

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
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang

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: 26. Juni 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

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 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

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

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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. 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.

8. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

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

9. 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 m³ für eine Dauer von mindestens zwei Stunden.

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

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

10.2 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.

10.3 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.

11. 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.

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

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als Gewässerrandstreifen mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Hochstaudenfluren zu erhalten und zu entwickeln.

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

13. 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

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein

regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) 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%, vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3, zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Private Ortsrandgestaltung

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 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbereich und Nass- und Feuchtwiesen

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 und Nass- und Feuchtwiesen

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Schwemmschutt und Auenlehm. Im tieferen Untergrund werden die Gesteine des Oberen und Mittleren Juras vermutet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 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.

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 20 Fledermauskästen.

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)

Umbau standortfremder Fichtenbestände in naturnahen Laub-Mischwald.

CEF 3 (CEF Maßnahme 3)

Entwicklung samenreicher Saumstreifen entlang von Wegen.

CEF 4 (CEF Maßnahme 4)

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

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Solitärbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

Äpfel: in den Sorten

Brettacher
 Jakob Fischer
 Rheinischer Bohnapfel
 Krügers Dickstiel
 Schöner aus Nordhausen
 Sonnenwirtsapfel
 Winterrambour

Birnen: in den Sorten

Fäßlesbirne
 Nägeles Birne
 Schweizer Wasserbirne

Steinobst: in den Sorten

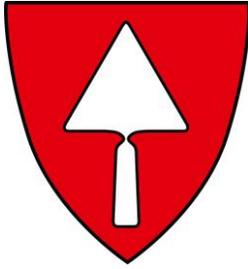
Wangenheims Frühzwetschge
 Dt. Hauszwetschge
 Unterländer
 Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer bis mäßig trockener Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 4: Gehölze feuchter bis nasser Standorte

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz -Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II“

6 Örtlichen 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: 26. Juni 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail 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

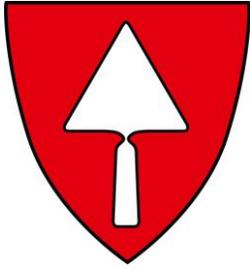
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig
Der Bau von Erdwärmesonden ist mit den Bauantragsunterlagen darzulegen.

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz
Bürgermeister



Gemeinde Ratshausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II“

7 Begründung

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: 26. Juni 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail 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 „Ban“.

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.

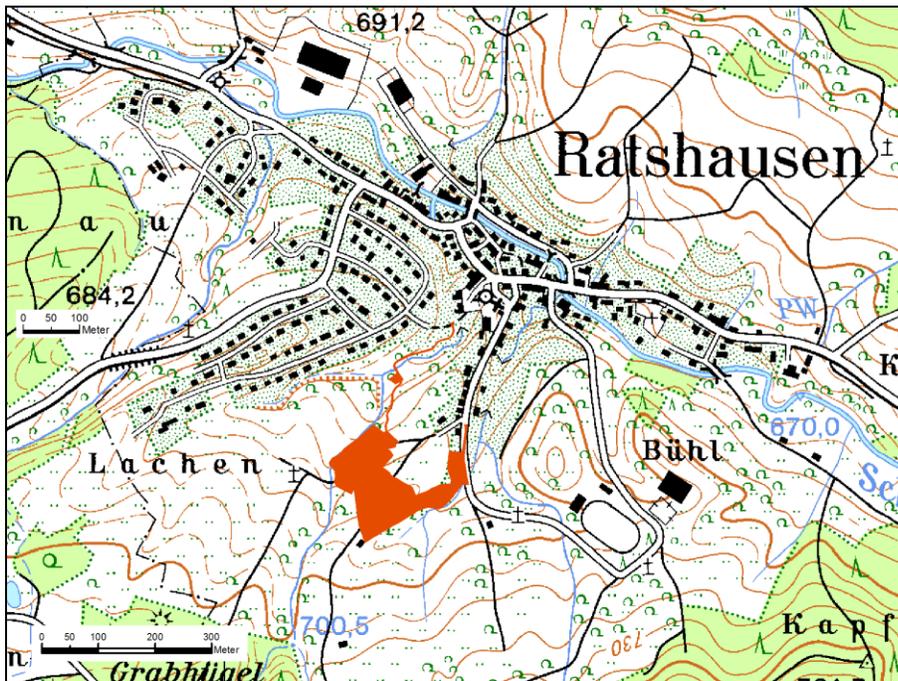


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

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.

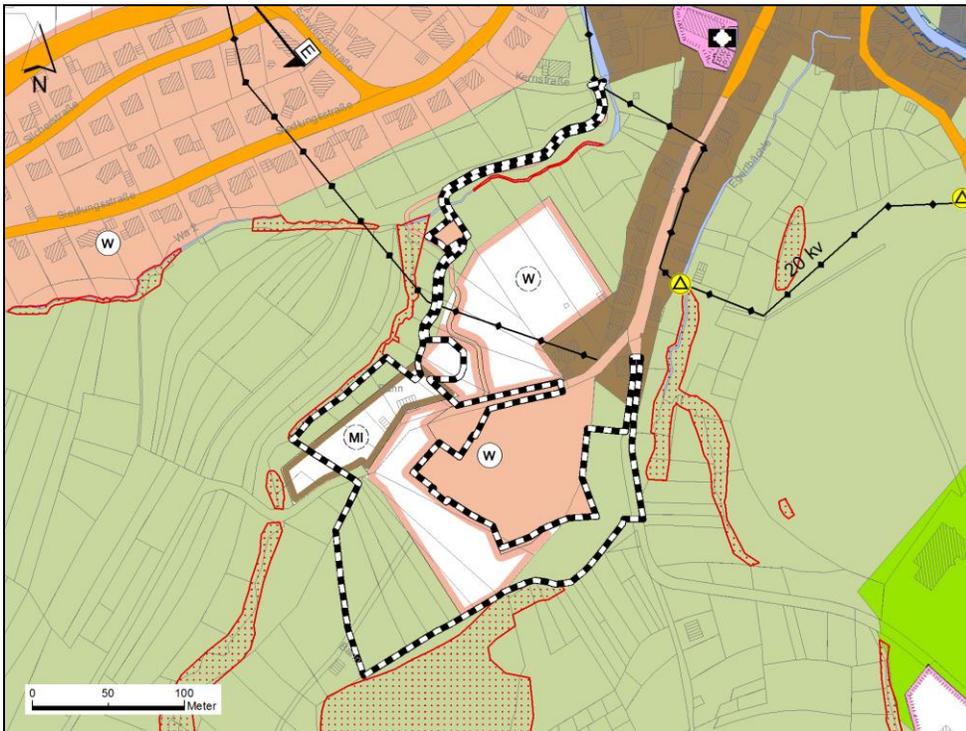


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet mit Balkenlinie umrandet)

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 „Ban“ 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 m² - 1604 m² vorgesehen, wobei auf diesem größten Bauplatz mit 1604 m² 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 „Ban“ in geringem Umfang erforderlich. Die Änderungen beziehen auf folgende Festsetzungen:

- Anpassung an den Bestand bzw. den bereits umgesetzten Bebauungsplan „Ban“
- Rücknahme der Festsetzungen zur Gebietseingrünung im Bebauungsplan „Ban“, 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. Bedarfsermittlung

Auf Basis einer Plausibilitätsprüfung nach den Kriterien des Landes Baden-Württembergs wurde der geplante Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Ratshausen geprüft (PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DER BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEISE IM RAHMEN DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS NACH §§ 6 UND 10 ABS. 2 BAUGB, MINISTERIUMS FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BW 2017).

Flächenbedarfsermittlung

Um die Größe der Erweiterung des Geltungsbereiches festzulegen, wurde der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2031 ermittelt. Der Flächenbedarf für die Schaffung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus den unten aufgeführten Faktoren.

1. Innerer Bedarf, d.h. die zusätzlich benötigte Wohnbaufläche, durch die stets voranschreitende Verringerung der Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben. Zusätzlich muss Ersatz für Wohnungen geschaffen werden, die bei der Sanierung wegfallen bzw. zu Geschäftsräumen umgenutzt werden
2. Erwartetes Bevölkerungswachstum
3. Der anzusetzenden Belegungsdichte, d.h. wie viele Einwohner besiedeln durchschnittlich einen Hektar Baufläche
4. Der noch vorhandenen „Alten Last“, d.h. nicht bebaute Bauflächen

Innerer Bedarf

Das Plausibilitätskriterium „Bedarf aus Eigenentwicklung“ der Zielvereinbarung geht von einem Belegungsdichtenrückgang von jährlich 0,3 % aus.

Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde Ratshausen verzeichnet seit 2012 einen stetigen Zuwachs von 712 Einwohnern auf 812 für das Jahr 2016 (Vorausrechnung von 2014 des Statistischen Landesamtes BW). Dies ist vor allem in der Entwicklung der ortsansässigen Betriebe begründet.

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Baden Württemberg geht in der Hauptvariante des Entwicklungskorridors von einem Bevölkerungszuwachs auf 900 Einwohner im Jahr 2031 aus.

Bruttowohndichte

Für die Gemeinde Ratshausen wird eine Bruttowohndichte von 40 EW/ha angesetzt. Entsprechend der Zielvereinbarung des Landes werden Bruttowohnmindestdichten für Gemeinden mit 50 EW/ha als Orientierungswert angegeben. Aufgrund der ländlichen Struktur mit besonders geringer Belegungsdichte ist eine Abweichung von dieser hier vertretbar. Flächenausweisungen in der letzten Zeit mit der empfohlenen Einwohnerdichte sind regelmäßig gescheitert. Dies ist vor allem in den Nutzungsansprüchen der heimischen Bevölkerung begründet. Viele Bewohner betreiben, zumindest in der Übergangszeit, Holzheizungen. Das erforderliche Brennholz wird meist selbst aufbereitet und auf dem Grundstück gelagert. Auch kleine Nutzgärten prägen das Landschaftsbild in Ratshausen.

Berücksichtigung eigener Reserven (Alte Last)

Für die Berechnung der neuen Bedarfsflächen ist es notwendig, vorhandene Baulücken sowie Brach- und Konversionsflächen als „Alte Last“ zu berücksichtigen. Die nachfolgende Tabelle zeigt diese Flächengröße in der Übersicht. Als anrechenbare „Alte Last“ werden die öffentlichen freien Bauflächen zu 100% gewertet. Die Grundstücke, die sich in Privatbesitz befinden, werden mit zu 20% als aktivierbar angesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der Erfahrungen der Gemeinde bei Erwerb von privaten Flächen.

Bevölkerungszahl (Stand 2016)	812
Zuwachs Bevölkerung aus innerem Bedarf für das Jahr 2031 (0,3% p.a.)	42,042
Zuwachs Bevölkerungsentwicklung 2031 (Stala) mit Wanderung	88
Gesamtzuwachs 2031 (gerundet)	132
Wohnbauflächenbedarf (40 EW/ha, gerundet)	3,301 ha
Vorhandene Alte Last – Wohnbau öffentlich	0,2725 ha
Vorhandene Alte Last – Wohnbau privat	1,7463, davon 20% aktivierbar = 0,34926 ha
Anrechenbare Alte Last (gesamt)	0,62176 ha
Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen	ca. 2,679 ha

Der Flächenumfang der Bebauungsplanerweiterung „Ban II“ mit ca. 2,2 ha ist somit geringer als der gesamte ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen.

1.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet „Ban“ 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 „Ban“. 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 Eingriffes 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 ²
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

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Gemeinde Ratshausen, den

Heiko Lebherz
Bürgermeister