



## **Bebauungsplan „Spatzenbühl“**

### **Inhalt**

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Satzung über den Bebauungsplan „Spatzenbühl“

Bebauungsplan zeichnerischer Teil im Maßstab 1 : 500

Textteil zum Bebauungsplan mit Pflanzlisten

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften zum Geltungsbereich des Bebauungsplans

Begründung

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan

# Bebauungsplan "Spatzenbühl" im beschleunigten Verfahren

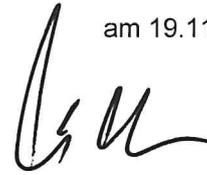
## - Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluss – Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderats vom 21.05.2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses – Bekanntmachungsnachweis vom 19.06.2019
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften hierzu und Beschluss über die öffentliche Auslegung – Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderats vom 06.08.2019
- Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften hierzu – Bekanntmachungsnachweis vom 30.08.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahmen und Anregungen von:
  - Regierungspräsidium Tübingen
  - Regierungspräsidium Freiburg
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Forst
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Straßenbau
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Straßenverkehrsbehörde
  - Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung
  - Deutsche Telekom
  - Netze BW GmbH
  - Amprion GmbH
  - BLS GmbH & Co. KG
  - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
  - IHK Bodensee-Oberschwaben
  - Stadt Pfullendorf, Baurechtsbehörde
  - Frau Waibel-Sinkowitz
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sowie Satzungsbeschluss – Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderats vom 19.11.2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Spatzenbühl“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan – Bekanntmachungsnachweis vom 05.06.2020

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 21.05.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 19.06.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 06.08.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 30.08.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 09.09.2019	bis 09.10.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 26.08.2019	bis 09.10.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 19.11.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 19.11.2019

Gemeinde Wald, den *20.11.2019*



Werner Müller  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am *05.06.2020*

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

Gemeinde Wald, den *20.11.2019*



Werner Müller  
Bürgermeister



## **Satzung**

### **über den Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“**

### **in Wald - Sentenhardt**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am 19.11.2019 in öffentlicher Sitzung den nachfolgenden Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“ als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans Wohngebiet „Spatzenbühl“ vom 07.11.2019.

#### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 07.11.2019 und
  - textlichen Teil vom 07.11.2019jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

#### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

#### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wald übereinstimmen.

Gemeinde Wald, den 20.11.2019

Werner Müller  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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 0,4 festgesetzt.

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,00 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich, gemessen am Gebäudedeck, von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

Die jeweils zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Höhe ü. NN) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,80 m von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe abweichen.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 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 mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist nicht zulässig.

### 5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können in das Wohngebäude eingebaut, mit gemeinsamer Dachfläche angebaut oder freistehend errichtet werden.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechend den festgesetzten Baugrenzen, unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung der Garage ist die der Straße zugewandte Seite zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,0 m zulässig.

### 7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

### 8. Versorgungsfläche § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Die Fläche der Station ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

### 9. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

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

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

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

#### 11. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers der Baugrundstücke muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das Regenwasser der Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und Carports ist an eine Retentionszisterne mit einem Retentionsvolumen von 3,5 m<sup>3</sup>/Bauplatz und einem Drosselablauf von 0,8 l/Bauplatz anzuschließen. Der Notüberlauf der Retentionszisternen ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Die Einleitung von Frischwasser z.B. Drainagen in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet. Die Einleitung muss in den Regenwasserkanal erfolgen.

#### 12. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist eine ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne anzulegen. Die Löschwasserzisterne wird in einer Größe von 30<sup>3</sup> ausgeführt und wird aus dem Regenwasserkanal bzw. aus dem Frischwassernetz befüllt.

Die nicht der Löschwasserzisterne dienenden Flächen sind als extensives Grünland anzulegen und durch eine Mahd bis zu zweimal jährlich mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder am Straßeneinmündungsbereich sind frei von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### 14. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

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

Außerhalb der Zuwegung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kom-

bination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 1 % der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt.

#### 16. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

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

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2) - Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50% zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Der Aufwuchs innerhalb der Sichtfelder darf eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

#### **Pflanzgebot 3 (PFG 3) - Randliche Eingrünung des Wohngebiets**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume *der Pflanzliste 1*, Sträucher *der Pflanzliste 2* oder regionaltypische Obstbäume *der Pflanzliste 3* zu pflanzen. Hierbei sind die rechtlichen Grenzabstände gemäß § 16 NRG (Gesetz für Nachbarrecht) einzuhalten.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

#### **Pflanzgebot 4 (PFG 4) - Entwicklung der öffentlichen Grünfläche**

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 4 gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche zu entwickeln und zu erhalten. Zulässig auf dieser Fläche sind Sitzelemente oder ähnliche Anlagen, die dem Aufenthalt der Besucher dienen. Feuerstellen sind hier jedoch nicht zulässig.

Die innerhalb dieser Grünfläche zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische Gehölze *der Pflanzlisten 1 und 2* zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Das Umfeld der

Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

### Pflanzgebot 5 (PFG 5) - Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen mit kleinkronigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Bäume können beispielhaft **der Pflanzliste 4** entnommen werden. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	GFZ
BW	DF, DN
GH	

AbN	Art der baulichen Nutzung
ZV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
BW	Bauweise
DF	Dachform
DN	Dachneigung
GH	max. zulässige Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes 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.

### 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, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

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 beim Regierungspräsidium Freiburg 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. Gartengestaltung

Es wird empfohlen keine Stein- und Koniferen-Gärten anzulegen. Zudem sollten außerhalb der Zuwegung keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) gestaltet werden. Weiter wird empfohlen, dass es sich bei Gehölzen, die über das Pflanzgebot 1 hinaus gehen, zu über 90 % um einheimische Arten handelt.

## 5. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im südwestlichen Teil des Plangebiets risseiszeitliche Lockergesteine der Dürmentingen-Subformation, im nordöstlichen Teil des Plangebiets lössführende Fließerde (Pleistozän) jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6. Altlasten

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.

## 7. Streuobst-Hochstämme

Die, sich außerhalb des Plangebiets befindenden, Streu-obst –Hochstämme (Fist. Nr. 264/3) sind zu belassen und dürfen nicht durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

## 8. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbeitrag mit angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben sind.

### Fledermäuse

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1):

Baumfällung im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar), wenn keine Tiere in den Baumhöhlen anwesend sind.

### Vögel

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2):

Die Bauaufreimung einschließlich der Gehölzentnahme wird außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme) ist festgelegt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden:

**CEF 1 (CEF Maßnahme 1)**

Installation von 10 Vogelnistkästen an bestehenden Bäumen.

Die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahme werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag formalrechtlich gesichert.

## 6 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Gehölze

#### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<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 Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<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**

<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher	Hochstamm
	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	
	Sonnenwirtsapfel	
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Winterrambour	Hochstamm
	Fäßlesbirne	
	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims	Hochstamm
	Frühzwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	

### **Pflanzliste 4: Kleinkronige Laubbäume**

#### **Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Populus tremula</i>	Zitter - Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel - Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Berg - Ulme



## **Satzung**

### **über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“ in Wald - Sentenhart**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am 19.11.2019 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“ beschlossen.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 74 Abs. 7 LBO nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), erlassen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans Wohngebiet „Spatzenbühl“ vom 07.11.2019.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 07.11.2019 und
- textlichen Teil vom 07.11.2019.

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 50.000 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt unter anderem, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- zu Werbeanlagen
- zu Einfriedungen
- zu KFZ Stellflächen und Zufahrten
- zur Beleuchtung
- zur Stellplatzverpflichtung

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§ 4**

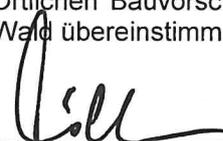
##### **Inkrafttreten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

##### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wald übereinstimmen.

Gemeinde Wald, den 20.11.2019

  
\_\_\_\_\_  
Werner Müller  
Bürgermeister



Landkreis Sigmaringen  
Teilort Sentenhart

# Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 07. November 2019

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

### 1.1 Dachform

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen.

Für das Pultdach ist eine Dachneigung von 8° bis 22° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 33° zulässig.

### 1.2 Dachgauben

Es ist pro Dachseite nur eine Form von Gauben zugelassen.

### 1.3 Dacheindeckung und Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien und keine glasierten Ton- oder Betonziegel zu verwenden.

Es wird empfohlen auf die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachgauben, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind, sofern sie nicht begrünt werden, mit demselben Material wie das Hauptgebäude einzudecken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind generell zulässig und empfehlenswert. Freistehende und aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

### 1.4 Antennen

Antennen sind vorzugsweise unter Dach zu montieren. Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

### 1.5 Fassadengestaltung

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

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Auch Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung sind auszuschließen.

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

#### 3.1 Einfriedungen

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Sockelmauern sind bis max. 0,50 m zugelassen.

Zäune aus Kunststoff oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

Lebende oder teilweise offene Einfriedungen, wie Zäune oder Hecken sind generell zulässig.

Die Höhe dieser Einfriedungen darf entlang des öffentlichen Straßenraumes maximal 1,00 m betragen. Dabei sind die Festsetzungen der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (Nr. 12) zu beachten. Ein Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum muss gewährleistet sein.

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden. Im Falle einer Parallelstellung dieser hohen Zäune oder Hecken zur Straße ist ein Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

Ab einer Höhe von 1,0 m ist eine Begrünung der Einfriedungen mit Kletterpflanzen oder einer Vorpflanzung zwingend erforderlich. Lichtschutzpflanzungen dürfen nur mittels heimischer Pflanzungen erfolgen.

Es wird empfohlen, die Einfriedungen durchlässig zu gestalten und keine durchgehenden Sockelmauern zu errichten.

#### 3.2 KFZ Stellflächen und Zufahrten

KFZ Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

#### 3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 4. Stellplatzverpflichtung

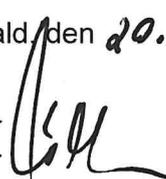
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Büroleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Wald, den 20.11.2019

Werner Müller  
Bürgermeister





Landkreis Sigmaringen  
Teilort Sentenhart

# Bebauungsplan Wohngebiet „Spatzenbühl“

## 8 Begründung

Fassung: 07. November 2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	18
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	18
1.2	Ausgangssituation .....	18
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	20
2	Erschließung.....	21
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	21
2.2	Energieversorgung .....	21
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	21
3	Übergeordnete Planungen.....	22
3.1	Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996 .....	22
3.2	Bauleitplanung.....	22
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	23
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	25
6	Bebauungsplanverfahren.....	26
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	27
8	Flächenbilanz .....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet.....	19
Abbildung 2:	Übersichtslageplan .....	20
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	20
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996 .....	22
Abbildung 5:	Ausschnitt des FNP .....	23
Abbildung 6:	Übersichtsplan zum Geltungsbereich des BBPlans im FNP .....	23

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Die Gemeinde Wald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Spatzenbühl“ im Ortsteil Sentenhart eine Siedlungserweiterung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zu realisieren.

Die Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes sind, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche insgesamt 20 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 630 m<sup>2</sup> und 713 m<sup>2</sup> für familiengerechte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen.

Das geplante Baugebiet wird in der Fortsetzung des bestehenden Wohngebiets „Unter Dorf“ entstehen, welches seinerzeit zwei verkehrliche Anschlüsse für eine mögliche Siedlungserweiterung nach Osten hin vorgesehen hat. Dadurch kann im geplanten Wohngebiet eine durchgehende innere Erschließung sichergestellt werden. Zudem sieht der Bebauungsplan einen Anschluss an die östlich gelegene, zum Teil private „Ringstraße“ vor.

Des Weiteren soll im Südwesten eine ca. 354 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche für den Einbau einer Löschwasserszisterne angelegt werden. Diese in der Planzeichnung als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesene Fläche für Löschwasserszisterne dient der ausreichenden Versorgung der Feuerwehr mit dringend benötigtem Löschwasser.

Abseits des Dorfkerns, in einer ruhigen Wohnlage, wird ein neues familienfreundliches Wohngebiet entstehen, welches sich durch aufgelockerte Stellung von Gebäuden und Freiräume auszeichnet und insgesamt einen hohen Wohnwert in Naturnähe bietet.

## **1.2 Ausgangssituation**

Das Plangebiet „Spatzenbühl“ liegt im Südosten von Sentenhart. Der geplante Geltungsbereich umfasst Grundstücke einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und tangiert geringfügig die „Ringstraße“. Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wald befinden.

Im südwestlichen bis nördlichen Bereich grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an. Von dort aus bestehen zwei verkehrliche Anschlussmöglichkeiten zum geplanten Wohngebiet, durch die eine Ringschließung sichergestellt werden kann.

Auf der östlichen Seite des Plangebietes sind Obstbäume, sonstige Gehölze sowie zwei Häuser entlang der schmalen asphaltierten „Ringstraße“ vorzufinden. Im Süden eröffnet sich eine freie Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Insgesamt handelt es sich hierbei um eine relativ ebene Fläche, die nach Südwesten hin um ca. 6 m leicht abfällt.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 662 – 668 m ü. N.N am östlichen Rande des Teilortes Sentenhardt der Gemeinde Wald und stellt eine Siedlungserweiterung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche dar.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 1,6 ha und umfasst vollständig das Grundstück Flst. Nr. 264/2 sowie teilweise die Grundstücke Flst. Nr. 383, 267/1 und 267/4.

Bei der zum Planungsgebiet angrenzenden Bebauung handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser mit relativ wenig Gewerbebestand.

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

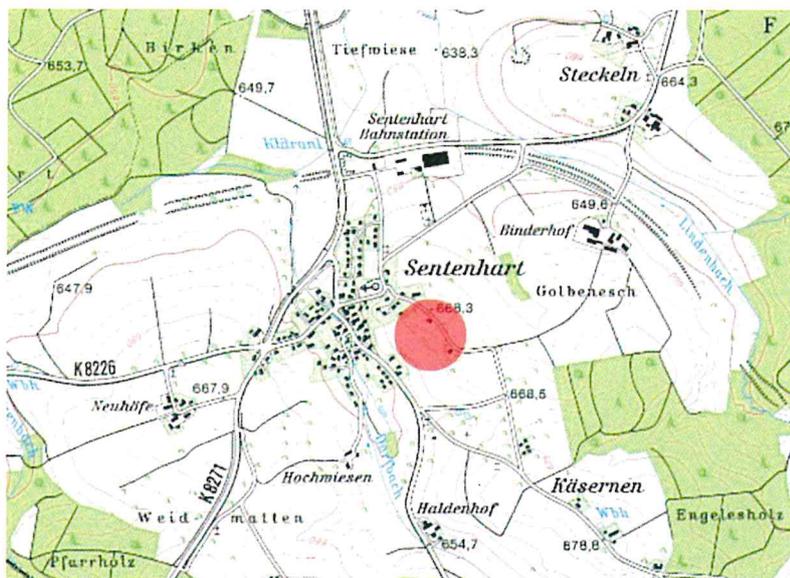


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

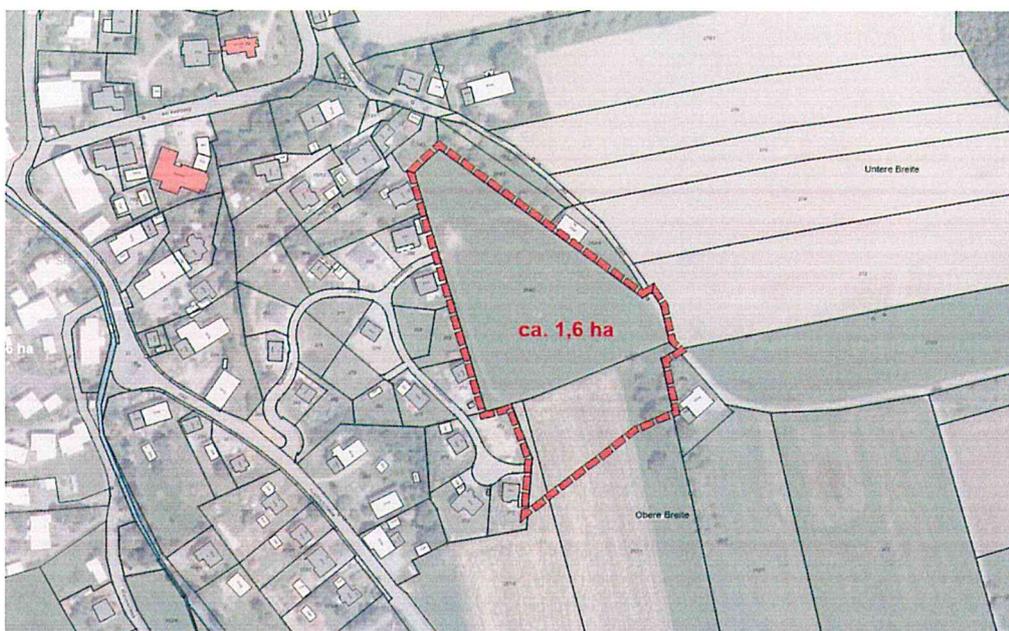


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## **2. Erschließung**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Zum geplanten Baugebiet „Spatzenbühl“ bestehen zwei verkehrliche Anschlussmöglichkeiten über das westlich angrenzende Wohngebiet „Unter Dorf“. Das Wohngebiet „Unter Dorf“ ist direkt an die als K 8227 klassifizierte „Auenbachstraße“ angeschlossen.

Mit der Fortsetzung der im Wohngebiet „Unter Dorf“ bestehenden „Spatzenbühl“ und „Sonnenberg“ Straßen kann für das geplante Baugebiet eine durchgehende Erschließung sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird das geplante Baugebiet an den östlich verlaufenden Weg bzw. die „Ringstraße“ angeschlossen. Da dieser Weg aus privatrechtlichen Gründen für verkehrliche Nutzung nicht zur Verfügung steht, wird dieser bei der Planung im untergeordneten Umfang berücksichtigt.

### **2.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Netze BW GmbH und die Gasversorgung durch die Erdgas Südwest GmbH gesichert.

### **2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser muss durch den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Regenwasser muss dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Der Drosselabfluß aus den privaten Retentionszisternen und der Oberflächenabfluss aus den Erschließungsstraßen soll über die Regenwasserkanalisation direkt in den Auenbach eingeleitet werden. Für den 1. BA des Baugebiets gibt es hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum 31.12.2024 befristet ist. Es ist geplant eine neue wasserrechtliche Genehmigung für den 1. und 2. BA zu beantragen. Diese soll ebenfalls die direkte Einleitung in den Auenbach vorsehen. Im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung wird geprüft ob Rückhaltemaßnahmen vor der Einleitung in das Gewässer ggfs. auch an weiter unten liegenden Einleitstellen als Kompensationsmaßnahmen für die höhere Einleitmengen erforderlich sind.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996

Das Plangebiet „Spatzenbühl“ befindet sich im Regionalplan Bodensee – Oberschwaben in einem als undefinierte Fläche dargestellten Bereich, welcher direkt an die als „Wohn-, Misch- oder Sondergebiet, Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesene Siedlungsfläche angrenzt.

Für das Plangebiet „Spatzenbühl“ bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee – Oberschwaben. Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

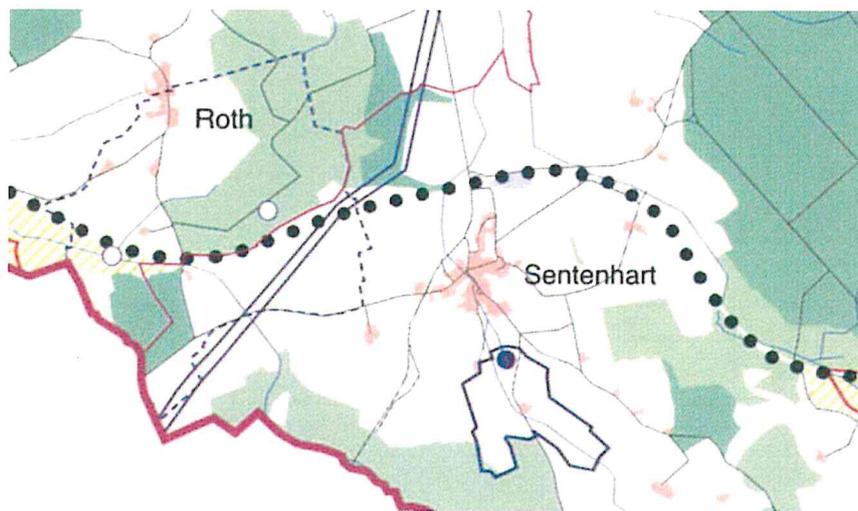


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996, unmaßstäblich

#### 3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 aus dem Jahr 2011 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald stellt das Plangebiet zum Teil als eine Wohnbaufläche dar.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes (Flst. Nr. 383, 267/ 1, 264/2 und 267/4) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Ortsrandbegrünung ausgewiesen. Somit sind ca. 6.138 m<sup>2</sup> des insgesamt ca. 15.834 m<sup>2</sup> großen Plangebietes im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der VG Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Sigmaringen angezeigt.

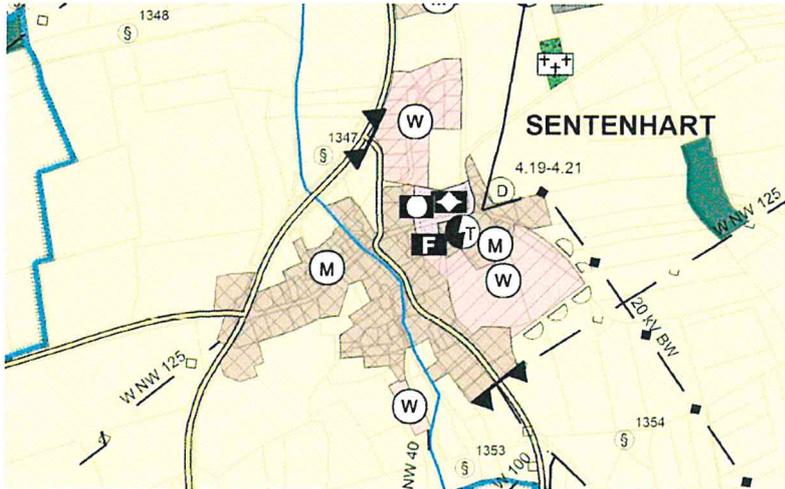


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

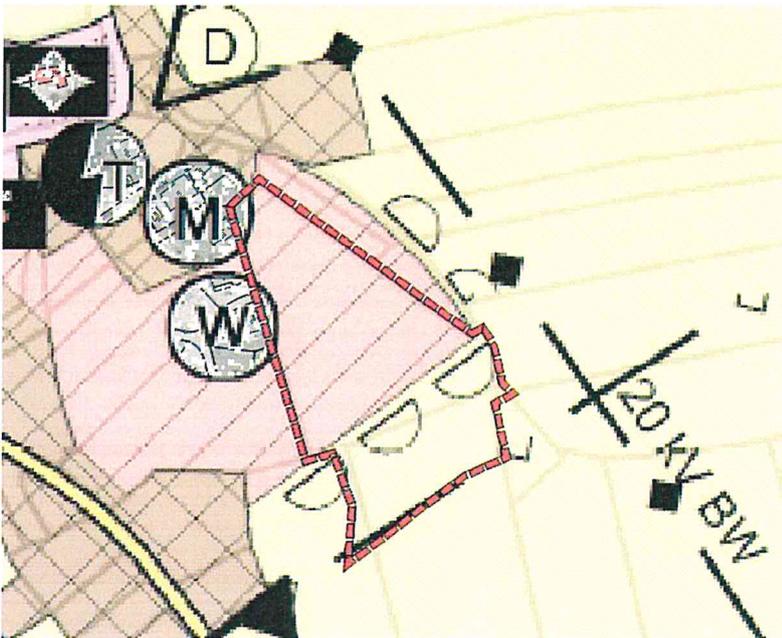


Abbildung 6: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des BBPlans im FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 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 vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Da der Bebauungsplan „Spatzenbühl“ im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, welches grundsätzlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen soll, werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in diesem Fall gänzlich ausgeschlossen.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen. Damit die möglichen Nutzungen nicht übermaßend im Wohngebiet dominieren und das Wohnen nicht wesentlich stören, soll die Beratung der Fragestellung hinsichtlich der jeweiligen ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Rahmen einer Einzelfallprüfung und schließlich nach Entscheidung der Gemeinde Wald erfolgen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen 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 den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude auf 6 m beschränkt.

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.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern 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.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegengewirkt werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken sowie die Festlegung einer Stationsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig. Hiermit wurde die Lage einer zu Gunsten des geplanten Baugebiets verlegten Leitung gesichert. Zudem werden im Norden des Baugebiets die 0,4 Kv-Kabel durch das Leitungsrecht gesichert. Aus Sicherheitsgründen soll der Schutzstreifen für diese 0,4 Kv-Kabel 1 m betragen. Der Schutzstreifen für die Sicherung der verlegten Leitung im südlichen Bereich des Baugebiets beträgt ca. 1 m - 3 m.

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 in der Planzeichnung als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesene Fläche für Löschwasserzisterne dient der ausreichenden Versorgung der Feuerwehr mit dringend benötigtem Löschwasser. Das Volumen der Löschwasserzisterne ist mit mindestens 30 m<sup>3</sup> zu bemessen, um die Gesamtvorgabe von 48 m<sup>3</sup> Löschwasser zu erfüllen und im Notfall ausreichend viel Löschwasser über 2 h bereit halten zu können.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen durch festgesetzte Sichtfelder ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

Die regelmäßige Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Um die heimische Flora zu stärken ist auf Stein- und Koniferengärten zu verzichten.

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

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt und ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Wald 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 geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen, um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus städtebaulichen Gründen wird für Gebäude mit einem Pultdach eine Dachneigung von 8° bis 22° vorgeschrieben.

Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild. Aus diesem Grund werden für sie auch andere Dachformen als für die Wohngebäude zugelassen.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild von Dächern zu gewährleisten, darf pro Dachseite nur eine Form von Gaube zugelassen werden. Ebenso im Sinne eines nicht störenden Erscheinungsbildes werden Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Anbringung von Antennen gemacht sowie leuchtend grelle Materialien und Anstriche an Fassaden untersagt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird aus Gründen des Grundwasserschutzes empfohlen, Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung auszuschließen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper, wird ebenso empfohlen, auf die Verwendung von glänzenden Materialien sowie die unbeschichtete metallische Dacheindeckung zu verzichten.

Die Verpflichtung alternativ eine Dachbegrünung auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Naturhaushalts gerecht zu werden.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten dörflichen Gebietscharakter zu bewahren. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen auf 0,5 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt. Um eine familiengerechte Wohnsiedlung in ruhiger Lage zu schaffen und störende Immissionen zu ver-

meiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Sockelmauern werden aus Tierschutzgründen bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 0,50 m zugelassen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig. Die Kunststoffmaterialien werden aus ortsbildprägenden und ökologischen Gründen untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der lebenden oder zum Teil offenen Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Alternativ soll u.a. aus Verkehrssicherheitsgründen im Falle von Einfriedungen ab 0,80 m Höhe ein Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

Aus ökologischen Gründen sollen Einfriedungen, wie Zäune oder Hecken, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ab einer Höhe von 1,00 m zwingend begrünt werden.

Die Empfehlung im Hinblick auf durchlässige Einfriedungen sowie Verzicht auf durchgehende Sockelmauern ist erforderlich, um Durchquerungshindernisse für Kleinsäugetiere zu vermeiden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

## **6. Bebauungsplanverfahren**

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

Bebauungspläne nach § 13 b 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 nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13 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 genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. In etwa 180 m Entfernung befindet sich ein Offen-

landbiotop. Dieses wird durch das geplante Vorhaben aufgrund der großen Entfernung nicht beeinträchtigt.

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

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplanes „Spatzenbühl“ wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

## **7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung**

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Der Umweltbeitrag und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **8. Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	15.834

### darin enthalten:

Wohngebietsfläche	10649
Verkehrsfläche	2181
öffentliche Grünfläche	406

Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	2598
--	------

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Büroleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Wald, den *20. 11. 2018*

Werner Müller  
Bürgermeister

