

Gemeinde Ratshausen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II“

## Textteile und örtliche Bauvorschriften

### INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Hinweise .....	7
5	Pflanzlisten .....	10
6	Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	12
7	Begründung .....	15
	Begründung Teil B - Umweltbericht mit Grünordnungsplan .....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang
	Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG .....	Anhang

Fassung: 11. Januar 2021

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.07.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 25.07.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 25.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 26.07.2019	bis 30.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 24.07.2019	bis 06.09.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 12.12.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.12.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 09.01.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 17.01.2020	bis 17.02.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.01.2020	bis 17.02.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 21.01.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 21.01.2021

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

Gemeinde Ratshausen, den

---

Heiko Lebherz  
Bürgermeister

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

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

Gemeinde Ratshausen, den

---

Heiko Lebherz  
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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**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 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)

## 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)

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

#### 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

### 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

## 5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

5.1 Für Garagen und überdachte Stellplätze ist Grenzbebauung im Rahmen der landesrechtlichen Vorgaben möglich.

5.2 Der Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahnrand und Garage bzw. Nebenanlage muss mindestens 1,00 m betragen. Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,50 m betragen. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechend den festgesetzten Baugrenzen, unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

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

6.1 Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

6.2 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.

6.3 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmasten, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Standort ist für eine Umspannstation freizuhalten.

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

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist entweder in den Löschwasserteich oder in eine Retentionsfläche zur Wasserrückhaltung einzuleiten. Das Übereich muss einem Vorfluter zugeführt werden. Alternativ kann das unverschmutzte Oberflächenwasser in Retentionszisternen gesammelt werden. Das Übereich muss ebenfalls einem Vorfluter zugeführt werden. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

## 9. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind als solche zu gestalten und regelmäßig zu pflegen.

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

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für die Wasserwirtschaft dient der Löschwasserversorgung des Wohngebiets. Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge beträgt 96 m<sup>3</sup> für eine Dauer von mindestens zwei Stunden.

## 11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauBG)

11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden ausschließlich zur Einbindung baulicher Anlagen zugelassen.

11.2 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

11.3 Im Kontaktbereich zur öffentlichen Straße ist ein min. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

## 12. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten landwirtschaftlichen Flächen sind als solche zu bewirtschaften. Änderungen und Erneuerungen der bestehenden landwirtschaftlichen Schuppen dürfen die derzeitigen Maße nicht überschreiten.

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

### MAßNAHME 1 (M 1)

#### *Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaums entlang des Wettbachs*

Der entlang des Wettbachs bestehende Ufergehölzsaum ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die gewässerbegleitenden nassen Hochstaudenfluren sind zu erhalten und durch Mahd alle 2 bis 3 Jahre zu pflegen.

Totholz und Höhlenbäume sollen, außer bei einer unmittelbaren Gefährdung, stehen gelassen werden. Bäume, Sträucher oder Stöcke, die den Wasserabfluss wesentlich behindern, sind hingegen zu entfernen. Die Pflege der Ufergehölze soll während der Vegetationsruhe und außerhalb der Brutzeit zwischen November und März stattfinden.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die den ökologischen Zielsetzungen eines Gewässerstrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg nicht entgegenstehen.

### MAßNAHME 2 (M 2)

#### *Erhalt und Entwicklung von nassen Hochstaudenfluren und standorttypischen Gehölzen*

Die nach Einstellen der regulären Bewirtschaftung zu erwartende Entwicklung von nassen Hochstaudenfluren und Saumvegetation ist durch eine späte Mahd in 2-3 jährigem Turnus zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Entwässerungsmaßnahmen wie Gräben oder Drainagen sind nicht zugelassen. Das Aufkommen von standorttypischen Gehölzen ist bis zu einem Deckungsanteil von ca. 10 % zu tolerieren.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die den ökologischen Zielsetzungen eines Gewässerstrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg nicht entgegenstehen.

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 folgender Vorkehrungen:

#### Fledermäuse

**V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1): Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

#### Vögel

**V 2** (Vermeidungsmaßnahme 2): Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

#### Reptilien

**V 3** (Vermeidungsmaßnahme 3): Strukturelle Vergrämung durch Entfernen essenzieller Lebensraumrequisiten (Versteckmöglichkeiten, Nahrungshabitate) und Abdecken der Fläche mit Folie.

### 14. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25 a 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 Pflanzliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

#### PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

##### *Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten*

Für jedes Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindeststamm-umfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

##### *Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen*

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50%, mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

#### PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

##### *Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche*

Zur Eingrünung des Baugebietes sind die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen zu mindestens 50% mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend zu den Sträuchern sind im Abstand von 15 m heimische, hochstämmige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 oder 2 (Solitär, Mindeststammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

#### PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

##### *Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbereich*

Die öffentliche Grünfläche entlang des Fußwegs angrenzend zum Wettebach dient der Versickerung des Niederschlagwassers in einer Retentionsfläche und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen. Im Uferbereich der Retentionsfläche ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichten und Gebüschern feuchter Standorte (Pflanzliste 4) zu achten. Die Flächen dienen der Retention sowie der Vorreinigung des Oberflächenwassers und der Schaffung hochwertiger Lebensräume für Flora und Fauna.

#### PFLANZGEBOT 5 (PFG 5)

##### *Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Löschwasserteich*

Die öffentliche Grünfläche entlang des Fußwegs dient der Wasserspeicherung zu Löschzwecken. Im Uferbereich des Löschteiches ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichten und Gebüschern feuchter Standorte (Pflanzliste 4) zu achten.

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-----
Bauweise	Dachform/Dachneigung

zulässige max. Gebäudehöhen

## 4 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb 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, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu

schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis 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. Starkniederschläge

Das Plangebiet befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen, die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

### 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwassers wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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



## 6. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

### *CEF 1 (CEF Maßnahme 1)*

Schaffung von Quartierlebensräumen durch Installation von 18 Fledermauskästen.

### *CEF 2 (CEF Maßnahme 2)*

Umbau dichter Nadelbaumbestände in naturnahen Buchen-Tannenwald.

### *CEF 3 (CEF Maßnahme 3)*

Aufwertung von Habitaten für die Zauneidechse im Gebiet Allmend.

### *CEF 4 (CEF Maßnahme 4)*

Entwicklung samenreicher Saumstreifen und Pflanzung einzelner Bäume und kleinerer Gebüschgruppen entlang von Wegen.

### *CEF 5 (CEF Maßnahme 5)*

Rücknahme der Nutzung, Auslichten und Pflege von Gehölzbeständen und Entwicklung von mit wenigen Einzelgebüschchen und Strauchgruppen strukturierten Halboffenlandbiotopen.

## 5 Pflanzlisten

### **Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)**

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
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

### **Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis**

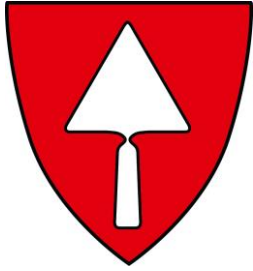
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler

**Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 4: Gehölze feuchter bis nasser Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)**

Alnus glutinosa	Schwarz -Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Ratshausen  
Zollernalbkreis

## Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II“

### 6 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 11. Januar 2021

---

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

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

### 1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach und Walmdach beträgt 9 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 Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

### 1.2 Dachgestaltung

Alle Dachformen sind zulässig.  
Alle Dachneigungen sind zulässig.

Zur Eindeckung des Hauptdaches ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

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

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

Werbeanlagen sind unzulässig.

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

### 3.1 Unbebaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 3.1 Einfriedungen

An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,5 m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50 m von Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) zurückzuschneiden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

### 3.2 Oberflächenbefestigung und KFZ Stellflächen

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

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 3.3 Beleuchtung

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

### 4. Entwässerungsanlagen (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.  
An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dachwasser sowie das von den befestigten Flächen anfließende Niederschlagwasser ist unzulässig.

### 5. Anlagen für regenerative Energien

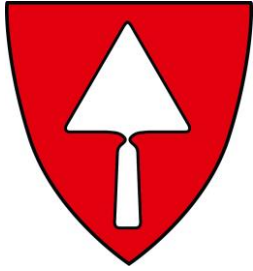
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig  
Der Bau von Erdwärmesonden ist mit den Bauantragsunterlagen darzulegen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz  
Bürgermeister



Gemeinde Ratshausen  
Zollernalbkreis

## Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II“

### 7 Begründung

Fassung: 11. Januar 2020

---

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem nach Nordwesten und Südosten geneigten Geländerrücken auf einer Höhe von ca. 670 bis 695 m ü. NN im südlichen Ortsrand von Ratshausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umlagert im Westen, Süden und Osten den bereits seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bann“.

Die nördliche und teilweise westliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch den gewässerbegleiteten Gehölzsaum des Wettebachs gebildet. Weiterhin westlich sowie südlich und östlich grenzt die offene Landschaft in Form von Wirtschaftsgrünland und feuchten Hochstaudenfluren an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2,21 ha und umfasst die Flurstücke 325/1, 2565, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 (vollständig) und 318, 323/2, 324/1, 324/2, 325, 381, 441, 2451, 2565/4, 2565/5, 2565/6, 2565/7, 2565/8, 2565/9, 2565/10, 2565/16 (teilweise).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

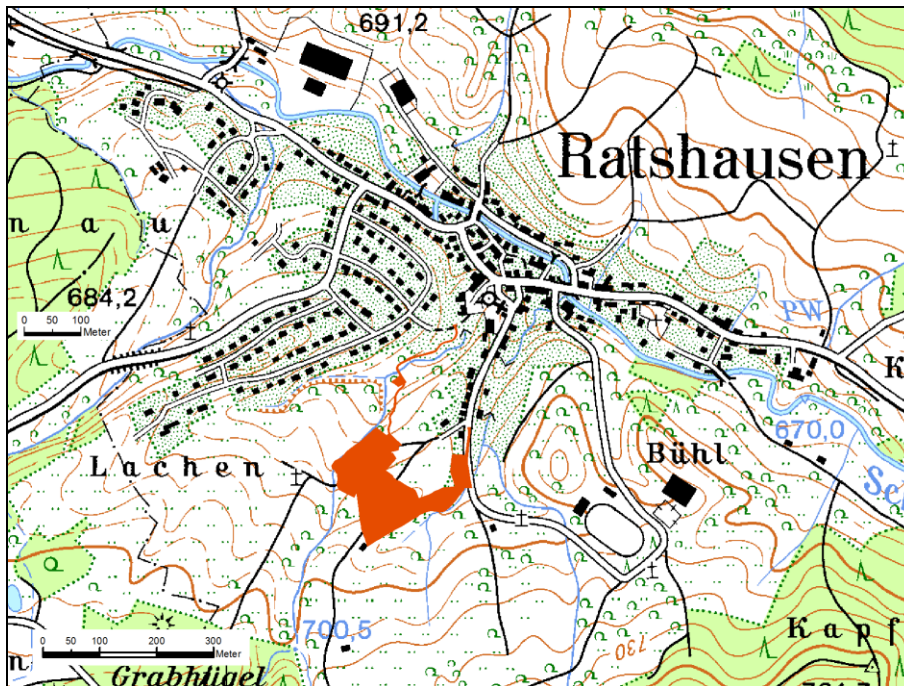


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich



## 1.2 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal

Der verbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal weist das Plangebietes bereits teilweise als geplante Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche aus. Der übrige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nur teilweise aus dem FNP entwickelt. Direkt nordöstlich angrenzend befindet sich im FNP eine weitere geplante Wohnbaufläche, die zugunsten des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden kann. Eine etwa flächengleiche Bauflächenkompensation ist somit möglich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

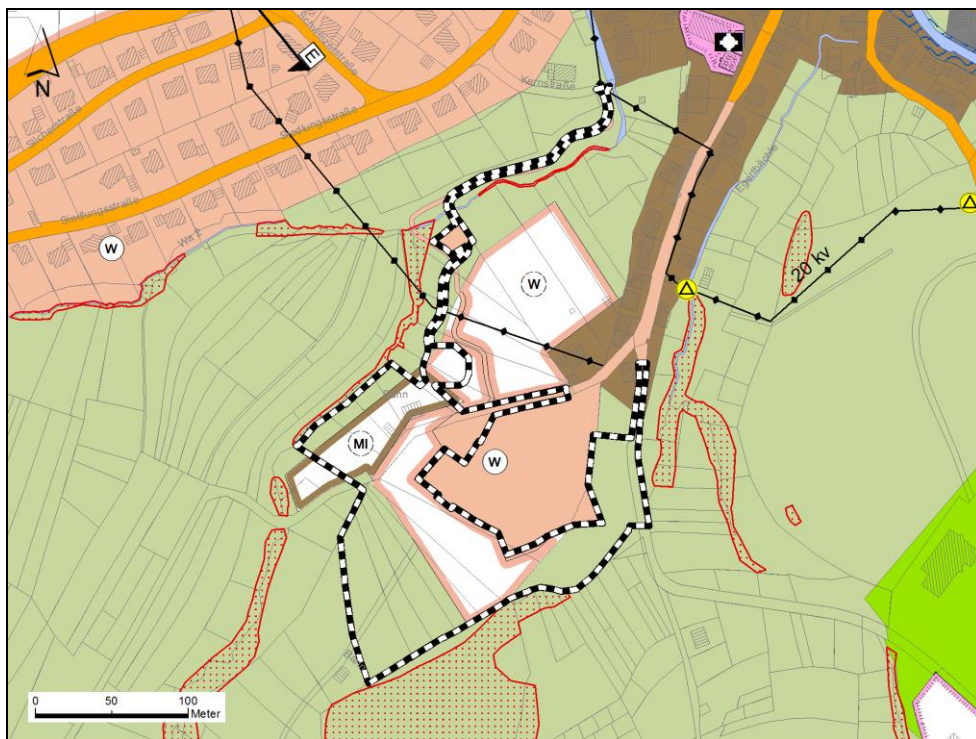


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet mit Balkenlinie umrandet)

### Regionalplan Neckar-Alb (2013)

Der Regionalplan weist für das Plangebietes eine „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (Planung) aus. Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

## 1.3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet diente bisher der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### **1.4. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Ratshausen will zur Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen, das bereits überwiegend bebaute Wohngebiet „Bann“ erweitern, um der steigenden Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der bestehenden parallel verlaufenden Stichstraßen vor, die jeweils auf einer Wendeplatte enden. Diese sind durch einen Fußweg miteinander verbunden. Durch die östlich gelegene und bereits bestehende Erschließungsstraße können die östlichen Bauplätze erschlossen werden.

Insgesamt sind 21 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 411 m<sup>2</sup> - 1604 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei auf diesem größten Bauplatz mit 1604 m<sup>2</sup> voraussichtlich Mehrfamilienhäuser entstehen sollen.

Die Bebauung soll jedoch maßgeblich mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Durch die geplante Erweiterung kann eine sinnvolle Arrondierung der randlichen Ortslage erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Geländes geschaffen werden.

Neben der Erweiterung ist die Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Bann“ in geringem Umfang erforderlich. Die Änderungen beziehen auf folgende Festsetzungen:

- Anpassung an den Bestand bzw. den bereits umgesetzten Bebauungsplan „Bann“
- Rücknahme der Festsetzungen zur Gebietseingrünung im Bebauungsplan „Bann“, da diese durch die Gebietserweiterung entbehrlich sind
- Aufhebung des Geltungsbereichs im Bereich des damals geplanten Fußwegs in Richtung Kernstraße, da der Fußweg an anderer Stelle umgesetzt wurde

#### **1.5 Erschließung**

##### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet „Bann“ durch die Fortführung der drei bestehenden Straßen, die größtenteils mit einem einseitigen Fußgängerweg ausgestattet sind.

##### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt werden. Hierfür sind teilweise Hebeanlagen erforderlich.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird entweder in den Löschwasserteich oder in eine Retentionsfläche zur Wasserrückhaltung eingeleitet. Das Übereich wird einem Vorfluter zugeführt. Alternativ kann das unverschmutzte Oberflächenwasser in Retentionszisternen gesammelt werden.

##### Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

## **2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baugebietes in Ratshausen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebietes. Dies ist unter „Ziele und Zwecke der Planung“ der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen entsprechen weitgehend dem bereits angrenzenden Bebauungsplan „Bann“. Dadurch soll ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen und Nachbargrundstücken gewährleistet werden. Um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Grundstücke zuzusprechen, werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sind zur Regelung und Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung im Plangebiet notwendig.

Die Festsetzung der Flächen für Natur und Landschaft entsprechen den gesetzlichen Anforderungen eines Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 5 Metern und dient der Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fließgewässer.

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.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind, zur Begrenzung des Eingriffes ins Landschaftsbild, nur zum Einbinden der baulichen Anlagen, zulässig.

Die Pflanzgebote und -bindungen dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

### **3. 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.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung. Die Vorschriften geben einen Rahmen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität vor, innerhalb dessen ein hochwertiges Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Deshalb wird über die Örtlichen Bauvorschriften die Höhe der Gebäude geregelt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden entsprechende Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

### **4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den Vorgaben des Naturschutzrechts erstellt. Dieser beschreibt und bewertet das Landschaftsbild und die Schutzgüter des Naturhaushalts im Umfang des Vorhabens.

Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anhang beigefügt.

### **5. Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 22115
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	ca. 12834
Verkehrsflächen	ca. 4380
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1534
Grünflächen und Pflanzgebote	ca. 3366

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz  
Bürgermeister