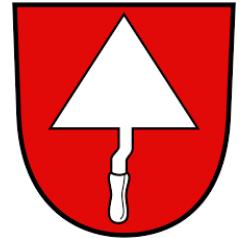


Gemeinde Ratshausen

Bebauungsplan „Egertstraße“

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**



Projekt: Bebauungsplan „Egertstraße“
in Ratshausen

Planungsträger: Gemeinde Ratshausen
Schloßhof 4
72365 Ratshausen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1251

Bearbeiter: Stephan Kempka, Dipl-Ing. Landschaftsplanung
Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

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

Fassung: 17. April 2025

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	4
4	Pflanzlisten	8
5	Hinweise	9
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	14
7	Begründung	16
1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	18
2	Erschließung	21
3	Übergeordnete Planungen	21
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	24
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
7	Flächenbilanz	26
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA)	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (wird im weiteren Verfahren erstellt)	Anhang
	Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren erstellt)	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger 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 Ratshausen übereinstimmen.

Ratshausen, den

Tommy Geiger
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 (2) BauGB) am

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

Ratshausen, den

Tommy Geiger
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 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 5. 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- 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 ist 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.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 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 10,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 9,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss beträgt 9,50 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-Höhe in m ü. NHN.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NHN.) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die maximal zulässige EFH ist beträgt 683,50 m ü. NHN und kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksende anlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Obergrenze (Gebäudehöhe) um 1,50 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

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

Nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der überdachten Stellplätze und Garagen zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Bei Parallelstellung der überdachten Stellplätze und Garagen zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 0,50 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

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

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

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

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

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

Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Das Niederschlagswasser kann auch nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass das unverschmutzte, gering verschmutzte oder gereinigte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Die Gründe sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Es werden Vorkehrungen zur Vermeidung 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.

Diese werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entwickelt.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je angefangene 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 3 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die bestehenden Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<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
Pflanzliste 3: 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 Unterländer Dolleseppeler

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis 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, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der 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.

3. 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.

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

5. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

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. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

6. 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.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

7. Vogelschlagrisiko

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

Aufgestellt:

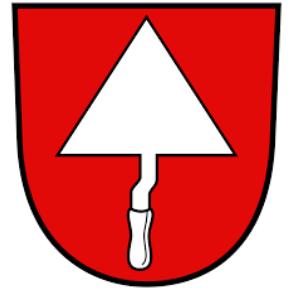
Balingen, den

Ausgefertigt:

Ratshausen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Tommy Geiger
Bürgermeister



Bebauungsplan „Egertstraße“

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

Fassung: 17. April 2025

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

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei die Dachflächen dieser nicht begrünt werden müssen.

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

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

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

Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

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

3.1 Oberflächenbefestigung

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.

3.2 Gartengestaltung

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

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

3.3 Einfriedungen

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

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Stützmauern aus Beton sind zur Absicherung des Hangs zulässig.

4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

5. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Anzahl der Gesamtstellplätze wird auf volle Zahlen aufgerundet.

Aufgestellt:

Balingen, den

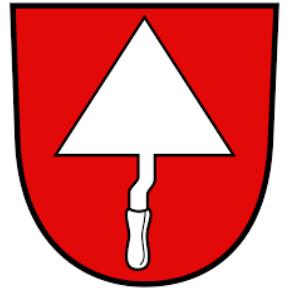
Ausgefertigt:

Ratshausen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Tommy Geiger
Bürgermeister





Bebauungsplan „Egertstraße“

7 Begründung

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

Fassung: 17. April 2025

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	18
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	18
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	19
2	Erschließung	21
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	21
2.2	Energieversorgung.....	21
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	21
3	Übergeordnete Planungen	21
3.1	Regionalplan	21
3.2	Flächennutzungsplan	22
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	24
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
7	Flächenbilanz	26

Abbildungen

Abbildung 1: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 06/2024 und Google Maps 04/2024)	19
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (ungefähre Lage = rot; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)	20
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)	20
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot) ..	22
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP GVV Oberes Schlichemtal (Geltungsbereich = schwarze Balkenlinie).....	22

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Egertstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geplantes Bauvorhaben zu schaffen. Das seit langerem leerstehende Gebäude in der Egertstraße 24 soll durch einen Neubau ersetzt werden und dadurch eine Nachnutzung erfahren. Es ist vorgesehen, das Wohnhaus weiter als bisher von der Straße abzurücken. Da auch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze, auch den erforderlichen Waldabstand regelt. Die Gemeinde Ratshausen unterstützt das Bauvorhaben, um im Sinne der Innenentwicklung eine Nachnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und dem vorhandenen Leerstand entgegenzuwirken.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Ermöglicht werden soll eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise und der Möglichkeit die Dachform selbst zu wählen, um auch andere zeitgemäße und moderne Dachformen als das ortsbildprägende Satteldach zuzulassen. Nicht zuletzt wird dadurch eine moderne und attraktive städtebauliche Weiterentwicklung von Ratshausen ermöglicht.

Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann auch die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Des Weiteren soll der Bebauungsplan entsprechend den aktuellen Anforderungen, um verschiedene natur- und klimaschutzwirksame Festsetzungen und Bauvorschriften ergänzt werden.

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Für das leicht nach Süden abfallende Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Der Bereich des Flurstück 297 entlang der Egertstraße ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Beim westlich angrenzenden Bereich des Flurstücks 307 handelt es sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der betroffene Bauplatz in der Egertstraße 24 grenzt in Nord- und Südrichtung an vorhandene Wohngebäude an. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Der Bereich in westlicher Richtung ist geprägt durch eine Grünland- und Gartennutzung mit einigen Obstbaumbeständen, die in eine kleine nadelbaumdominierende Waldfläche übergeht.

Die teilweise einseitig bebaute Wohnbebauung entlang der Egertstraße besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und umzäunten Gärten.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 06/2024 und Google Maps 04/2024)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage von Ratshausen auf einer Höhe zwischen 682 und 687 m ü. NHN.

Der ca. 980 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig das Flurstück 297 sowie Teile des Flurstücks 307.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebiets dargestellt.

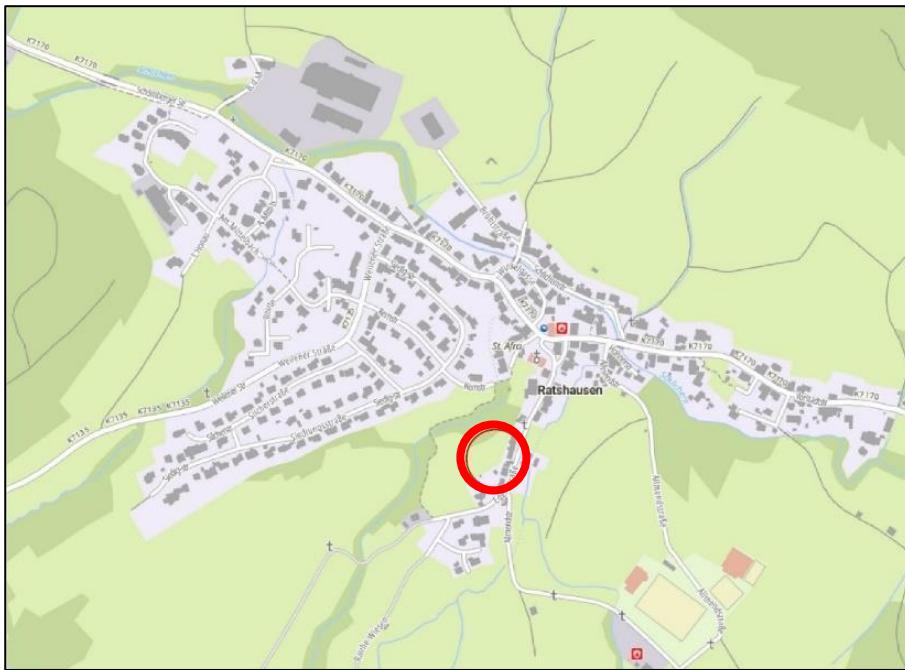


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich
(ungefähre Lage = rot; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

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



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Egertstraße (Flst. 291) bereits gesichert.

2.2 Energieversorgung

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

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Verschmutztes Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich innerhalb des Grundstücks zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser ausnahmsweise kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Gründe müssen im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal sind im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet aus. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt den einschlägigen Ausschnitt aus dem Regionalplan.

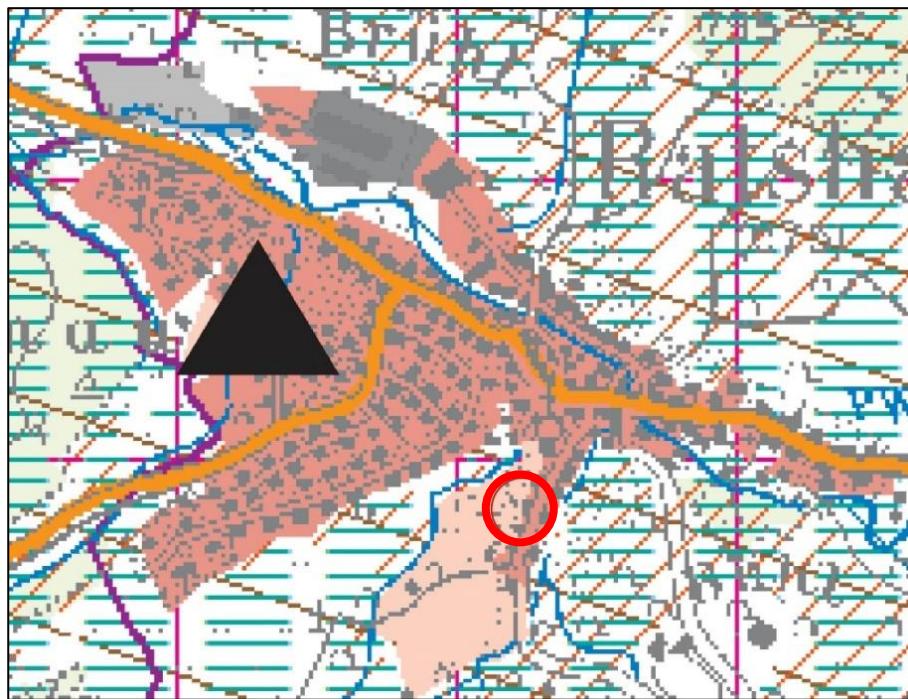


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal weist das Plangebiet entlang der Egerstraße als gemischte Baufläche und im dahinter liegenden westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt ist wird dieser im Rahmen der 2. Fortschreibung geändert. Im FNP-Verfahren wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Anhörung durchgeführt.

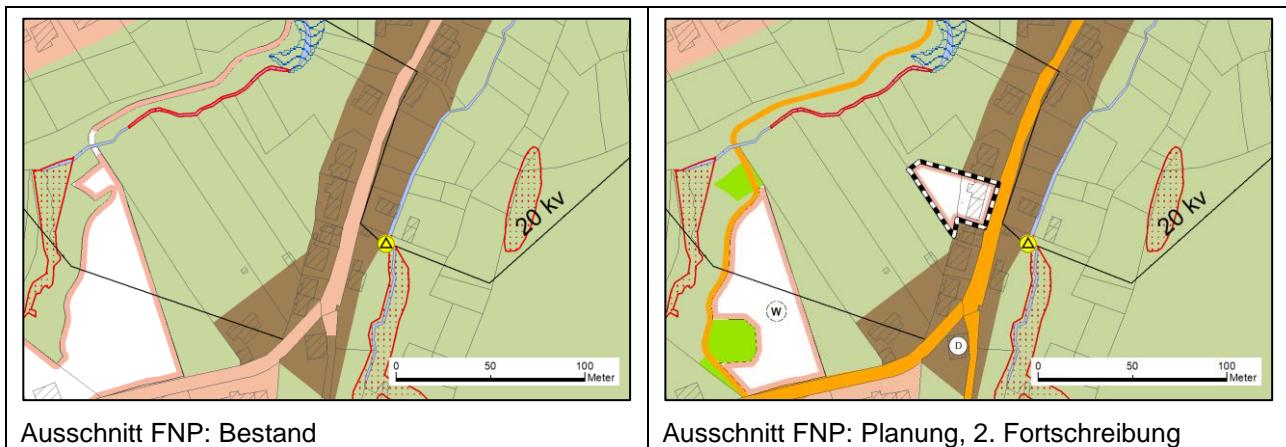


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP GVV Oberes Schlichemtal
(Geltungsbereich = schwarze Balkenlinie)

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 zu gewährleisten, werden ausnahmsweise zulässige Nutzung wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie der Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus dem Orientierungswerten der BauNVO.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 soll den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen, da das Umfeld entsprechend wohnlich geprägt ist. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50 % zugelassen, um den Bauplatz mit Nebenanlagen und Zuwegungen effizient ausnutzen zu können. Dies ist u.a. erforderlich, um der Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken nachzukommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich darüber hinaus durch die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen mit möglichem Dachgeschoss. Hierdurch soll mehr Wohnraum bei weniger Grundflächeninanspruchnahme ermöglicht werden.

Für das Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der bestehenden Bebauung.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Ausweisung des Baufensters orientiert sich an der Bestandsbebauung und wirkt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung zuzusprechen.

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.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebiets, 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.

Aus Verkehrssicherheitsgründen wird festgesetzt, dass die privaten Zufahrten so angelegt werden müssen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes sollen neue Leitungen unterirdisch verlegt werden. Bestehende Versorgungsnetze sind hiervon nicht betroffen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Einrichtungen 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.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Plangebietes 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. Aus diesem Grund sind die festgesetzten Flächen für Pflanzgebot 1 (PFG 1) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen 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 Lage in einem zum Teil durch Wohnbebauung geprägten Gebiet 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.

Durch die Zulassung aller Dachformen ergeben sich Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper wird im Hinblick auf die Gestaltung der Dächer der Gebäude die Verwendung von glänzenden, spiegelnden und reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Um den Charakter einer ruhigen durch Wohnbebauung geprägten Ortslage zu wahren werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen. Zudem werden beleuchtete Werbungen untersagt.

Um 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 Lebewesen darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, die der Befestigung von Hängen dienen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb ebenfalls nicht zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

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) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) zu gewährleisten und den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

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

Zur ausreichenden Deckung des Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Die HPA ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt. 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 darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außerdem die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt und der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Anhang beigefügt.

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	980
darin enthalten:	
Allgemeines Wohngebiet	980
davon überbaubar (0,4)	392
davon nicht überbaubar	588

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Ratshausen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Tommy Geiger
Bürgermeister

