Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung"
in Alpirsbach - Reutin Landkreis Freudenstadt
ABGRENZUNGSPLAN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

zu überplanender Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Zankwald/Herdweg - 4. Änderung"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des genehmigten Bebauungsplanes "Zankwald/Herdweg - 4. Änderung"

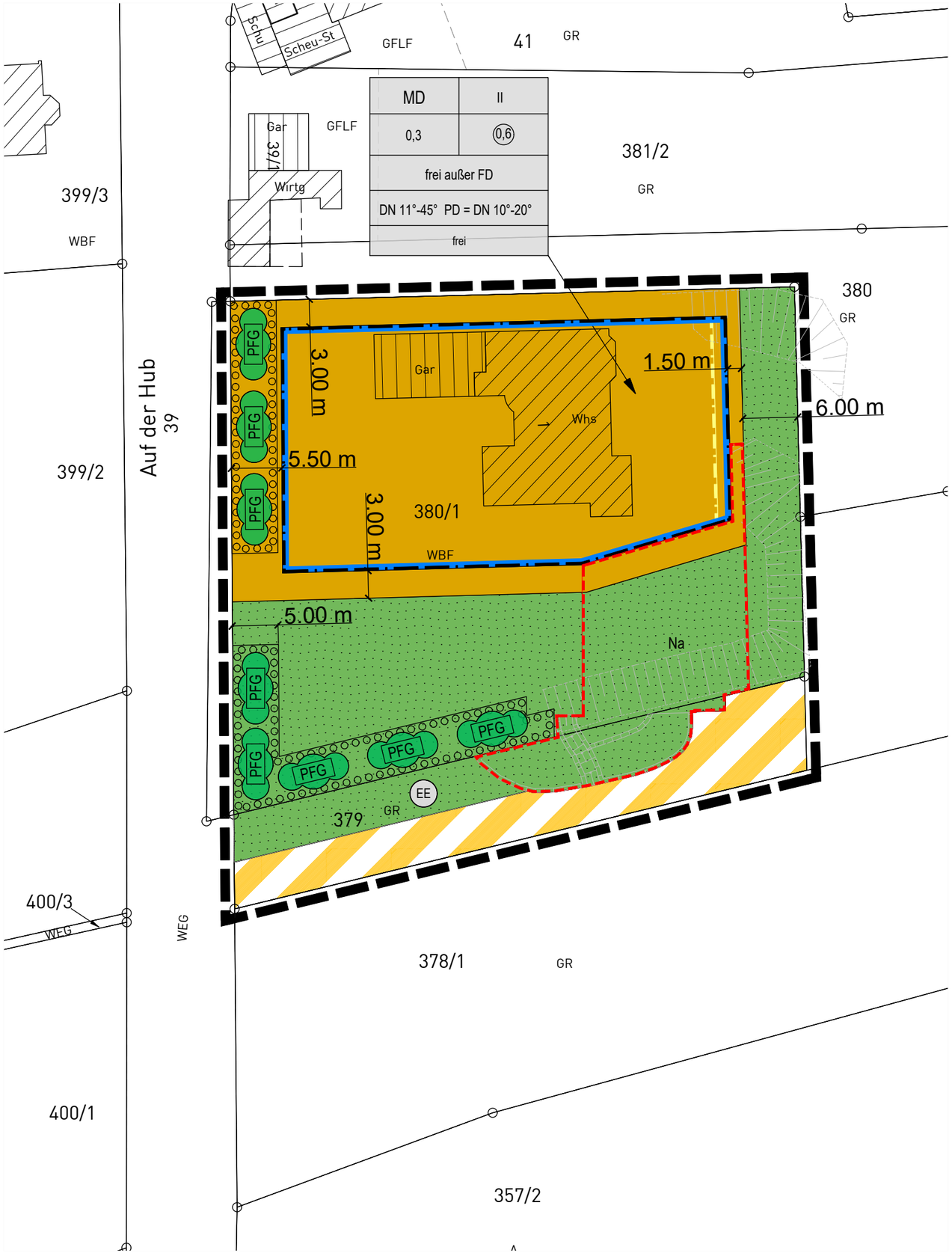
Maßstab:	1 : 2.000	Projektnummer:	13795
		Plannummer:	13795/abgr_1.1

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS_2022-UTM_92
SP/WJ	06.12.24	Abgrenzungsplan	

GFRÖRER INGENIEURE

N

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, FD = Flachdach	
Dachneigung in Grad PD = Pultdach	
Firstrichtung	

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

EE — hier: erneuerbare Energie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche
hier: Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

PFG — Pflanzgebot Feldheckenpflanzung
- Pflanzung einer mindestens 4-reihigen, durchgehenden Feldhecke
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Na — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
hier: Nebenanlagen gemäß Ziffer 3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstige unverbindliche Planzeichen

mit Flurstücksnummern

Gebäudebestand

entfallende Baugrenze

Bestand

Dieser Plan dient nicht als Grundlage für Vermessungen (Katastervermessungen, Bildung von Baugrundstücken, Absteckungen für Baumaßnahmen etc.).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: __.__.____

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): vom __.__.____ bis __.__.____

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB): __.__.____

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): vom __.__.____ bis __.__.____

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 Bau GB): __.__.____

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): __.__.____

Ausgefertigt Alpirsbach, den__.__.____

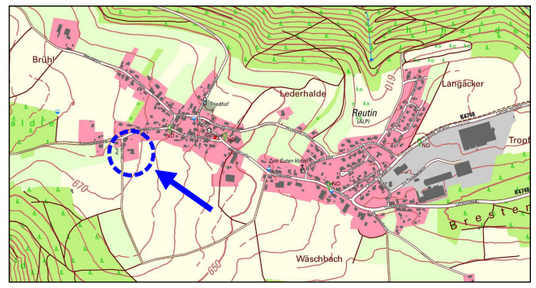
.....
Norbert Beck (Amtsvertretung)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): __.__.____

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt __.__.____

.....
Stempel / Unterschrift

Lage im Raum



Bebauungsplan
"Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung"
in Alpirsbach - Reutin
Landkreis

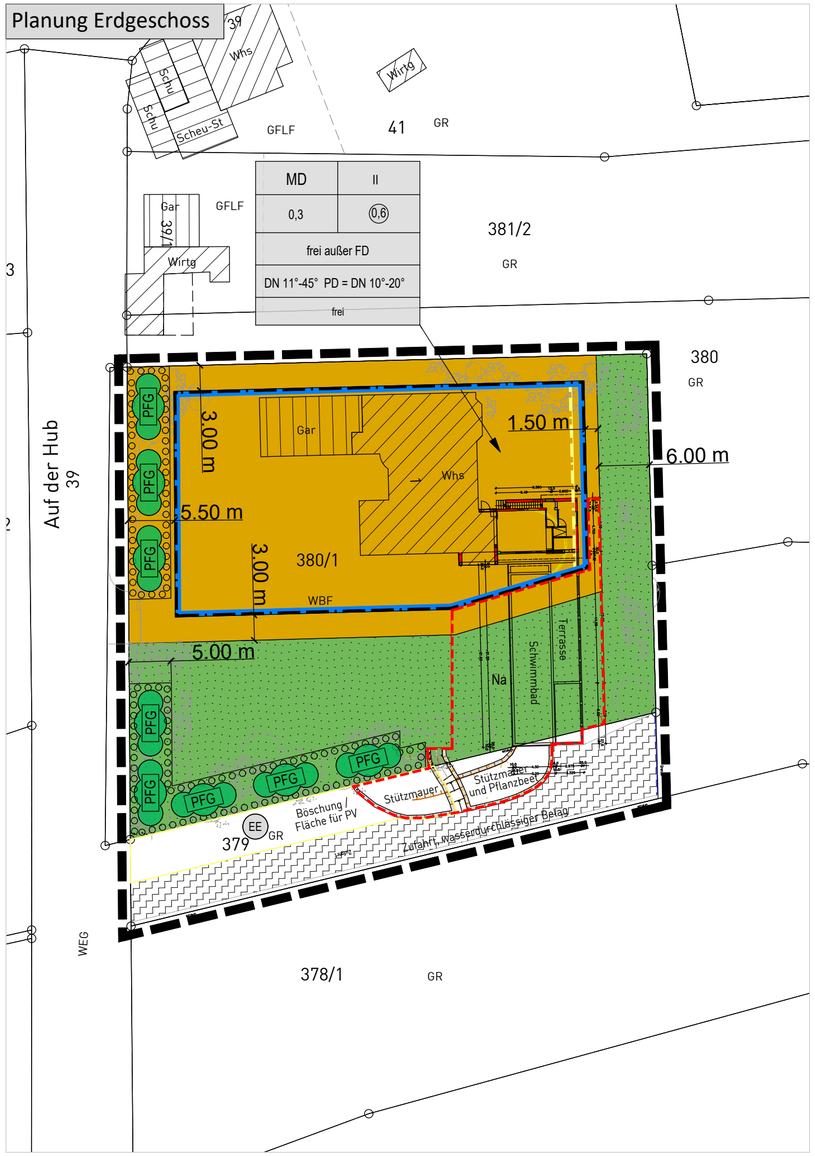
Zeichnerischer Teil - Vorentwurf

Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	13795
Plannummer:	13795/bbp-1.1

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2022_UTM_92
SP/WJ	06.12.24	-	

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

Planung Erdgeschoss



Planung Untergeschoss

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, FD = Flachdach	
Dachneigung in Grad PD = Pultdach	
Firstrichtung	

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

EE — hier: erneuerbare Energie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche
hier: Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot Feldheckenpflanzung
- Pflanzung einer mindestens 4-reihigen, durchgehenden Feldhecke
- empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Na — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
hier: Nebenanlagen gemäß Ziffer 3.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstige unverbindliche Planzeichen

6465 — mit Flurstücksnummern

Gebäudebestand

entfallende Baugrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: __.__.____

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): vom __.__.____ bis __.__.____

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB): __.__.____

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB): __.__.____

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): vom __.__.____ bis __.__.____

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 Bau GB): __.__.____

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): __.__.____

Ausgefertigt Alpirsbach, den__.__.____

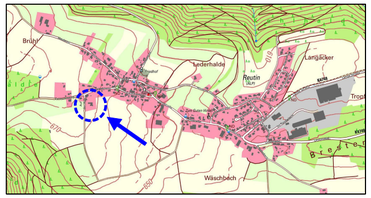
.....
Norbert Beck (Amtsvertretung)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): __.__.____

Anzeige § 4 GemO Landratsamt Freudenstadt __.__.____

.....
Stempel / Unterschrift

Lage im Raum



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung"
in Alpirsbach - Reutin
Landkreis

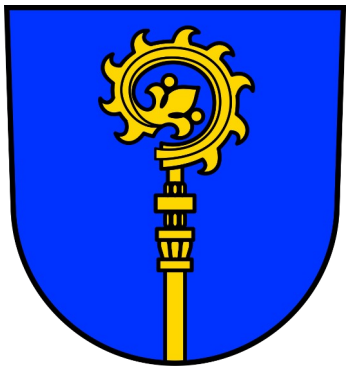
Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf

Maßstab:	1 : 500	Projektnummer:	13795
		Plannummer:	13795/bbp-1.1

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2022_UTM_92
SP/WJ	06.12.24	-	

Dieser Plan dient nicht als Grundlage für Vermessungen (Katastervermessungen, Bildung von Baugrundstücken, Absteckungen für Baumaßnahmen etc.).

GFRÖRER INGENIEURE
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 06.12.2024

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 06.12.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

3.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 5 BauNVO)

Es gilt § 5 BauNVO.

3.1.2 Sonstige zugelassene Nutzungen (Flächen ohne Zweckbestimmung § 12 Abs. 3 BauGB)

Zugelassen werden:

- Privater Hausgarten mit Bepflanzung / Beete
- die der Nutzung „privater Hausgarten“ dienenden Nebenanlagen (Terrassenbeläge o.ä.)
- Schwimmbad gem. Lageplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und zugehörigen Technikräumen
- Zufahrt zum Schwimmbad / zu Technikräumen mit wasserdurchlässigem Belag
- Stützmauern
- PV-Anlagen

Es sind nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Bei Änderungen im Durchführungsvertrag sind die Raumordnungsbehörden (hier: RP Karlsruhe, Regionalverband Nordschwarzwald) zu beteiligen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Definition Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen):

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (ohne Dachaufbauten).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird mit 673 m üNN festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,50 m sind zulässig

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

3.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Gem. dem zeichnerischen Teil werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

- Auf der Teilfläche des Flst. 379 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen keine weiteren baulichen Anlagen- mit der Ausnahme von PV-Modulen- zulässig.
- Auf dem Flst. 380/1 gelten die Regelungen des § 23 BauNVO. Zugelassen sind die dem Einfamilienhaus dienende Nebenanlagen wie Schwimmbad mit Technik, Technikgebäude, Garagen und Stellplätze, bauliche Anlagen wie Stützmauern usw.

3.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.6 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.6.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)

Private Grünflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt und dort näher bestimmt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Zugelassen werden:

- Privater Hausgarten mit Bepflanzung / Beete
- die der Nutzung „privater Hausgarten“ dienenden Nebenanlagen (Terrassenbeläge, Fußballtore, Trampolin, Stützmauern o.ä.)

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

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin.

  Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

  - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
  - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
  - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
  - Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

3.8 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- Neupflanzung von Feldhecken entsprechend dem zeichnerischen Teil auf privaten Grundstücksflächen (PFG):
  - Pflanzung einer mindestens 4-reihigen durchgehenden Feldhecke aus heimischen Gehölzen
  - Stützmauern / Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots sind zulässig

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen." Dieses schreibt einen Abstand von 2,5 m vor. Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

3.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung Heckenpflanzung siehe zeichn. Teil. Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Schutz der Gehölze während und nach der Bauphase.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberboden und Erdarbeiten

- Der auf dem Gelände anstehende Oberboden (Mutterboden) der im Zuge der Bauausführung abgetragen werden muss ist zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (§ 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges befahren von Mutterboden ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), ist eine Wiederverwertung auf anderen Fläche vor einer Deponierung zu Prüfen.

4.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

4.5 Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.
- Kabelverteilerschränke zur Sicherung der Versorgung des Gebiets.
- erforderliche Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

4.9 Natur und Landschaft

4.9.1 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz1 LBO. Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

4.9.2 Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Bäume			
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitz- Ahorn	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher			
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Echte Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Pinus mugo	Leg-Föhre	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.12.2024

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

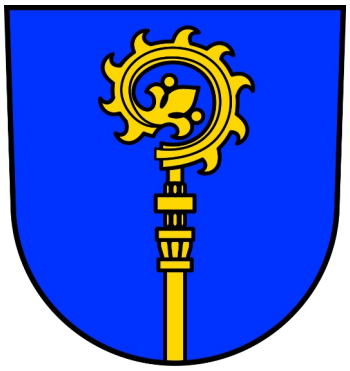
Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den .....

.....

Norbert Beck (Amtsvertretung) (Bürgermeister)



Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 06.12.2024

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 06.12.2024 wird Folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Wohngebäude gilt:

- Die Dachformen sind frei. Flachdächer sind nicht zulässig,
- Dachneigungen siehe Einschrieb im Lageplan.

Für Garagen gilt:

Garagen sind mit einem Sattel- oder Pultdach auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer mit gleichzeitiger extensiver Begrünung oder Nutzung als Dachterrasse zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind zulässig,
- Dacheinschnitte sind zulässig.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung gilt:

- Zulässig sind Ton- und Betonziegel in allen Farben von rot bis anthrazit,
- Nicht zulässig sind blaue, gelbe und grüne Farben,
- Sonnenkollektoren sind zulässig.

2.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Gestaltung der Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig gestaltet werden. Bei gewerblicher Nutzung sind die Verkehrs- und Hofflächen wasserundurchlässig zu gestalten. Mitarbeiterstellplätze mit geringer Frequentierung können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind bspw. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen. Bituminöse Baustoffe und Beton (nahezu wasserundurchlässig) sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

2.2.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht werden.

2.2.4 Einfriedung

Es gilt das Nachbarrecht.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.12.2024

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den .....

.....

Norbert Beck (Amtsvertretung) (Bürgermeister)

Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg - 5. Änderung und Erweiterung“

Regelverfahren

in Alpirsbach – Reutin

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 06.12.2024

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis ... 1

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 2

2.1 Lage im Siedlungsgefüge ... 2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 2

3. Art des Bebauungsplanverfahrens ... 3

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen ... 4

4.1 Übergeordnete Planungen ... 5
4.2 Bestehende Bebauungspläne ... 6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete ... 6

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 8

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung ... 8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung ... 8

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption ... 9

6.1 Bauliche Konzeption ... 9
6.2 Verkehrliche Erschließung ... 9
6.3 Grün- und Freiraumstruktur ... 9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ... 9

7. Umwelt- und Artenschutzbelange ... 10

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht ... 10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 10

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren ... 12

9. Vorhaben- und Erschließungsplan ... 13

10. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 14

10.1 Art und Maß der Nutzung / Bauweise ... 14
10.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ... 14
10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 14
10.4 Bindungen für Bepflanzungen ... 15

11. Örtliche Bauvorschriften ... 16

11.1 Dachform, -neigung, -gestaltung, -aufbauten und -einschnitte ... 16
11.2 Werbeanlagen ... 16
11.3 Gestaltung unbebauter Flächen ... 16
11.4 Einfriedungen ... 16
11.5 Antennen ... 16

12. Anlagen ... 17

1. Planerfordernis

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg – 3. Änderung“ (inzwischen 4. Änderung des Rechtsplanes vorliegend), mit welchem der Bau eines Einfamilienhauses und die Errichtung eines Privatgartens planungsrechtlich zugelassen wurde. Die Eigentümer möchten den Privatgarten um den Bau eines Schwimmbads mit erforderlicher Technikeinrichtung erweitern. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurde der Bau eines Schwimmbeckens im Privatgarten durch die Baurechtsbehörde auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt und mit der Umsetzung begonnen.

Für die Sicherung des Geländes sowie die Erschließung des Grundstücks von Süden ist jedoch die Errichtung einer Stützmauer mit Treppenanlage notwendig, die teilweise im Außenbereich liegt und ohne Genehmigung begonnen wurde. Da den Eigentümern die Genehmigungspflicht für dieses Bauvorhaben nicht bewusst war, wurde die Baumaßnahme durch die Baurechtsbehörde gestoppt.

Um die erforderlichen baurechtlichen Grundlagen für die Fortführung des Vorhabens zu schaffen, ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. In diesem Zusammenhang soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Folgendes geregelt werden:

- die Erweiterung des Privatgartens unter Berücksichtigung einer neuen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- die Zulässigkeit der Stützmauer und Treppenanlage im Außenbereich,
- die Festsetzung von Pflanzgeboten zur ökologischen und gestalterischen Einbindung,
- die Sicherung einer privaten Zufahrt zur Erschließung der Technikräume des Schwimmbades,
- die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der entstehenden Böschung zur Versorgung der Schwimmbadtechnik und des Einfamilienhauses.

Das Grundstück liegt teilweise im Bereich eines regionalen Grünzugs. Durch die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass lediglich die im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Nutzungen zugelassen werden, wodurch die Eingriffe in den Außenbereich begrenzt und gesteuert werden.

Da sich die betroffenen Flächen vollständig im Eigentum der Vorhabenträger befinden, ist die Umsetzung des Vorhabens durch das Planverfahren gesichert. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um die städtebauliche Ordnung, die rechtliche Zulässigkeit und die ökologischen Belange in Einklang zu bringen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Alpirsbacher Stadtteils Reutin. Im Osten, Süden und Westen öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

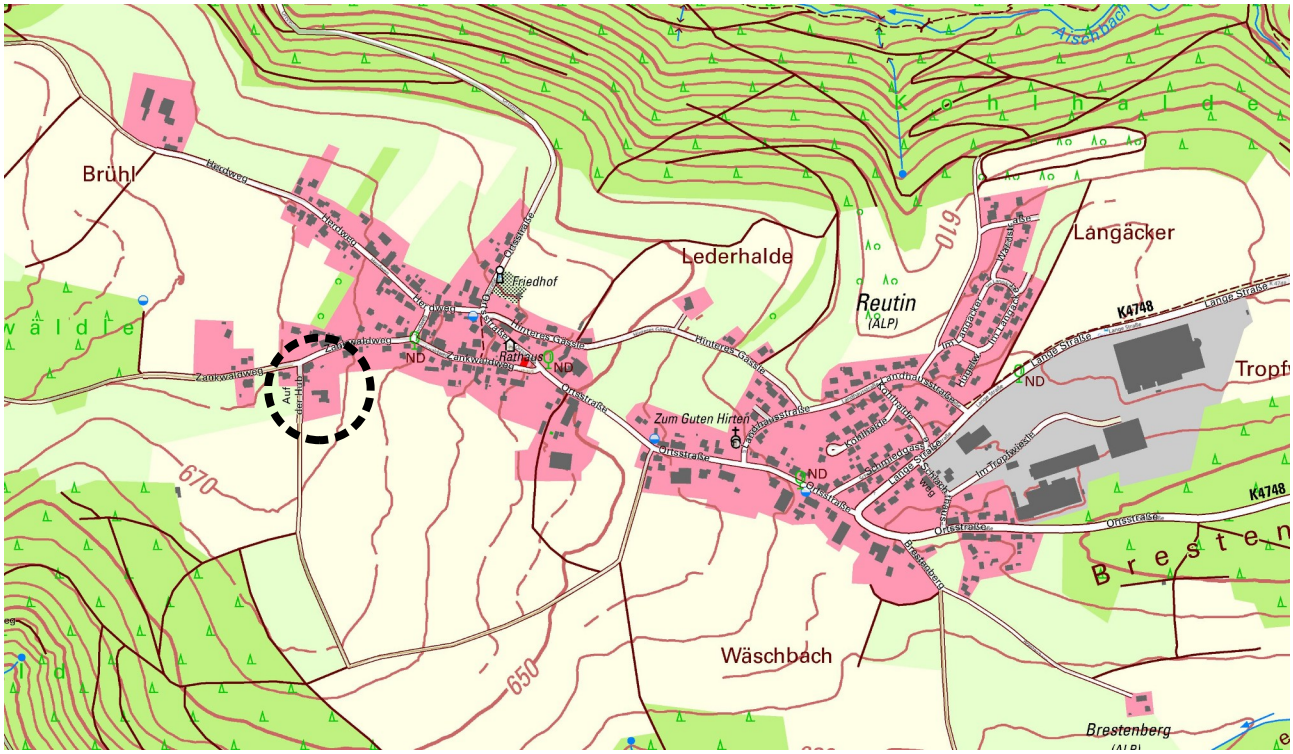


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3.770 m² beinhaltet die Flurstücke 380/1 und 379 i.T..

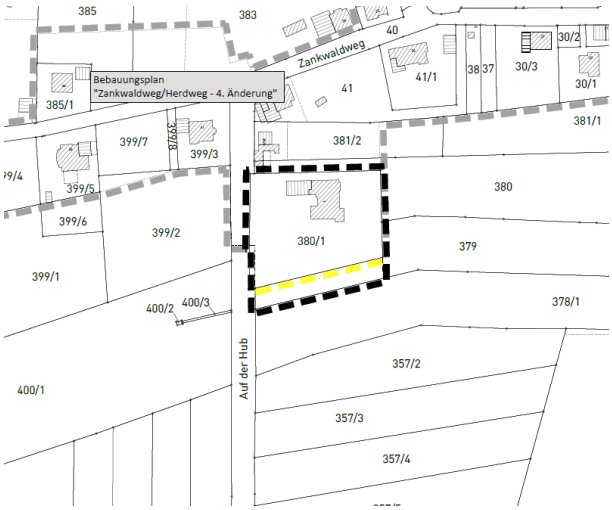


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird mit Vorhabenbezug aufgestellt. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Alpirsbach und dem Vorhabenträger vereinbarte Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens und seine Erschließung. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abzuschließen. Grundlage des Durchführungsvertrages ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Durchführungsvertrag ist mit dem RP Karlsruhe, Abtl. Raumordnung und dem Regionalverband Nordschwarzwald abzustimmen. Bei einer Änderung des Durchführungsvertrages ist der Regionalverband und das Regierungspräsidium ebenfalls anzuhören.

Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet Regionaler Grünzug	☒ VRG ☐ VBG ☐ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	• Gemischte Baufläche • Fläche für die Landwirtschaft	☒ Änderung erforderlich ☐ Berichtigung erforderlich ☐ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Zankwald/ Herdweg – 4. Änderung“	☒ Überplanung ☐ angrenzend ☐ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	☐ ja ☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	☐ betroffen

		☒ nicht betroffen
Überschwemmungsrisiko-gebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	-	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	☐ relevant ☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

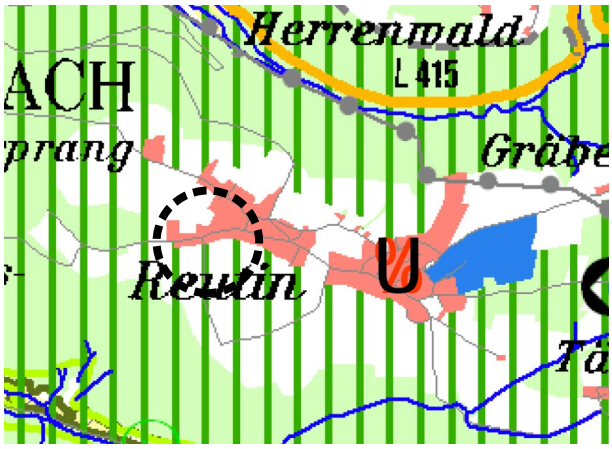


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

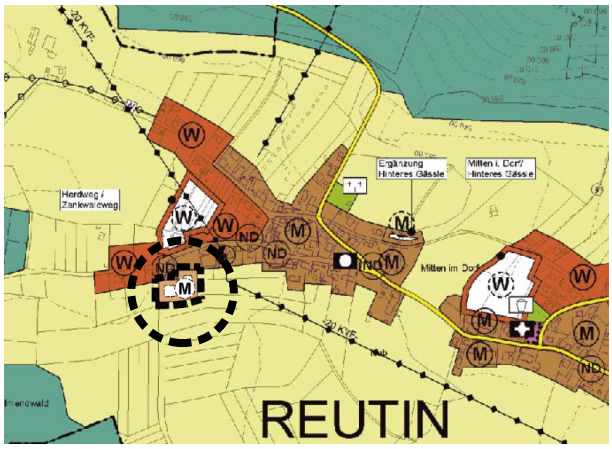


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP 2. Änderung

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist der Planbereich als Regionaler Grünzug festgelegt. Ein Großteil des Plangebiets befindet sich bereits heute teilweise innerhalb eines regionalen Grünzugs. Bei der Aufstellung des BBPs "Zankwaldweg/Herdweg" 3. Änderung wurde die Erweiterung wie Folgt begründet: *"Im Vorfeld hat die Stadt Alpirsbach als Folge dieser Anfrage konzeptionell auch eine weitergehende Bebauung in diesem südlichen Ortsrandbereich untersuchen lassen. Neben einer schwierigen und unverhältnismäßig aufwendigen Erschließung kam vom Regionalverband eine klare Absage gegen eine über die konkrete Anfrage hinaus gehende Bebauung, da diese in Konflikt steht mit einem Regionalen Grünzug des Regionalplanes 2015, der an den südlichen Ortsrand von Reutin heranreicht. Der Regionalverband sieht für diesen Bereich eindeutig keine Möglichkeit, eine Bebauungsplan-Erweiterung für mehrere Baugrundstücke mit den festgesetzten regionalplanerischen Zielsetzungen zu vereinbaren.*

Lediglich für die o.g. konkrete Anfrage wird vom Regionalverband nach den Grundsätzen einer nicht-parzellenscharfen Betrachtung ein Interpretationsspielraum von einer Bautiefe für ein Baugrundstück als maximal mögliche bauliche Entwicklung gesehen, die noch mit dem Regionalen Grünzug vereinbar ist."

Die nun geplante Erweiterung befindet sich weiterhin innerhalb des Grünzugs, der Intepretationsspielraum von einer Bautiefe ist bereits ausgeschöpft, sodass bzgl. eines möglichen Zielverstoßes mit den Raumordnungsbehörden im Vorfeld die Machbarkeit zur Genehmigung des BBPs abgestimmt wurde. Die Festsetzung einer baulichen Nutzung mit Baufenster wäre mit einem Zielverstoß verbunden. Allerdings wird der Aufstellung eins vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Genehmigung der bereits fast vollständig hergestellten baulichen Anlagen zugestimmt. Weitere oder andere bauliche Anlagen werden nicht zugelassen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Alpirsbach wird die Fläche als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen im privaten Hausgarten erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um das Vorhaben zu ermöglichen und die Festsetzungen des Rechtsplanes an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Zankwald/Herdweg – 4. Änderung“ von der Planung um 3.131 m² überplant.

Bei Aufhebung oder Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gelten die Regelungen des Rechtsplanes der 4. Änderung unverändert fort. Daher wird der Rechtsplan lediglich „überplant“ und nicht förmlich aufgehoben.

Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 13.11.2024

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Einfamilienhaus mit Hausgarten im Dorfgebiet
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet
- Scheunen / Schuppen / Wirtschaftsgebäude im Dorfgebiet
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer bereits errichten Stützmauer im derzeitigen Außenbereich geschaffen werden. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Rechtsplanes an den vorhandenen Bestand angepasst sowie eine notwendige Zufahrt südlich des Privatgrundstücks und PV-Anlagen auf einer best. Böschung zugelassen.

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

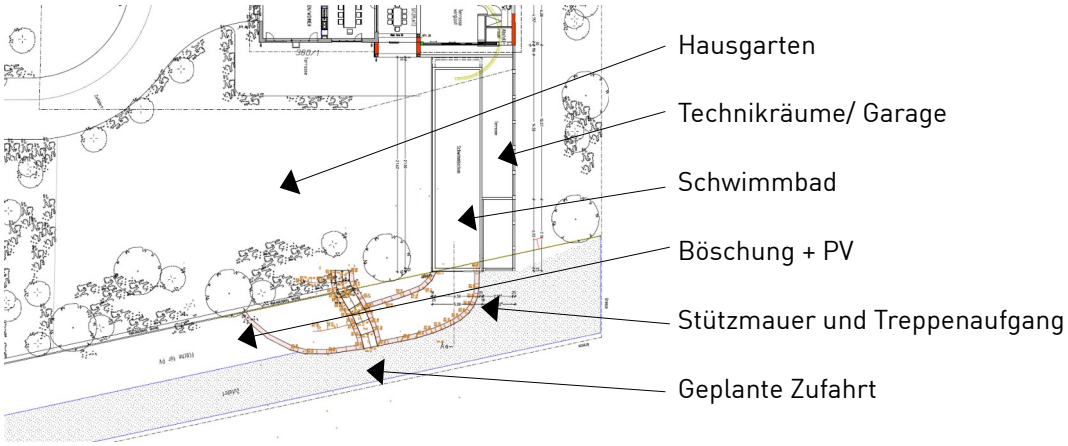


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einfamilienhauses erfolgt wie bisher über den westlich angrenzenden Weg „auf der Hub“.

Lediglich die notwendigen Technikeinrichtungen für das Schwimmbad müssen über eine neue Zufahrt südlich der Böschung des Hausgartens angelegt werden. Die private Zufahrt ist zwingend erforderlich, um die Schwimmbad-/ Gebäudetechnik sowie die Technik der geplanten PV-Anlage zu bedienen. Die Zufahrt geht bis zum Eingang in den Technikbereich, welcher sich im UG neben dem Schwimmbad befindet, siehe Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Untergeschoss befindet sich u.a. ein relativ großes, schweres HKW, welches anders nicht angefahren und bedient / ggf. ausgetauscht / gewartet usw. werden kann. Auch die weitere Technik muss über die südliche Zufahrt bedient werden. Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich darf diese Zufahrt ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die im Rechtsplan festgesetzten Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets im Osten und Westen des Geltungsbereichs werden vollständig übernommen. Darüber hinaus werden bestehende Pflanzgebote im Bereich der bereits hergestellten baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets neu geordnet.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Unverändert, auf den bereits genehmigten Bauantrag wird verwiesen

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

- Wird ergänzt

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde am 10.09.2024 eine Begehung zur Abschätzung des Habitatpotenzials und artenschutzrechtlich relevanter Aspekte des Plangebietes durchgeführt.

Die überplante Fläche erweist sich als baubedingt entstandene Rohbodenfläche mit einzelnen Erdhäufen. Diese Fläche ist mit schütterer Ruderalvegetation bewachsen, welche sich aus Arten wie Gänsedistel (*Sonchus* sp.), Mittleren Wegerich (*Plantago media*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) , Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Portulak (*Portulaca oleracea*), Aufrechten Sauerklee (*Oxalis stricta*), Sumpf-Ruhrkraut (*Gnaphalium uliginosum*) und Gewöhnlichen Greiskraut (*Senecio vulgaris*) gebildet. An einzelnen Stellen waren auch Arten feuchter Bereiche wie die Krötenbinse (*Agathryon bufonium)* zu finden.

Am westlichen Rand des Untersuchungsbereichs treten neben den bereits genannten Arten noch einzelne Nachtkerzen (*Oenothera* sp.) , Heckenrose (*Rosa* sp.), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Patagonisches Eisenkraut (*Verbena bonariensis*) auf.

Direkt angrenzend an diese Flächen befinden sich gepflanzte Bergkiefern (*Pinus mugo*) sowie aus Buntsandstein gestaltetete Mauern und Treppen.

Bei der Übersichtsbegehung im Plangebiet wurden keine Hinweise auf eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotenzial innerhalb des Plangebietes, lediglich eine gelegentliche Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet ist denkbar, wobei es sich dabei aufgrund der Habitatausstattung lediglich um ein wenig ergiebiges Jagdhabitat ohne essentielle Bedeutung für die lokale Fledermaus-Population handelt, welches zudem auch nach der Umsetzung des BBPs als solches genutzt werden kann.

Direkt angrenzend befinden sich Grünlandflächen, und in 30 m bis 40 m Entfernung befindet sich eine isolierte Ackerfläche. Von einer zusätzlichen Verdrängungswirkung auf Vogelarten des gehölzfreien Offenlandes wie der Feldlerche ist nicht auszugehen. da die bereits im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Bestandsgebäude sowie außerhalb des Plangebietes befindliche Häuser, Bäume und Leitungsmasten eine potenzielle Kulisse für derartige Arten darstellen.

Quertierstrukturen für Höhlenbrüter befinden sich keine innerhalb des Plangebietes. Grundsätzlich ist jedoch eine Nutzung der im Plangebiet befindlichen Koniferen als Brutplatz durch störungsunempfindliche, an den Siedlungsraum angepasste Vogelarten aus der Gilde der Zweigbrüter denkbar, jedoch sind nach derzeitigem Planungsstand baubedingt keine Gehölzrodungen vorgesehen.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt dennoch Gehölzrodungsarbeiten geplant sein, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober.

Von einer Nutzung des Plangebietes durch den Nachtkerzenschwämer wird nicht ausgegangen. An den wenigen im Plangebiet vorhandenen Nachtkerzen waren keine Fraßspuren von Schwärmerraupen vorhanden. Auch wäre die geringe Anzahl an Pflanzen-Individuen von der Menge an Biomasse lediglich für einzelne Exemplare des Nachtkerzenschwärmers geeignet. Auf der Ebene einer potenziellen Lokalpopulation sind die im Plangebiet befindlichen Nahrungspflanzen daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange kommt daher zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der oben genannten Maßnahmen ein Verstoß gegen §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann: Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	*Ggf. betroffen, für BBP-Änderung nicht relevant da Bestand unverändert*
Geruchsimmissionen	*Ggf. betroffen, für BBP-Änderung nicht relevant da Bestand unverändert*
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	*Keine Änderung durch vorliegenden Bebauungsplan*
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Über den Geltungsbereich des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes hinaus darf nach Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden aufgrund der Lage im regionalen Grünzug keine Bauflächenfestsetzung bzw. Festsetzung von Baufenstern erfolgen, sondern nur die Baupläne Grundlage des VEPs werden. Aus diesem Grund werden im zugehörigen zeichn. Teil des Bebauungsplanes lediglich private Grünflächen mit Flächen für Nebenanlagen zur Sicherung der umgesetzten Nebenanlagen/ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung der Erschließung im Süden festgesetzt. Auf dem Flst. 379 innerhalb des Geltungsbereichs werden auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ausschließlich diese gesichert, welche Gegenstand der aktuellen Bauplanung sind. Außerhalb dieser Flächen sind keine weiteren Anlagen – außer PV-Anlagen – zugelassen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zankwaldweg/Gerdweg“ mit 4. Änderung (Flst. 380/1) können weiterhin auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen Nebenanlagen zugelassen werden (Ermessensentscheidung Baurechtsbehörde vgl. Ziff. 10.2).

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche ist mit den Zielen des regionalen Grünzugs vereinbar.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zankwald/Herweg“ mit 1.-4. Änderung werden überwiegend übernommen und teilweise modernisiert. Aufgrund der inzwischen vorhandenen 4 Änderungen, werden die textlichen Festsetzungen neu ausformuliert.

10.1 Art und Maß der Nutzung / Bauweise

Entspricht der Festsetzung im Rechtsplan

Für eine ausreichende Bestimmtheit wird die tatsächlich umgesetze Erdgeschossrohfußbodenhöhe verbindlich festgesetzt.

10.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf dem Flst. 380/1 von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB z.B. bei Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen und Garagen sowie Carports zugelassen werden.

Die Festsetzungen von Garagen werden darüber hinaus insgesamt modernisiert und weitere Regelungen des Rechtsplanes gestrichen. Gem. dem Rechtsplan müssen bspw. neue Garagen an vorhandene Nachbargaragen angebaut werden.

Der neu geplante Bereich darf aufgrund der Lage im regionalen Grünzug nicht über ein Baufenster gesichert werden. Aus diesem Grund ist in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen notwendig. Innerhalb dieser Fläche werden die bereits realisierten und genehmigten Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Außerhalb des Flst. 380/1 sind lediglich bauliche Anlagen in Form von PV-Modulen, Stützmauern, Zufahrtswegen und PKW-Aufstellflächen mit wasserdurchlässigem Belag zulässig vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Ausnahme bildet die geringfügige Überschreitung der Flurstücksgrenze mit dem bereits genehmigten Schwimmbad.

10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

10.4 Bindungen für Bepflanzungen

10.4.1 Neuanpflanzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen wurden im Rahmen der Gartengestaltung in einer anderen Form umgesetzt. Diese soll nun gesichert und im Rahmen des beschriebenen Bauvorha-

bens erweitert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daran entsprechend angepasst.

10.4.2 Bindung für Bepflanzungen

Die bestehenden Heckenstrukturen innerhalb des Plangebiets, sollen aus naturschutzrechtlichen und ökologischen Gründen sowie um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten erhalten werden. Diese sind daher als Pflanzbindung gesichert.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zankwald/Herweg“ mit 1.-4. Änderung werden überwiegend übernommen und teilweise modernisiert. Aufgrund der inzwischen vorhandenen 4 Änderungen, werden die Bauvorschriften neu ausformuliert.

11.1 Dachform, -neigung, -gestaltung, -aufbauten und -einschnitte

Regelungen werden aus Rechtsplan übernommen. Das realisierte Flachdach der Technikräume neben dem Schwimmbad werden als Terrasse ausgebildet.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden ausreichend über § 11 LBO geregelt.

11.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Regelung entspricht darüber hinaus dem Rechtsplan.

Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Die Regelung bzgl. der Einhausung von Müllbehältern entspricht ebenfalls dem Rechtsplan.

11.4 Einfriedungen

Die im Plangebiet vorhandenen Einfriedungen entsprechen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Da die östliche Zufahrtsstraße lediglich eine Anwohnerstraße darstellt, sind diesbezüglich keine speziellen Regelungen notwendig / Änderungen des Bestands gewünscht. In allen anderen Bereichen gelten die Regelungen des Nachbarrechts.

11.5 Antennen

Regelung entfällt im Vergleich zum Rechtsplan, da Versorgungsleitungen heut zu Tage für gewöhnlich ohnehin als Erdkabel verlegt werden.

12. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom *wird ergänzt*

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.12.2024

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den .....

.....

Norbert Beck (Amtsvertretung) (Bürgermeister)