



Gemeinde Winterlingen

Bebauungsplan „Stockäcker II“ im Ortsteil Benzingen

Planungsrechtliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften und Begründung

Projekt: Bebauungsplan „Stockäcker II“
im Ortsteil Benzingen

Planungsträger: Gemeinde Winterlingen
Marktstraße 7
72474 Winterlingen

Landkreis: Landkreis Zollernalbkreis

Projektnummer: 1174

Stand: 25.04.2024

Bearbeitung: Schriftliche Ausarbeitung:
Dilara Kayikci, B. Sc.

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60
72336 Balingen
Telefon 07433/930363
Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---|---|--------|
| 1 | Verfahrensvermerke..... | 4 |
| 2 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 3 | Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO | 5 |
| 4 | Füllschema der Nutzungsschablone..... | 11 |
| 5 | Nachrichtliche Übernahme | 11 |
| 6 | Hinweise | 12 |
| 7 | Pflanzlisten..... | 14 |
| 8 | Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW..... | 16 |
| 9 | Begründung Teil A allgemein | 19 |
| | Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA)..... | Anhang |
| | Städtebauliches Konzept | Anhang |

1 Verfahrensvermerke

| | | |
|---|-----|-----|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | | am |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) | | am |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) | | am |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) | vom | bis |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) | vom | bis |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | bis |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) | vom | bis |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB) | | am |
| Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) | | am |

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

Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

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

Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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

Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Stockäcker II“ getroffen worden.

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a 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 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 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 und § 18 BauNVO)

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden Gebäudehöhen festgesetzt, die es zum Teil ermöglichen ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, (Krüppel-) Walm- und Zeltdach beträgt 9,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 8,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss beträgt 9,0 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach ohne ein Staffelgeschoss beträgt 6,50 m.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH in m ü. NHN und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen EFH ist zulässig.

Eine höhere EFH kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation (insbesondere hinsichtlich der Topographie) oder die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

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

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

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

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichungen bis zu 100 m² von den vorgegebenen Größen der Bauplätze sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Einwohnerdichte im Wohngebiet mindestens 55 EW/ha beträgt.

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

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3) (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 14).

Bei Senkrechtstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei einer Doppelgarage bis auf 3 m unterschritten werden, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird. Bei Parallelstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 1,50 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Bei Carports ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Einmündungsbereichen sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 Einfriedungen).

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

10. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelvertilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Schmutzwasser und verschmutzte Niederschlagswasser sind dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist, getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenzuspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten. Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) verwendet werden.

Niederschlagswasser auf Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5°, dessen Solarmodule weniger als $\frac{3}{4}$ der Dachfläche bedecken, ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 1.2 Dacheindeckung). Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Alternativ kann das unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser, sofern vorhanden, über einen öffentlichen Regenwasserkanal von den privaten Grundstücken abgeleitet und der seitens der Gemeindeverwaltung festgelegten Retentionsfläche oder (Löschwasser-) Zisterne zugeführt werden.

Nur ausnahmsweise darf das unverschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

Maßnahme 1 (M1)

Gestaltung der privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

Maßnahme 3 (M3)

Vermeidung von Steingärten

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) ist nicht zulässig.

Maßnahme 4 (M4)

Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Maßnahme 5 (M5)

Beleuchtung

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

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen. Auf Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist zu verzichten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, in deren Rahmen weitere Vermeidungsmaßnahmen entwickelt werden.

Vögel:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

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 Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ nicht zulässig.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 3 oder 4 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstückflächen

Die in der Planzeichnung ausgewiesene durchgehende Fläche für das Pflanzgebot 2 (PFG 2) ist innerhalb des privaten Grundstücks auf mindestens 50 % der dargestellten Fläche als Rasenfläche anzulegen. Unterbrechungen aufgrund von privaten Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen sind zulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung mit Gehölzen und Möglichkeit zur Entwässerung

Zur randlichen Abgrenzung des Baugebiets zur Bestandsbebauung und dem Außenbereich sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 (PFG 3) ausgewiesenen Flächen auf mindestens 70 % mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 oder 4 (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit dem Baumstamm ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Auf die gehölzfreien Flächen ist die Maßnahme 2 (M2) anzuwenden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13. Gestaltung der unbefestigten Flächen). Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als

Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden. Entwässerungssysteme, wie bspw. Mulden-Rigolensysteme sind erlaubt.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Winterlingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Michael Maier
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl | ---- |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |

zulässige max. First- und Traufhöhe

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ (WSG-Nr-Amt 437006) Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

6 Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen. Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaikpflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hiervon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren, weitgehend minimiert werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Westliche Lauchert“ (WSG-Nr-Amt 437006). Die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

4. Denkmalpflege

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

7 Pflanzlisten

| Pflanzliste 1: Laubbäume | |
|---|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. | |

| Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten | |
|--|--|
| Apfelbäume in den Sorten | Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour |
| Birnbäume in den Sorten | Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne |
| Steinobst in den Sorten | Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterland Dolleseppler |

| Pflanzliste 3: Sträucher | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gewöhnlicher Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
| Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. | |

| Pflanzliste 4: Ungiftige Sträucher | |
|---|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnlicher Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. | |

Bebauungsplan „Stockäcker II“ im Ortsteil Benzingen

8 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

Fassung: 25. April 2024

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Stockäcker II“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

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

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 5° und deren Dachfläche weniger als 3/4 mit Solarmodulen bedeckt ist, sind zu begrünen.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden sowie unbeschichteten metallischen Materialien wie Kupfer, Zink (auch Titanzink) und 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, Carports und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei für Nebenanlagen keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.

1.3 Fassadengestaltung

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

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie auf die Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr (vgl. Maßnahme 5 (M5) in den planungsrechtlichen Festsetzungen) ist zu verzichten.

1.4 Garagen

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

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

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

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

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 1,50 m betragen. Um die Sichtfelder in Einmündungsbereichen zu gewährleisten, dürfen die Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9).

Die entsprechend der Höhe der Einfriedung gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück (vgl. Nachbarrechtsgesetz) sind einzuhalten.

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

Stützmauern, die dem Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche dienen, sind zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens herzustellen:

- für Wohnraum bis 50 m² – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnraum über 50 m² – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Winterlingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Michael Maier
Bürgermeister

Bebauungsplan „Stockäcker II“ im Ortsteil Benzingen

9 Begründung Teil A allgemein

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

Fassung: 25. April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept | 21 |
| 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung | 21 |
| 1.2 Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet „Stockäcker II“ | 21 |
| 1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung | 22 |
| 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets | 24 |
| 2. Erschließung | 25 |
| 2.1 Verkehrliche Erschließung | 25 |
| 2.2 Energieversorgung | 25 |
| 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung | 25 |
| 3. Übergeordnete Planungen | 25 |
| 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013 | 25 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 26 |
| 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 27 |
| 5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 29 |
| 6. Natur und Landschaft | 30 |
| 7. Flächenbilanz | 30 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Stockäcker II“ | 22 |
| Abbildung 2: Bestandsaufnahme | 23 |
| Abbildung 3: Übersichtslageplan | 24 |
| Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans | 24 |
| Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 | 26 |
| Abbildung 6: Ausschnitt des FNP | 26 |

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Winterlingen beabsichtigt im Ortsteil Benzingen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stockäcker II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 2,1 ha großen Wohnbaugebiets zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche ist derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten und soll als ein städtebaulich qualitatives und nachhaltiges Neubaugebiet entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Erweiterung der Siedlungsfläche ist, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 37 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 419 m² und 739 m² realisieren. Geplant sind zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser mit Gärten, die am Ortsrand von Benzingen einen eher ruhigen Wohnort im Grünen für junge Familien mit Kindern darstellen sollen. Um eine dichtere Bruttowohndichte zu erzielen wird sich die Vergabe von Bauplätzen an den für das Baugebiet vorgesehenen Vergabekriterien sowie an der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ werden die aktuellen Anforderungen an den Klima-, Arten und Umweltschutz berücksichtigt. Für die Eingrünung des Gebiets sind Pflanzgebote festgesetzt, die zum Teil eine klare Trennung zwischen dem Wohngebiet und der offenen Landschaft darstellen. Um den zukünftigen Bauherren bei der Bebauung größere Freiheiten zuzusprechen, werden im Bebauungsplan alle Dachformen und ein großes Baufenster ausgewiesen, sodass die Wohnbebauung möglichst individuell und nachhaltig umgesetzt werden kann.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die geplante Ringstraße, die über einen einseitigen Gehweg verfügt und in unmittelbarer Nähe von der Haupteinfahrtsstraße liegt.

1.2 Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet „Stockäcker II“

Das zukünftige Wohngebiet „Stockäcker II“ orientiert sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept. Dieses sieht für das ca. 2,1 ha große Gebiet etwa 37 Bauplätze vor. Die Bauplatzgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser liegen bei 419 m² bis 739 m².

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene innere Ringerschließung stellt im Südwesten über den Stockäckerweg (Flst. 238) einen verkehrlichen Anschluss zur „Heubergstraße“ (Flst. 2486) her.

Nach der vorliegenden konzeptionellen Planung wird für das ca. 2,1 ha große Gebiet eine Einwohnerdichte von ca. 55,5 EW / ha erreicht.

Berechnung der Wohnbaudichte

- 37 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,5 WE = 37 x 1,5 = 55,5 WE

- 55,5 WE x 2,1 EW = 116,55 EW

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS437082>)

- 37 Bauplätze mit insg. 116,55 EW auf 2,1 ha

- Wohnbaudichte 116,55 EW / 2,1 ha = 55,5 EW / ha

Im Nachfolgenden ist ein Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Stockäcker II“, Stand: 23.04.2024, unmaßstäblich

1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist im derzeitigen Bestand größtenteils als eine Mähwiese vorzufinden, die im mittleren Bereich eine Ackerfläche umfasst.

Im Westen befindet sich ein zum Teil innerhalb des Plangebiets liegender ca. 3,50 breiter Wirtschaftsweg. Weiter westlich sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern sowie im Süden die Trafostation „Benz. Winterlinger Straße“ der Albstadtwerke vorzufinden.

Der südliche Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wird teils als Lagerfläche genutzt und ist zum Teil bebaut. In diesem Bereich sind sowohl Wohnhäuser mit umzäunten Gärten als auch ein Firmenareal vorzufinden.

Nach Norden hin eröffnet sich eine freie Landschaft, die aus Ackerflächen besteht und zum Teil auch der landwirtschaftlichen Nutzung dient.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Westen auf die Heubergstraße



Blick nach Osten auf die Heubergstraße



Blick nach Nordosten auf das zukünftige Wohngebiet „Stockäcker II“ (Flurstück 233)



Blick nach Nordwesten auf das zukünftige Wohngebiet „Stockäcker II“ (Flurstück 234)



Blick nach Südwesten (Flurstück 2505) auf die Trafostation



Blick nach Norden, Wirtschaftsweg (Flurstück 2505)

Abbildung 2: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 09/2023, 07/2024)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Gewann Obere Fleckenäcker im nördlichen Randbereich von Benzingen auf einer Höhe von ca. 779 bis 792 m über NHN.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 230, 231 und 232. Darüber hinaus liegen die Flurstücke 233, 234, 238 und 2505 teilweise innerhalb des Plangebietes.

Auf dem Flurstück 234 ist das Biotop „Flachland-Mähwiese am Schelmenwasen VI“ (Biotop-Nr. 378204170231) vorzufinden.

Das Plangebiet wird im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg (Flst. 2509) und im Osten durch einen Grasweg (Flst. 2504/1) begrenzt. Im Süden liegt das Plangebiet unmittelbar angrenzend an einem größtenteils unbebauten Grundstück (Flst. 235/1). Im Westen befindet sich das Plangebiet an einem Wirtschaftsweg (Flst. 2505), der im Anschluss an den Stockäckerweg (Flst. 238) die verkehrliche Anbindung zu der Heubergstraße darstellt.

Das Gelände fällt nach Norden hin ab.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Plangebiets.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplans siehe Balkenlinie; rosa= Offenlandbiotope (Quelle: LUBW)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über die geplante Ringerschließung. Im Südwesten des Plangebiets besteht über den Stockäckerweg (Flst. 238) ein direkter Anschluss an die Heubergstraße (Flst. 2486), die als K 7174 klassifiziert ist und nach Winterlingen führt.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser der geplanten Bebauung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom unverschmutzten Niederschlagswasser abzuleiten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich oder wasserwirtschaftlich nicht zulässig sein, so ist das Regenwasser im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde kontrolliert und verzögert in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet als eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet aus, welche im Norden an das Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie die Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung und Erholung angrenzt. Die genannten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden durch das geplante Bauvorhaben nicht tangiert.

Somit steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

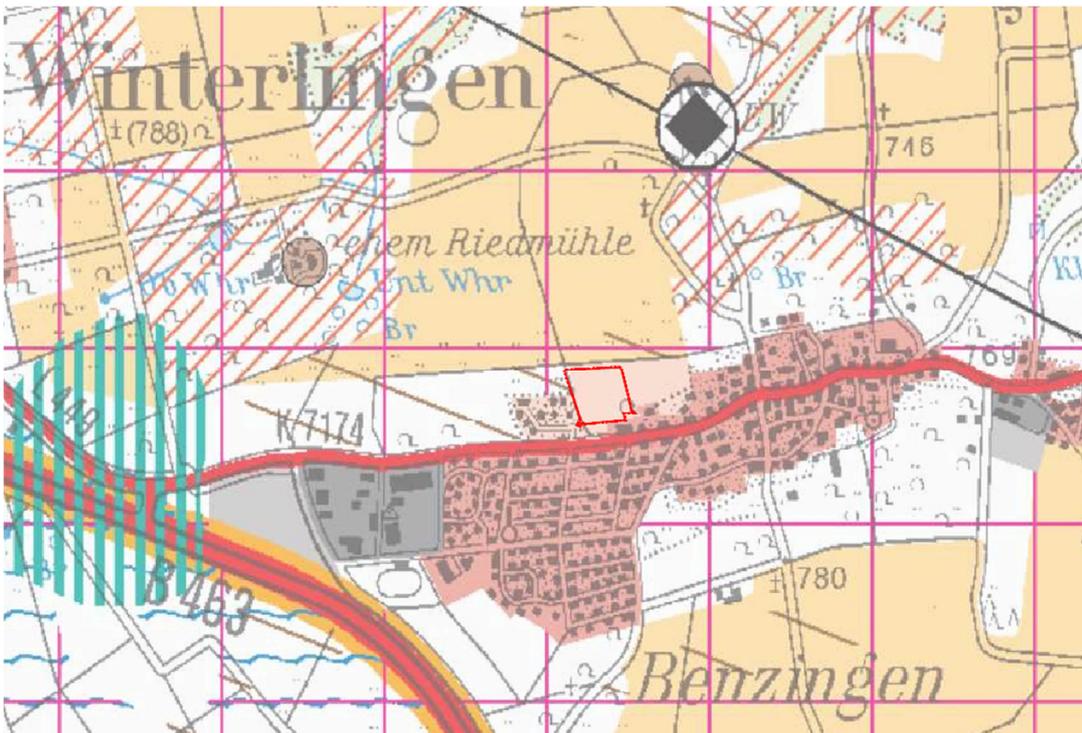


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet = rote Umrandung), unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

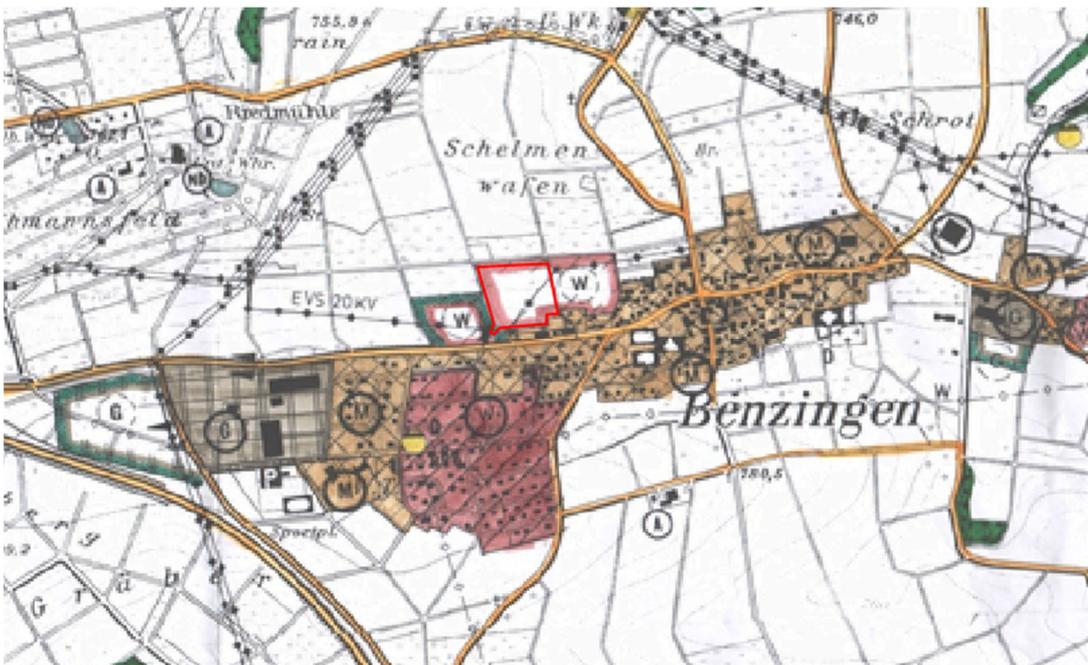


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = rote Umrandung)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 soll den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um auf unterschiedlich großen Bauplätzen ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze zu schaffen. Dies ist u.a. erforderlich, um der Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken nachzukommen.

Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderung den Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern mit ortstypischem und zeitgemäßem Erscheinungsbild zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der zulässigen Dachform auf maximal 9,50 m, 8,50 m und 6,50 m beschränkt und die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt.

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

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin. Aus diesen Gründen werden Baufenster über einzelnen Bauplätzen hinweg ausgewiesen.

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

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, werden die Baugrundstücksgrößen verbindlich festgesetzt. Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist es, innerhalb des Neubauquartiers den Familien mit Kindern Bauplätze für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern mit Gärten zur Verfügung zu stellen.

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

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung dienen können als auch zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig sind, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

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

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

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.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

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

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird eine zeitliche Beschränkung für die Gehölzentnahme festgesetzt, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen zu vermeiden. Von Anfang Oktober bis Ende Februar ist mit keiner Anwesenheit von brütenden Vögeln zu rechnen. Daher werden Gehölzentnahmen ausschließlich in diesem Zeitraum zugelassen.

Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig. Pflanzgebote wirken sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) sollen aus ökologischen Gründen die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen

Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch angelegt werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

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

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Winterlingen 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.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Durch die Zulassung aller Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden. Um dennoch bei den Dacheindeckungselementen farblich ein einheitliches Bild erzeugen zu können, sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente festgesetzt.

Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. $\frac{3}{4}$ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, um bei suboptimalen Lichtverhältnissen durch Einsatz von bifazialen Solarmodulen mehr Strom erzeugen zu können.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, müssen Garagen als Grenzbauten im geschlossenen Baukörper sowie in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig. Stützmauern zur Befestigung des Hangs werden zugelassen.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze pro Wohneinheit entsprechend der Wohnungsgröße festgelegt.

6. Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die genannten Artengruppen empfohlen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Der Umweltbericht wird erstellt und dem Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB als Anhang beigelegt.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| | | Fläche in m ² |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Größe des Geltungsbereichs | | 21.414 |
| Wohngebietsfläche | | 17.411 |
| | Überbaubare Fläche (0,4) | 6.965 |
| | Fläche für PFG 2 | 2.077 |
| | Fläche für PFG 3 | 1.055 |
| Verkehrsfläche | | 4.003 |
| | Straßen | 2.973 |
| | Gehwege | 1.030 |

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister