



Landkreis Sigmaringen
Teilort Walbertsweiler

Bebauungsplan

Wohngebiet „Dampferweg“

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	8
5	Hinweise	9
6	Pflanzlisten	11
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	13
8	Begründung Teil A allgemein	16
	Umweltbeitrag	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang

Fassung: 23. April 2019

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 26.10.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.09.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 26.10.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 05.11.2018	bis 05.12.2018
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.02.2019
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 01.03.2019
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.03.2019	bis 11.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 21.02.2019	bis 11.04.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 23.04.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 23.04.2019

Gemeinde Wald, den

Werner Müller
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am

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

Gemeinde Wald, den

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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe 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 Abs. 2 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 maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach beträgt 10,00 m. Bei Gebäuden mit Pultdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m und bei Gebäuden mit Flachdach 6,50 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

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 überdachte Stellplätze wie 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 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

8. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. 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, Regenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Hausdrainagen dürfen an keine Entwässerungsleitung angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung, der in der Abbildung gekennzeichneten Baugrundstücke (rot umrandete Fläche), erfolgt über das bestehende Mischsystem.



Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen in Zisternen zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisternen sollte mindestens 2,5 m³ betragen. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich ist zur Zwischenspeicherung in die außerhalb des Geltungsbereichs angelegte Retentionsfläche abzuleiten. Anschließend soll die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den nördlich verlaufenden „Rohrenbach“ erfolgen.

10. Flächen für die land- und gartenbauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Fläche für die land- und gartenbauliche Nutzung ausgewiesene Fläche dient der kleingärtnerischen Nutzung und ist ordnungsgemäß zu pflegen. Je Parzelle ist maximal eine Gartenhütte mit maximal je 20 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 2,5 m zulässig.

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

Die unüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Sie ist von der Bebauung freizuhalten und mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Sie dient im Bedarfsfalle als Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge.

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.

12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

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. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Gehölzen sind die in § 16 NRG (Gesetz für Nachbarrecht) vorgeschriebenen Grenzabstände zu gegenüberliegenden Grundstücken einzuhalten. Das PFG 3 kann auf das PFG 1 angerechnet werden.

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 sowie Sport- und Spielgeräte 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.

Bei Bedarf kann diese Fläche zu einer Fläche für die land- und gartenbauliche Nutzung umgewidmet werden.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen mit kleinkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 – 14, 3 x verpflanzt mit Ballen) 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.

Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 6 ausgewiesene Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist zu begrünen.

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. Ergänzende Hinweise zur Entwässerung

Der Eigentümer eines Baugrundstücks im Plangebiet hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in Untergeschossen im Plangebiet Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern, wobei die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen mit der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen ist.

3. 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.

4. 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.

5. Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich der westliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von risseiszeitlichen Lockergesteinen der Dürmentigen-Subformation. Im östlichen Teil des Plangebiets bildet pleistozäne lössführende Fließerde mit im Detail nicht genau bekannter 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 Bodenkennwerten, 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. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbeitrag mit angefügter saP beschrieben sind.

Vögel

V1: Die Entfernung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung 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 festgesetzt, 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)

Entwicklung von Buntbrachestreifen

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

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme

Pflanzqualität

Apfelbäume

Brettacher

in den Sorten, z.B.

Jakob Fischer

Rheinischer Bohnapfel

Krügers Dickstiel

Schöner aus Nordhausen

Sonnenwirtsapfel

Winterrambour

Birnbäume

Fäßlesbirne

in den Sorten, z.B.

Nägeles Birne

Schweizer Wasserbirne

Steinobst

Wangenheims

in den Sorten, z.B.

Frühzwetschge

Dt. Hauszwetschge

Unterländer

Dolleseppler

Pflanzliste 4: Kleinkronige Laubbäume

Laubbäume

Acer campestre

Feldahorn

Catalpa bignonioides „Nana“

Kugel - Trompetenbaum

Ginkgo biloba „Mariken“

Ginkgo, Mädchenhaarbaum

Liquidambar styraciflua „Gum Ball“

Kugel - Amberbaum

Populus tremula

Zitter - Pappel

Prunus avium

Vogel - Kirsche

Quercus palustris „Green Dwarf“

Zwerg - Sumpfeiche

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche

Ulmus glabra

Berg - Ulme



Landkreis Sigmaringen
Teilort Walbertsweiler

Bebauungsplan Wohngebiet „Dampferweg“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 23. April 2019

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

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen.

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

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis anthrazite Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 4° sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² sind ausschließlich in Verbindung mit in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Gebäudenutzungen zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

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

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang des öffentlichen Straßenraumes maximal 0,8 m betragen.

Darüber hinaus sind entlang der Raster Straße ausschließlich lebende Einfriedungen bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 1,80 m zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

Bauliche Einfriedungen wie Zäune oder Mauern, 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 Mauern zur Straße ist ein Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

Ab einer Höhe von 1,00 m ist eine Begrünung der Einfriedungen mit Kletterpflanzen oder einer Vorpflanzung zwingend erforderlich. Lichtschutzpflanzungen dürfen nur mittels heimischer Pflanzungen erfolgen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

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 Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Gemeinde Wald, den

Werner Müller
Bürgermeister



Landkreis Sigmaringen
Teilort Walbertsweiler

Bebauungsplan Wohngebiet „Dampferweg“

8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 23. April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	17
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	17
1.2	Ausgangssituation	17
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	19
2	Erschließung.....	19
2.1	Verkehrliche Erschließung	19
2.2	Energieversorgung	20
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	20
3	Übergeordnete Planungen.....	20
3.1	Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996	20
3.2	Bauleitplanung	21
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	24
6	Bebauungsplanverfahren.....	25
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	25
8	Flächenbilanz	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet.....	19
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot).....	20
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996, unmaßstäblich	21
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	22

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Wald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dampferweg“ im Ortsteil Walbertweiler eine Siedlungserweiterung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB zu realisieren. Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes werden landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,5 ha dauerhaft umgewidmet. Die Schaffung von Wohnraum liegt im besonderen Interesse der Gemeinde und soll der hohen Nachfrage nach neuem familiengerechtem Wohnraum gerecht werden.

Das Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche insgesamt 17 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 602 m² und 804 m² für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen die entlang der Raster Straße angelegten privaten Kleingärten in ihrem Bestand in den Bebauungsplan inkludiert, teilweise überplant und entsprechend der jeweiligen Nutzung gesichert werden.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan für das geplante Baugebiet eine verkehrstechnische Änderung des derzeitigen Bestands vor. Das auf Grundlage von verschiedenen Erschließungsvarianten entstandene abschließende Erschließungskonzept sieht den Einbezug des bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweges „Dampferweg“ als zentrale Erschließungsmöglichkeit in den Geltungsbereich mit ein. Durch den verkehrsgerechten Ausbau des „Dampferweges“ kann dieser künftig für eine mögliche Erweiterung des Wohngebiets nach Westen hin genutzt werden.

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

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Dampferweg“ liegt im westlichen Bereich von Walbertweiler und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 109/1. Hierbei handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wald befindet. Die entlang der „Raster Straße“ umzäunten kleingärtnerisch angelegten Flächen mit der Flst. Nr. 113 bis 120 sind überwiegend im Privatbesitz. Daher werden nur die gemeindeeigenen Flurstücke mit der Flst. Nr. 110, 111, 112, 115, 116 und 118 überplant. Die privaten Kleingärten werden im Bebauungsplan als Bestand gesichert, indem sie dort als Flächen mit besonderem Nutzungszweck bzw. als Fläche für die land- und gartenbauliche Nutzung ausgewiesen werden. Somit kann auch z.B. der Feldkreuzstandort in seinem Bestand erhalten bleiben.

In ca. 250 m Entfernung zum Baugebiet befindet sich der von Süden nach Norden verlaufende „Rohrenbach“. Zwischen dem Baugebiet und dem „Rohrenbach“ verläuft eine Gastrasse. Der Abstand der unterirdisch verlegten Gastrasse zum geplanten Baugebiet beträgt ca. 100 m.

Insgesamt handelt es sich hierbei um eine relativ ebene Fläche in freier Landschaft, die nordöstlich an die bestehende Siedlung sowie weiter südöstlich entlang der Raster Straße an punktuell auftretende Wohnbebauung angrenzt.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 651 – 653 m ü. N.N am westlichen Rande des Teilortes Walbertsweiler der Gemeinde Wald und stellt eine Siedlungserweiterung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche dar.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst zum Teil die Flurstücke 109/1 (landwirtschaftlich genutzte Fläche), 109/2 (Dampferweg) und 149/8 (Raster Straße). Darüber hinaus sind die kleinflächigen Flurstücke mit der Flst. Nr. 110 bis 120 (Kleingärten) vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

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

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

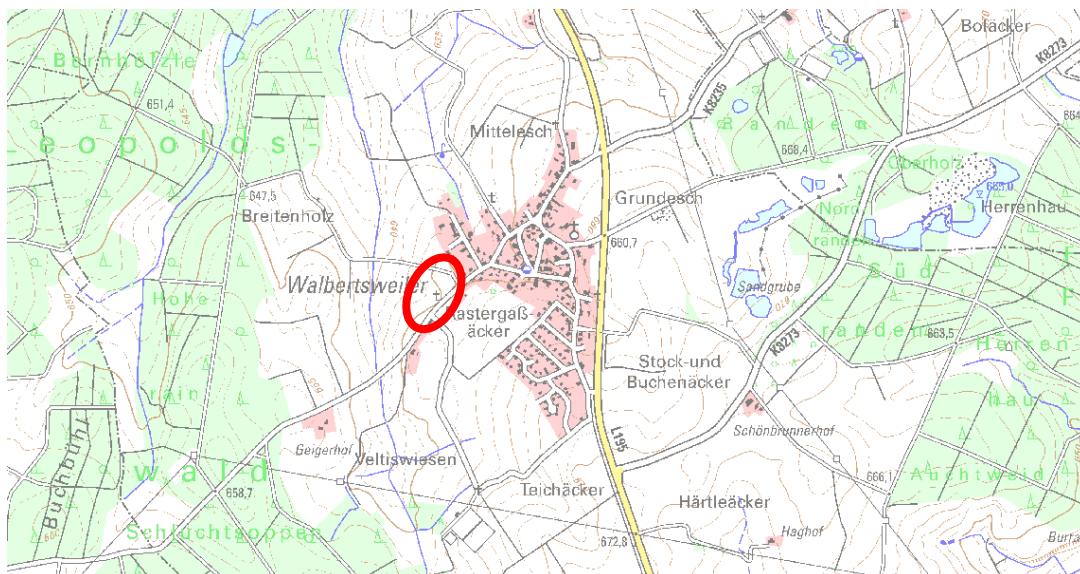


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet besteht einmal über die südlich des Baugebiets verlaufende „Raster Straße“, in die auf dem Flurstück 147/2 ein landwirtschaftlich genutzter Weg mündet. Die Planung sieht nah an diesem Bereich eine zweimal vorkommende Straßenhalbkreuzung vor, um eine durchgängige halbkreisförmige innere Erschließung für das Baugebiet zu ermöglichen. Im nördlichen Bereich besteht ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet über den von der „Raster Straße“ abzweigenden asphaltierten „Dampferweg“, der im Rahmen der Planung auf ca. 6 m Breite ausgebaut werden soll. Eine Erschließung des geplanten Wohngebiets ist dort nur über einen 1,5 m ausgebauten Gehweg möglich, der gegebenenfalls mitsamt der angrenzend angelegten 1,5 m breiten unüberbaubaren Fläche als Rettungsgasse genutzt werden kann. Eine weitere fußläufige oder dem Rettungszweck dienende Erschließung ist nach Westen hin vorgesehen.

Dadurch kann insgesamt eine verkehrsgerechte Erschließung des geplanten Baugebiets sowie der eventuell künftig anschließenden Bebauungsplanerweiterung sichergestellt werden.

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 kann durch den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Regenwasser kann dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen in Zisternen zu sammeln. Das Übereich ist zur Zwischenspeicherung in die außerhalb des Geltungsbereichs angelegte Retentionsfläche abzuleiten. Anschließend soll die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den nördlich verlaufenden „Rohrenbach“ erfolgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996

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

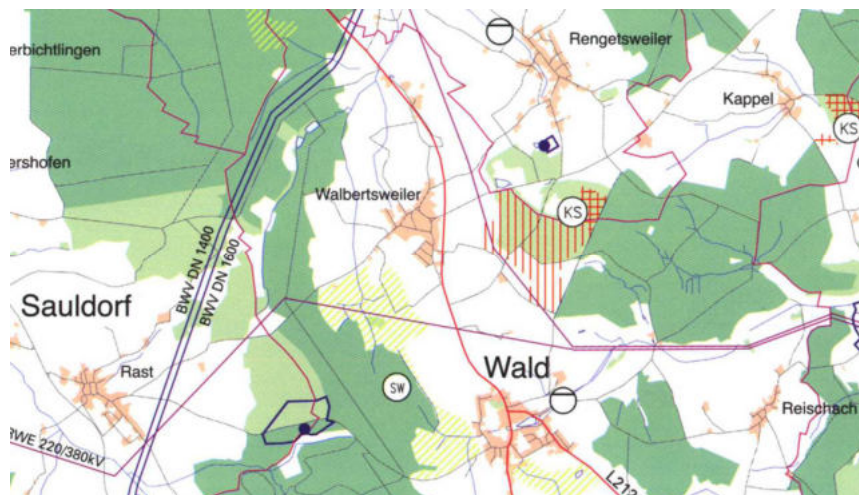


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben von 1996, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 aus dem Jahr 2011 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da das Plangebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Gemeindeverwaltungsverband den Bereich des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche ausweisen.

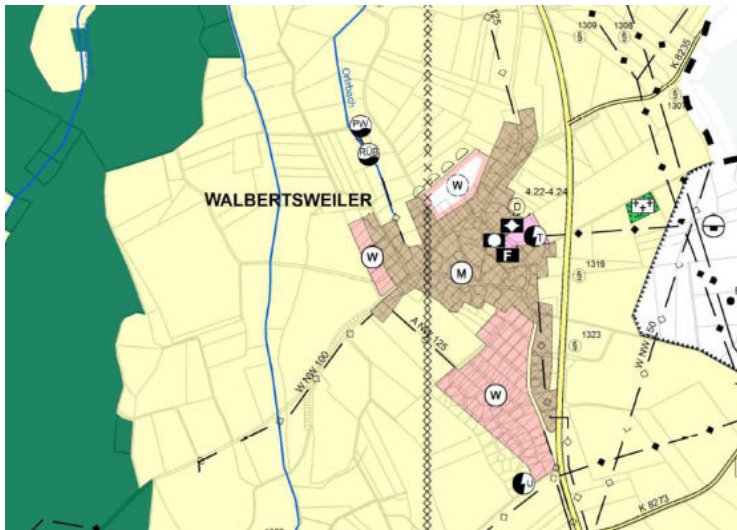


Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der Geschossflächenzahl 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 und die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach auf 10 m beschränkt. Um eine gegenseitige Verschattung der nahestehenden Gebäude zu vermeiden, darf bei Gebäuden mit Pultdach die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m und bei Gebäuden mit Flachdach 6,50 m nicht überschreiten.

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 familien-gerechten Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern geplant ist. Der einzuhaltende Stau-raum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe der Nebenanlagen soll die Versiegelung be-grenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegengewirkt werden.

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

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 Abwasserbeseitigung, der in der Abbildung ge-kennzeichneten Baugrundstücke (rot umrandete Fläche), erfolgt über das bestehende Mischsystem, da ein Anschluss an den neuen Regenwasserkanal aus topographischen Gründen nicht möglich ist.

Gartenhütten sind u.a. zur Unterbringung von Gartengeräten notwendig. Durch die Begren-zung der Anzahl und Größe der zulässigen Gartenhütte je Parzelle soll die Versiegelung der Fläche im Verhältnis zum bestehenden privaten Grundstück möglichst gering gehalten wer-den.

Die unüberbaubare Fläche dient dem Zweck das geplante Baugebiet auf mehreren kurzen Wegen für Rettungsfahrzeuge zugänglich zu machen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen durch festgesetzte Sichtfelder ausreichende Sicht-verhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

Um die bereits entlang der Raster Straße bestehende gärtnerische Nutzung im Baugebiet weiterhin zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solch eine Nut-zung zu schaffen, werden in der Planzeichnung Flächen für die land- und gartenbauliche Nutzung ausgewiesen.

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

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 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßen-raum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt und ausreichende Abstände von Ge-bäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung von PFG 4 soll eine möglichst nutzungsorientierte Entwicklung der aus-gewiesenen Fläche stattfinden und ein harmonisches Ortsbild entstehen.

Mit der Festsetzung von PFG 5 soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Wohngebiets entste-hen. Es werden kleinkronige Laubbäume festgesetzt, mit dem Ziel Laubfall im Herbst mög-

lichst gering zu halten und eine großflächige Verschattung im Verkehrsbereich zu vermeiden.

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 Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen. Durch die Zulassung dieser Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden. Die Erlaubnis eine Dachneigung bis maximal 45° ausführen zu können orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Die Beschränkung bei Nebenanlagen die maximal mögliche Dachneigung von 33° nicht zu überschreiten resultiert aus Gründen der Nichterforderlichkeit in diesem Fall ein steiles Dach entstehen zu lassen.

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

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Naturhaushalts gerecht zu werden.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, sind Werbeanlagen ausschließlich in Verbindung mit in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Gebäudenutzungen zulässig. Die Beschränkung der Größe der zulässigen Werbeanlagen auf maximal 0,5 m² wird festgeschrieben, um eine Überlastung des Wohngebiets mit großflächigen Werbeanlagen zu vermeiden. Zum Schutz der Landschaft und Ortsbildes werden Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Die Bauvorschrift bezüglich der lebenden Einfriedungen entlang der Raster Straße soll durch die maximal zulässige Höhe von 1,80 m einen ausreichenden Sichtschutz gewährleisten.

Aus ökologischen Gründen sollen Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ab einer Höhe von 1,00 m zwingend begrünt werden. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

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 1,5 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.

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 ist nach § 10 Abs. 1 BauGB 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.

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.

Ferner wird im Verfahren nach § 13 BauGB somit auch nach § 13 b BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

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. Die erforderliche CEF – Maßnahme ist eingehend beschrieben.

Der Umweltbeitrag und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	17.123

darin enthalten:

Wohngebietsfläche	9771
Verkehrsfläche (Straße)	3153
Verkehrsfläche(Gehweg)	563
öffentliche Grünfläche	590
Fläche für die land- und gartenbauliche Nutzung	780
Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	2266

Aufgestellt:

Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:

Gemeinde Wald, den

Werner Müller
Bürgermeister