.

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser in einer ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisterne oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagwassers geeigneten und gesetzlich zulässigen Anlagen zurückzuhalten. Das Niederschlagwasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Maßgebend ist eine Überlastung der Mischwasserkanalisation zu vermeiden.

Bei vollständiger Auslastung der Kapazitäten der Zisterne oder der sonstigen für die Beseitigung des Niederschlagwassers gesetzlich zulässigen Anlagen ist das Übereich über den Mischwasserkanal abzuleiten.

13. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 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.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder zwei Sträucher der Pflanzliste 2 und ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Sträucher als freiwachsende Hecken oder Gruppen

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 (PFG 2) gekennzeichnete Grundstücksgrenze des Plangebiets ist auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche heckenartig zu begrünen oder eine lückige Bepflanzung mit Strauchgruppen mit jeweils 3-5 Pflanzen anzulegen. Es sind ausschließlich heimische Sträucher zulässig.

Mit der heckenartigen oder lückigen Eingrünung durch Pflanzung heimischer Sträucher ist ein Abstand von mindestens 0,80 m zu der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Höhe der Eingrünung ist auf max. 2,0 m zu beschränken.

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

Maßnahme 1 (M1)

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.

Maßnahme 2 (M2)

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 bis zu einer Fläche von 2 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Maßnahme 3 (M3)

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringen Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampf lampen haben.

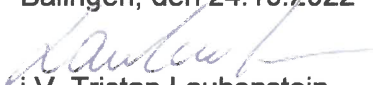
Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

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 sind auszuschließen.

Aufgestellt:

Balingen, den 24.10.2022


i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Stetten a.k.M., den 25.10.2022


Maik Lehn
Bürgermeister



4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachformen / Dachneigung

zulässige max. Firsthöhe
zulässige max. Traufhöhe

5 Hinweise

1. Wasserschutz

1.1 Grundwasserschutz

Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebietes Heuberg (LUBW-Nr. 417 229) wird hingewiesen. Die Festlegungen in der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

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 praktikablen 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.

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. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

1.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

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. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

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

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

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtige Fläche.

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

3. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, die von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5. 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.

6. Immissionsschutz

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in jüngerer Zeit vermehrt Klimageräte und Wärmepumpen eingesetzt werden, die störende Geräusche hervorrufen können.

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

In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

6 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>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<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 lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen	Hochstamm

	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume	Fäßlesbirne	Hochstamm
in den Sorten	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst	Wangenheims	Hochstamm
in den Sorten	Frühzwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Untertländer	
	Dolleseppler	



STETTEN AM KALTEN MARKT

Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Obere Dorfstraße“ im Ortsteil Glashütte

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 24. Oktober 2022

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

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)

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke (ehem. Flst. Nr. 609) 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 und Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden sind mehrseitig geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 15° bis 42°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

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

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlage, etc.) sind zulässig und in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,80 m überschreiten.

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. $\frac{3}{4}$ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist 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).

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig.

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.

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

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

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

1.4 Fassadengestaltung

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

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

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

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

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig. Die maximale Höhe bemisst sich von der Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum höchsten äußeren Punkt der Einfriedungen.

Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Im Bereich von Sichtflächen aller Grundstücksausfahrten und an der Einmündung des Wirtschaftsweges (Flst. Nr. 1530) darf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschritten werden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9).

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

2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, max. 1,50 m betragen. Sie dürfen nur auf dem eigenen Grundstück durchgeführt werden und sind anhand von Geländeschnitten nachzuweisen.

2.3 KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge

Befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ Stellflächen, Zufahrten, Hofflächen und Hauszugänge auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitmuffen oder wassergebundenen Decken zulässig. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

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

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

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

Aufgestellt:

Balingen, den 24.10.2022



i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Stetten a.k.M., den 25.10.2022



Maik Lehn
Bürgermeister



STETTEN AM KALTEN MARKT

Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Obere Dorfstraße“ im Ortsteil Glashütte

8 Begründung

Fassung: 24. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	19
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	19
1.2	Ausgangssituation	19
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	20
3	Erschließung.....	22
3.1	Verkehrliche Erschließung	22
3.2	Energieversorgung	22
3.3	Wasserversorgung.....	22
3.4	Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung	22
4	Übergeordnete Planungen.....	22
4.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.....	22
4.2	Flächennutzungsplan.....	23
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	25
7	Bebauungsplanverfahren.....	27
8	Natur und Landschaft	28
9	Flächenbilanz	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahmen.....	20
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	21
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	21
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	23
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem FNP	23

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Stetten a.k.M. beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Dorfstraße“ am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Glashütte auf Flurstück 609 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzelhäusern bebaut werden.

Das geplante Baugebiet soll in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung einseitig entlang der Oberen Dorfstraße weitergeführt werden, sodass sich dieses direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt. Die nähere Umgebung ist durch Einzelhäuser mit Gärten geprägt. Im Ortsteil Glashütte der Gemeinde Stetten am kalten Markt stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung. Eine Fortführung der Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern bietet sich daher an und ist aufgrund der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum erforderlich. Als Bebauungsplanverfahren kommt das Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Anwendung.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 609 insgesamt drei Bauplätze für die Errichtung von Wohnhäusern zu schaffen. Die Größe der Bauplätze liegt zwischen 550 m² und 800 m². Des Weiteren wird dem Grundstück 609/1 ein 4,0 m breiter Streifen zugewiesen, der ebenfalls überbaut werden darf. Zudem sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung in Gartenbereichen vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 0,22 ha einer bisher un bebauten Fläche.

1.2 Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiese, die im Westen durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg und im Norden durch die „Obere Dorfstraße“ begrenzt wird. Entlang der „Oberen Dorfstraße“ führt angrenzend an das Plangebiet ein einseitiger schmaler Gehweg. Zudem sind dort Beleuchtungsmasten vorzufinden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Bei der angrenzenden und gegenüberliegenden Bebauung handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern.

Am Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 1530) in ca. 15 m Entfernung zum Plangebiet befindet ein Schuppengebäude. Im rückwärtigen Bereich des Schuppens befinden sich ein Holzlagerplatz sowie ein Abstellplatz landwirtschaftlicher Geräte.

Das Gelände fällt in die südöstliche Richtung ab.



Abbildung 1: Bestandsaufnahmen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Glashütte auf einer Höhe von ungefähr 866 m ü. NN, auf einem nach Nordwesten leicht ansteigenden Gelände.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha und umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 609.

Das Plangebiet wird im Westen durch einen Wirtschaftsweg (Flst. 1530) und im Norden durch die „Obere Dorfstraße“ (Flst. 23/3) begrenzt. Im Osten liegt das Plangebiet angrenzend an ein Wohnhausgrundstück (Flst. 609/1). Im südlichen Bereich innerhalb des Flurstücks 609 ist ein Gebäude vorzufinden, welches im rückwärtigen Bereich von der Fläche für die Landwirtschaft umschlossen wird.

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

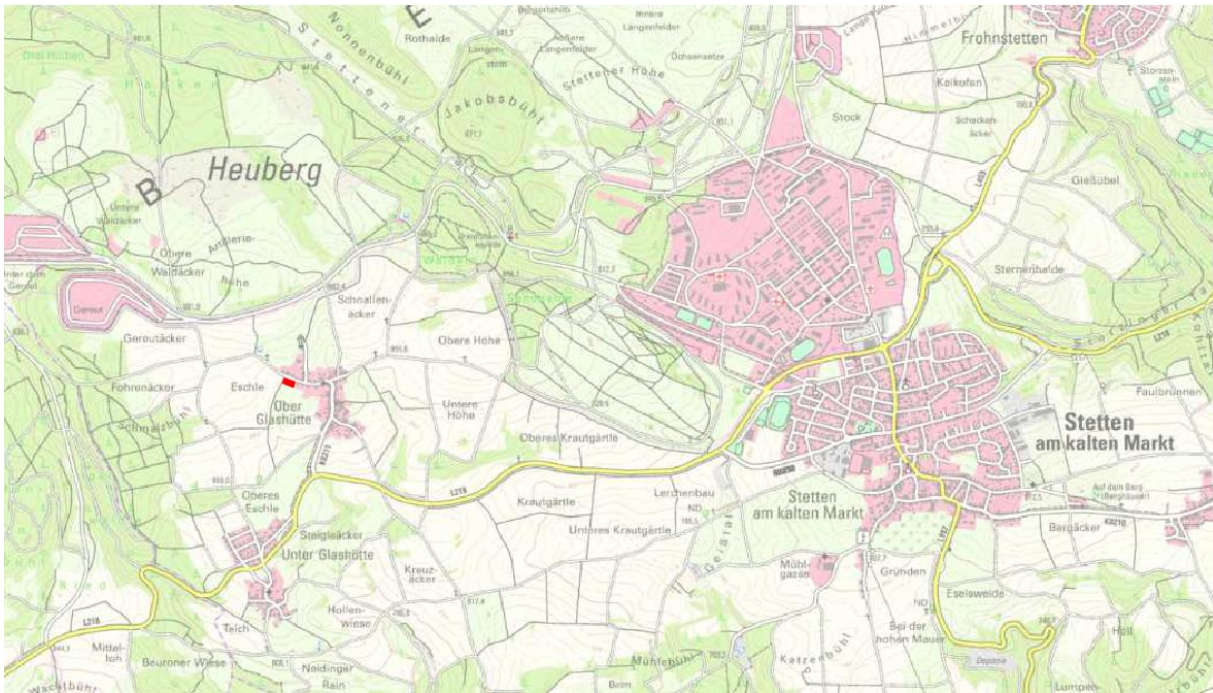


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot),
 (Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich
 (Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über die nördlich gelegene „Obere Dorfstraße“ (Flst. 23/3).

3.2 Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

3.3 Wasserversorgung

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

3.4 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden.

Die Beseitigung von unverschmutztem Oberflächenwasser von befestigten und unbefestigten Flächen wird entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) erfolgen.

Die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist zur Gartenbewässerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser erlaubt und wird begrüßt.

Bei vollständiger Auslastung der Kapazitäten der (Retentions-) Zisterne oder der sonstigen für die Beseitigung des Niederschlagswassers gesetzlich zulässigen Anlagen ist das Übereich über den Mischwasserkanal abzuleiten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes von 1996 in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ (festgesetzt am 10.05.1989) sind die Vorgaben des Regionalplanes konkretisiert, so dass die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Heuberg“ zu beachten sind (Schutzgebietszone III).

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) für den betreffenden Bereich kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen und keine sonstigen Festlegungen vorgesehen sind.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

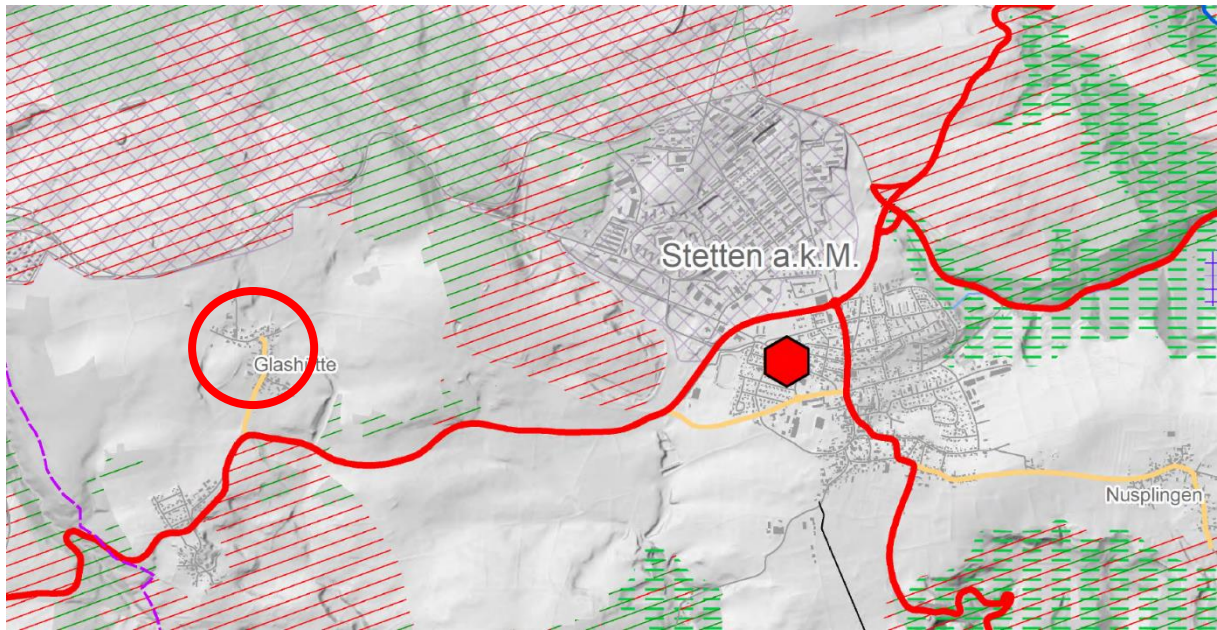


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2019 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M. und Schwenningen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Siedlungsfläche des Ortsteils Glashütte ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets ist zudem der Verlauf einer Hauptleitung der Wasserversorgung und einer unterirdischen 20-kV-Freileitung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens angepasst.

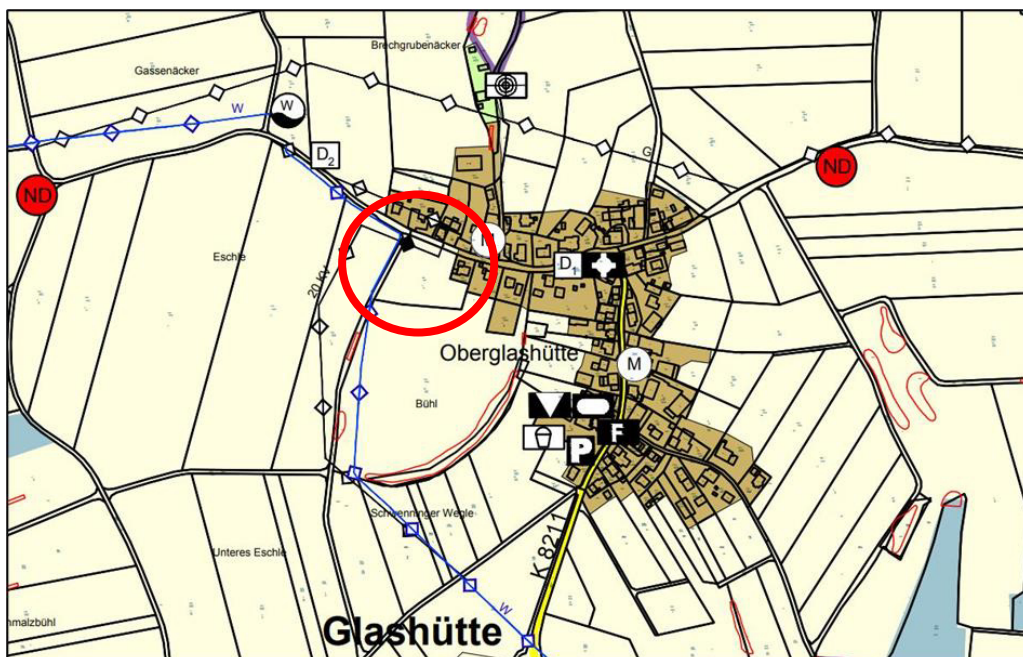


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsbereiches 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 nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 0,8 den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Die First- und Traufhöhe wurden jeweils auf ein Maximum begrenzt. Dadurch kann ein städtebaulich verträgliches Ortsbild geschaffen werden, dessen Baukörper sich möglichst in die Umgebung einfügen und die Umgebung durch z.B. zu hohe Wandseiten nicht beeinträchtigen.

Um die Neubebauung in ihrer Struktur dem Erscheinungsbild der angrenzenden Umgebung anzupassen und um eine lockere Bebauung gewährleisten zu können, sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

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

Um eine einheitliche Wohnstruktur zu schaffen, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung als auch dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Nebenanlagen sind in Wohngebieten in der Regel zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche möglichen Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätzen orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

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

Mit der Ausweisung eines Leitungsrechts soll ein ausreichender Abstand zur geplanten Bebauung gewährleistet werden. Im vorliegenden Fall werden die 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH im Bestand gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. 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.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

Die Festsetzung von PFG 2 dient der Anlegung eines Schutzstreifens zwischen der südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche und den Baugrundstücken, um Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

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

6. 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.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Daher werden für Hauptgebäude verschiedene Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zugelassen. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen. Zur Dachdeckung sind rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,80 m überschreiten. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu begrünen. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften werden den Bauherren Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudearchitektur zugesprochen, ohne von der Formgestaltung der benachbarten Bebauung stark abzuweichen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetrugene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet. Somit wird auch empfohlen die Fassaden zu begrünen.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte 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 städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf Dachaufbauten festgesetzt und auf das Ortsbildverträgliche Maß beschränkt.

Um gestalterisch ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können, sind Garagen so zu gestalten, dass sie mit dem Hauptgebäude und der Nachbargarage eine bauliche und gestalterische Einheit bilden.

Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten und artenschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten sollten Aufschüttungen sowie Abgrabungen im Zuge der Wohnbebauung maximal auf das erforderliche Maß beschränkt und dem bestehenden Gelände angepasst werden. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, max. 1,50 m betragen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ Stellflächen, Zufahrten, Hofflächen und Hauszugänge innerhalb von Grundstücksflächen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um den gewünschten Gebietscharakter zu bewahren und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht zu verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen werden. Um störende Immissionen sicher zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung untersagt.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße sowie zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

7. Bebauungsplanverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB begründet 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 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Es wurde überprüft, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von Natura 2000, FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist.

Das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441) befindet sich im Nordwesten und ist etwa 411 m vom Plangebiet entfernt. Weiterhin befindet sich im Bereich des Vogelschutzgebiets das FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Heuberg“ (Schutzgebiets-Nr. 7820342). Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet und der dazwischen liegenden Bebauung, kann eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Vogelarten und eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden.

Der Ortsteil Glashütte befindet sich innerhalb des Naturparks „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4). In ca. 90 m Entfernung zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist zudem ein Feldgehölze, eine Hecke und Steinriegel im Gewann Unteres Eschle (Biotop-Nr. 178204374124) vorzufinden.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung durch Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Dorfstraße“ wird in Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

8. Natur und Landschaft

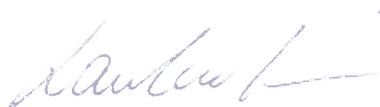
Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) durchgeführt.

Der Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

9. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	2.261
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	1.990
Verkehrsfläche	128
Fläche für PFG 2	143

Aufgestellt:
Balingen, den 24.10.2022



i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stetten a.k.M., den 25.10.2022



Maik Lehn
Bürgermeister

