

# Stadt Schelklingen



**Bebauungsplan**

**„Oberes Berntal“**

**Stadt Schelklingen  
Alb-Donau-Kreis**

**Satzungen zum Bebauungsplangebiet  
„Oberes Berntal“,  
Stadt Schelklingen**

**1.) Satzung über den Bebauungsplan  
„Oberes Berntal“,  
Stadt Schelklingen**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Oberes Berntal“,  
Stadt Schelklingen**

In seiner öffentlichen Sitzung am 22.07.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Schelklingen nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „Oberes Berntal“, Stadt Schelklingen, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 22.07.2020 maßgebend.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 22.07.2020 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 22.07.2020.

**§ 3  
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 22.07.2020 und den Örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 22.07.2020.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB treten die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:

Schelklingen, den **22. Juli 2020**

  
Ulrich Rückh  
Bürgermeister

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „Oberes Berntal“

#### Stadt Schelklingen, Gemarkung Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### 1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 3 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Folgende Nutzungen gemäß § 3 (4) BauNVO:

- Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

##### 1.1.1.2 Ausnahmenweise zulässig sind:

Folgende in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke.

##### 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 3 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 1 BauNVO)**  
 - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Firsthöhe (FH max.) und maximal Traufhöhe (TH max.) bei mehrseitig geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beim Flachdach ist für alle Grundstücke des Plangebiets mit der Höhe über Normalnull (ü. NHN-Normalhöhen) festgelegt.

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gelten die eingetragenen Gebäudehöhen auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden.

**Tab.1: Gebäudehöhen je geplantem Grundstück und Dachform**

Nr.	Gebäudehöhe in Meter			Gebäudehöhe in Meter über NHN-Normalhöhen			
	FH max. m GD	TH max. m GD	GH max. m FD	FH max. m ü NHN GD	TH max. m ü NHN GD	GH max. m ü NHN FD	GH max. m ü NHN Anbau
1	8,50	6,30	6,50	556,20	554,00	554,20	551,20
2	8,50	6,30	6,50	555,30	553,10	553,30	550,30
3	8,50	6,30	6,50	554,40	552,20	552,40	549,40
4	8,50	6,30	6,50	555,00	552,80	553,00	550,00
5	9,00	6,50	6,50	558,80	556,30	556,30	
6	9,00	6,50	6,50	557,40	554,90	554,90	
7	9,00	6,50	6,50	555,85	553,35	553,35	
8	9,00	6,50	6,50	555,80	553,30	553,30	
9	9,00	6,50	6,50	556,90	554,40	554,40	
10	9,00	6,50	6,50	560,85	558,35	558,35	
11	9,00	6,50	6,50	559,10	556,60	556,60	
12	9,00	6,50	6,50	558,45	555,95	555,95	
13	9,00	6,50	6,50	558,15	555,65	555,65	
14	9,00	6,50	6,50	558,60	556,10	556,10	
15	9,00	6,50	6,50	562,25	559,75	559,75	
16	9,00	6,50	6,50	561,20	558,70	558,70	
17	9,00	6,50	6,50	561,20	558,70	558,70	
18	9,00	6,50	6,50	560,85	558,35	558,35	
19	9,00	6,50	6,50	560,85	558,35	558,35	
20	9,00	6,50	6,50	564,10	561,60	561,60	
21	9,00	6,50	6,50	562,20	559,70	559,70	
22	9,00	6,50	6,50	561,50	559,00	559,00	
23	9,00	6,50	6,50	562,10	559,60	559,60	
24	9,00	6,50	6,50	562,10	559,60	559,60	
25	9,00	6,50	6,50	560,70	558,20	558,20	
26	9,00	6,50	6,50	559,10	556,60	556,60	
27	9,00	6,50	6,50	557,50	555,00	555,00	
28	8,50	6,30	6,50	555,80	553,60	553,80	550,80

Die Firsthöhe (bei mehrseitig geneigten Dächern) ist zu messen bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die Traufhöhe (bei mehrseitig geneigten Dächern) ist zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) ist zu messen bis zur Oberkante der Attika.

### 1.3 **Bauweise** (§9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

#### Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser -

#### 1.3.1 **Als Ausnahme zulässige Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

Aus besonderen topographischen Gründen können Gebäude, abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung, als Ausnahme dann als Grenzbau zugelassen werden, wenn sie eine Grenzwandlänge von 8,50 m und eine sichtbare Grenzwandfläche von 45m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Grenzwand wird auf maximal 3,00 m ab der tatsächlichen Rohfußbodenhöhe festgelegt, sofern die Rohfußbodenhöhe die in den Geländeschnitten dargestellte EFH um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

In diesen Gebäuden sind innerhalb des sonst bei offener Bauweise einzuhaltenen gesetzlichen Grenzabstandes als Nutzungen nur Garagen, Nebenräume und/oder Funktionsräume zulässig.

### 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude einzuhalten, jedoch nicht bei Garagen und Nebenanlagen.

### 1.5 **Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

### 1.6 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

**1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

**1.8 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**Zweckbestimmung: Spielplatz**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (§§ 9 (1) 20 und 9 (1a) BauGB)**

**Maßnahme 1 (M1): Bauzeitenregelung**

Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum Oktober-Februar. Wird in den Randbereichen im Bereich bisherigen Waldrandes der Oberboden abgeschoben, so darf dies nur im Zeitraum März bis Oktober bei mindestens 15°C Außentemperatur erfolgen, zum Schutz von Reptilien, die sich in diesem Bereich aufhalten können.

### Maßnahme 2 (M2): Strukturverbesserung der angrenzenden Waldbereiche

Zum Erhalt des Lebensraums für Reptilien müssen die angrenzenden Waldstreifen auf einer Breite von 27,50 m über eine Änderung der forstlichen Bewirtschaftung in einen Waldtrauf entwickelt werden, der aus einer Abfolge aus Krautschicht (ca. 5 m Breite), Strauchschicht (ca. 10 m Breite) und aus Bäumen 2. Ordnung (übrige Fläche) besteht. Dabei ist der vordere Saum von 5-10 m Breite abschnittsweise alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Zusätzlich sind bei der erforderlichen forstlichen Bewirtschaftung im 20-m-Streifen einzelne Bäume bzw. Polder als Totholz vor Ort zu belassen.

Zur Überprüfung der Entwicklung der Fläche ist ein Monitoring durch die Stadt Schelklingen zu beauftragen und die Weiterleitung der Daten und Dokumentation an die Untere Naturschutzbehörde im Abstand von jeweils zwei Jahren erforderlich. Diese Erfassung und Dokumentation muss solange erfolgen, bis der gewünschte Zielzustand erreicht ist.

### Maßnahme 3 (M3): Erhalt von potenziellen Fledermausquartieren

Zum Erhalt potenzieller Fledermausquartiere sind die in Abb. 3 mit 5, 6 und 7 nummerierten Bäume zu erhalten. Sollte der Feldahorn (Nr. 5) nicht erhalten werden können, so ist vorgezogen Ersatz in Form zweier Fledermaus-Flachkästen zu schaffen. Die Kästen sind im angrenzenden Waldrandbereich in mind. 4 m Höhe mit freiem Anflug anzubringen.

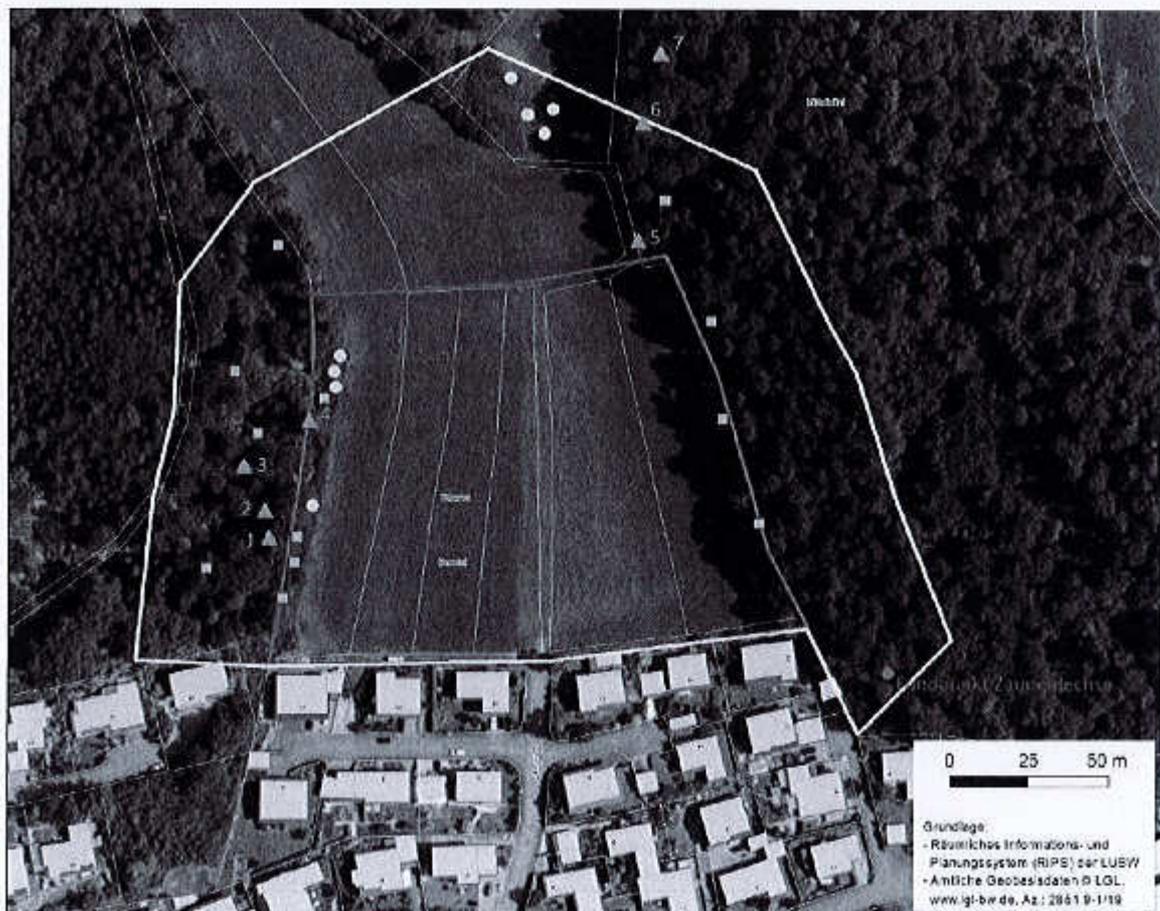


Abbildung 3 Fundpunkte Reptilien: Waldeidechse (gelb) und Zauneidechse (rot). Außerdem dargestellt sind die Standorte der installierten Haselmaustubes (blau) und der kartierten Habitatbäume (orange Dreiecke mit Nummerierung). Luftbild LUBW Daten- und Kartendienst.

Quelle: Spezialle artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biol. Jonas Scheck, Juni 2020

**Maßnahme 4 (M4): Vogelnistkästen**

Zum Ersatz des Verlustes von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind in den angrenzenden Waldrandbereich jeweils drei Groß- und drei Kleinmeisenkästen anzubringen. Fluglochdurchmesser Großmeisen 32 mm, Kleinmeisen 26 mm.

- 1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

**Leitungsrecht 1:**

Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung einer Regenwasserleitung

- 1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

**Pflanzgebot 1: Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Süden**

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische großkronige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Standorte sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche variabel.

**Pflanzgebot 2: Baumpflanzung auf dem Baugrundstück**

Je Baugrundstück ist ein gebietsheimischer großkroniger Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten.  
Die durch das Pflanzgebot 2 vorgegebene Pflanzung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

**Pflanzgebot 3: Abgrenzung der privaten Grundstücke zum  
Landschaftsschutzgebiet**

Auf den Grundstücken angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet sind entlang der Grundstücksgrenze hin zum Landschaftsschutzgebiet überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

## 2. Hinweise

### 2.1 Denkmalschutz

Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Der für die Baumaßnahme erforderliche Oberbodenabtrag hat im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege archäologiegerecht zu erfolgen. Zu benutzen ist dabei ein ungezählter Humuslöffel. Sollten sich dabei Funde oder Befunde zeigen, ist eine Ausgrabung notwendig; ein entsprechendes Zeitfenster bis zum unmittelbaren Baubeginn ist freizuhalten.

Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### 2.3 Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zuzulassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### 2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

### 2.5 Einfriedigungen

Für Einfriedigungen entlang landwirtschaftlicher Flächen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) in der Fassung vom 08. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014.

### 2.6 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Wohngebiet führen können.

## 2.7 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche von Hangschutt und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet Blaubeuren/Gerhausen (WSG-Nr.: 425201, Zone III A, Status: festgesetzt). Innerhalb dieses Gebietes müssen chemische Einflüsse auf die Wasserqualität weitgehend verhindert werden. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig.

## 2.9 Zisternen

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch eine Zisterne wird empfohlen.

## 2.10 Gestaltung von Gärten – Artenvielfalt statt Einheitsgrün

Mit der Gestaltung Ihres Gartens können Sie gleichzeitig und unkompliziert dazu beitragen, die Artenvielfalt in Ihrem nahen Umfeld zu bewahren und zu fördern.

Bei Bedarf und Interesse ist die Stadt gerne bereit beratend zur Verfügung zu stehen.

Hierzu wird auf folgende Anlagen zur Begründung verwiesen:

Anlage 6: Hinweispapier zum Starterpaket für den naturnahen Garten von der Stadt Schelklingen

Anlage 7: Projekt „Garten mit heimischer Vielfalt“ des Bunds für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

(mit freundlicher Genehmigung des BUND, Herr Gerd Hummel)

## 2.11 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Es sind die Richtwerte der TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) zu berücksichtigen. In Reinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „Oberes Berntal“

#### Stadt Schelklingen, Gemarkung Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind mehrseitige geneigte Dächer und Flachdächer.  
Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.  
Flachdachgaragen sind zu begrünen außer sie dienen einer Terrassennutzung.

#### 2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.  
Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.  
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

#### 3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** (§ 74 (1) 1 LBO)

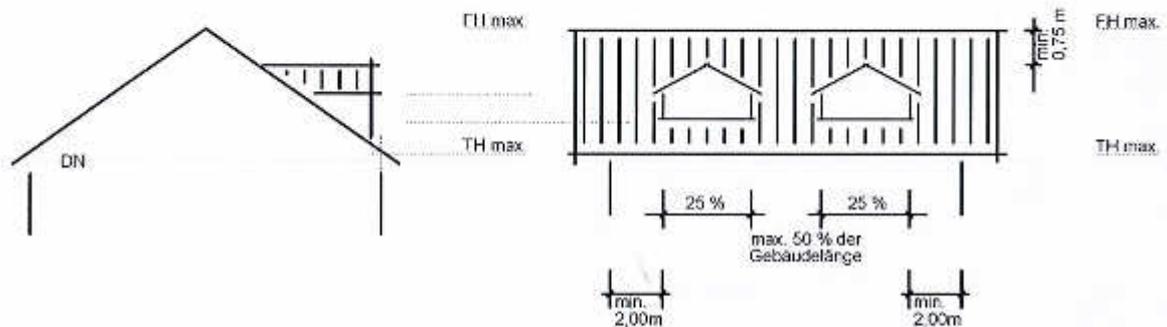
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen nicht näher als 2,00 m an den Ortgang heranreichen. Der Abstand des Hochpunktes des Dachaufbaus zum Gebäudefirst muss mindestens 0,75 m betragen. Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## Dachaufbauten

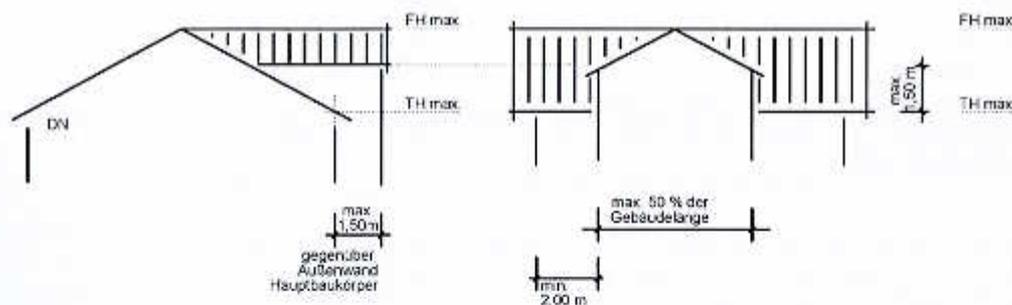


### 4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Mit Quer- und Zwerchgiebeln darf die tatsächliche Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschritten werden. Die tatsächliche Traufhöhe des Hauptbaukörpers kann um 1,50 m überschritten werden. Die Breite von Quer- und Zwerchgiebeln darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

## Quer- und Zwerchgiebel



### 5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

### 6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

### 7. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Dränpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

**8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

**9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,00 m nicht übersteigen.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

**10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

**11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)**

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Bei Stützmauern ab einer Höhe von 0,80 m ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m einhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## 12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Stellplätze und Zufahrten
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Einfriedigungen
10. Stellplatzverpflichtung
11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 22.07.2020



Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Schelklingen, den 22.07.2020



Ulrich Ruckh  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Oberes Berntal“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Oberes Berntal“

#### Stadt Schelklingen, Gemarkung Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	18.07.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	26.07.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03.08.2018 – 03.09.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.08.2018 – 03.09.2018
<b>Auslegungsbeschluss</b>	06.05.2020
- Öffentliche Bekanntmachung	14.05.2020
- Öffentliche Auslegung	22.05.2020 – 22.06.2020
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	22.07.2020

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Schelklingen, den

~~22. Juli 2020~~

  
Bürgermeister

Schelklingen, den

~~30. Juli 2020~~

  
Bürgermeister

Begründung

## Begründung

### Bebauungsplan "Oberes Berntal"

### Örtliche Bauvorschriften "Oberes Berntal"

### Stadt Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Denkmalschutz
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung Bebauungsplan
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur Bebauungsplan
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.6 Waldabstand
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 10.3 Bauweise, Wohneinheiten
  - 10.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 11.2 Einfriedungen
  - 11.3 Stellplatzverpflichtung
  - 11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
  - 11.5 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

**Anlage 1: Ermittlung der betroffenen Umweltbelange vom 22.07.2020**

**Anlage 2: Potenzialabschätzung Artenschutz vom Mai 2018**

**Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Juni 2020**

**Anlage 4: Geländeschnitte, Pläne Nr. 12 – 17, vom 16.04.2020**

**Anlage 5: Sichtachsen Hohle Fels, Plan Nr. 11, vom 07.04.2020**

**Anlage 6: Hinweispapier zum Starterpaket für den naturnahen Garten der Stadt Schelklingen**

**Anlage 7: Projekt „Gärten mit heimischer Vielfalt, Lebensraum für Pflanzen und Tiere“, BUND**

**1. Angaben zur Stadt**

Die Stadt Schelklingen befindet sich im Alb-Donau-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Schelklingen liegt in etwa 20 km Entfernung zu Ulm. Über die B 492 ist Ulm in ca. 30 Minuten erreichbar. Insgesamt besteht Schelklingen aus 8 Stadtteilen. Schmiechen, Justingen, Ingestetten, Hausen, Hütten, Gundershofen, Sondernach und Schelklingen. Die Stadt hat 6.811 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt BW, 4/2019).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Schelklingen.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Schelklingen beabsichtigt die Erweiterung des Wohngebiets „Bernental“ in Richtung Norden zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken, vorhandene Wohnbauflächen im Kernort sind nahezu ausgeschöpft.

Die Stadt Schelklingen bietet als Sitz mehrerer global agierender Firmen eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen. Die günstige Lage der Stadt, schnelle Erreichbarkeit eines vielfältigen Arbeitsplatzangebots sowie umfassende Bildungsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen begünstigen die hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken.

Durch die Weiterentwicklung des Wohngebiets im Nord-Osten im Gewann „Oberes Bernental“ wird der Siedlungsrand des Kernorts und der Übergang in die freie Landschaft definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberes Bernental“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der geplanten Siedlungsarrondierung gegeben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Rechnung getragen.

**3. Verfahren**

Seit Mai 2017 besteht nach § 13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und Ausgleichskonzept, wenn deren zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist und diese an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Oberes Bernental“ setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO von ca. 5.520 m<sup>2</sup> fest. Zudem befindet es sich im direkten Anschluss an das Wohngebiet „Bernental“.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu erbringen und werden im weiteren Verfahren verifiziert.

Das Verfahren nach §13 b BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Stadt Schelklingen liegt im Mittelbereich Blaubeuren / Laichingen. Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

### 4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan „Donau-Iller“ (1987) weist Schelklingen als Kleinzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Ulm - Blaubeuren - Ehingen in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Die Stadt Schelklingen liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Der Bereich des Plangebiets liegt entsprechend der Raumnutzungskarte des Regionalplans in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Diese Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene die schützenswerten Gebiete dar und beinhalten bereits ausgewiesene Natur- und Landschaftsschutzgebiete. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

Die Fläche des Plangebiets „Oberes Berntal“ in Verlängerung der bestehenden Jahnstraße bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung entsprechend den topografischen Gegebenheiten an. Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des in der Stadt Schelklingen bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet der Vorrang gegeben. Im direkten Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet „Schelklingen“ sind entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan enthalten, die eine Abgrenzung der privaten Grundstücke im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet definieren.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schelklingen (Fortschreibung 2015, rechtswirksam seit 19.08.2002) weist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Oberes Berntal“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Süden des Plangebiets schließt sich das Wohngebiet „Bernental“ an. Der dazugehörige Bebauungsplan „Bernental II“ ist seit dem 08.02.1973 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Zudem ist eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit eines talseitig ausgebauten Untergeschosses sowie die Bauweise als freistehende Einzelhäuser festgesetzt.

## 6. Angaben zum Plangebiet

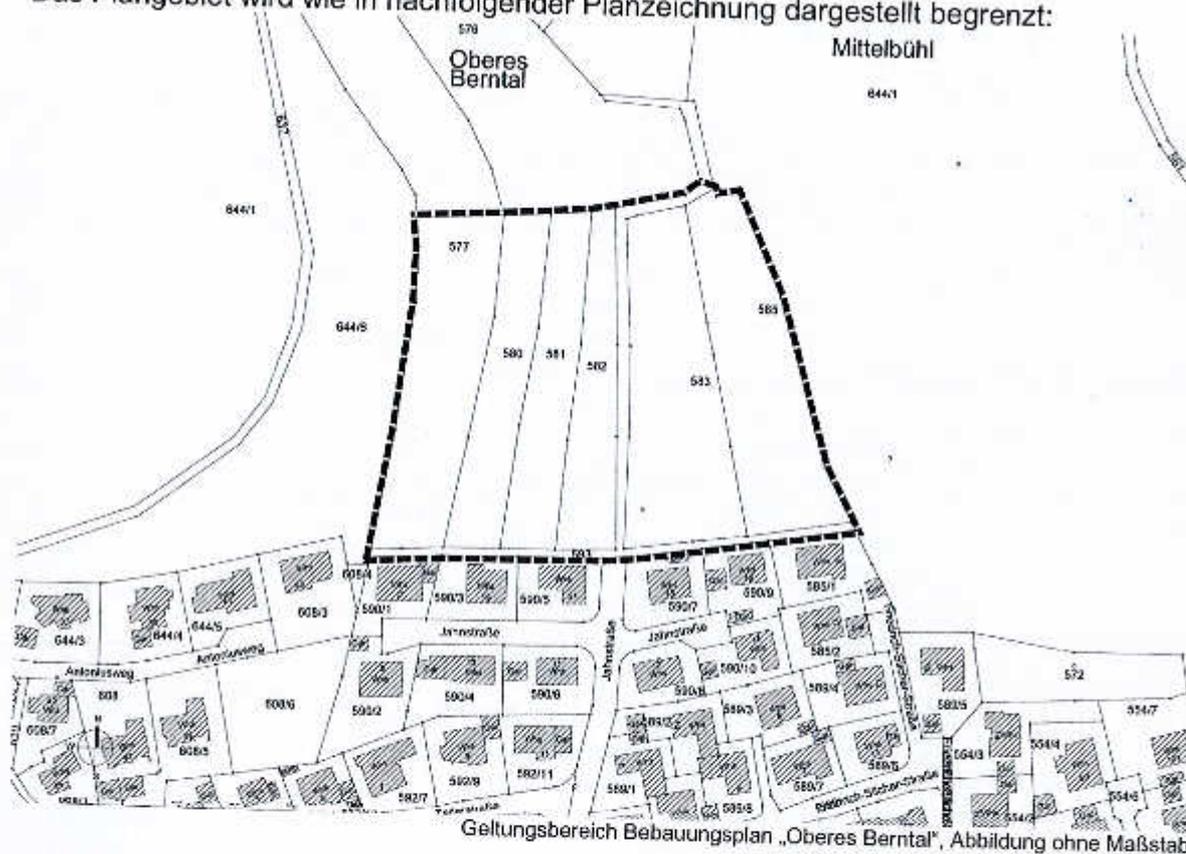
### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Schelklingen, direkt im Anschluss an das Wohngebiet „Bernental“. Es wird begrenzt im Süden durch die bestehende Wohnbebauung sowie im Osten und Westen von Waldflächen. Im Norden grenzen Wiesenflächen und das Landschaftsschutzgebiet „Schelklingen“ an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 593 (teilweise); 577 (teilweise); 580; 581; 582; 583 sowie 585.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,65 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das Wohngebiet „Bernental“. Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um Wirtschaftswiesen. Durch das Plangebiet führt ein Wiesenweg. Direkt östlich und westlich angrenzend befinden sich Waldflächen. Im Norden schließen Wirtschaftswiesen an. Das Plangebiet befindet sich in einer Geländesenkung, es steigt nach Osten und Westen stark und nach Norden leicht an.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Oberes Berntal“ wird gemäß § 13 b BauGB nach dem Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange wurde durchgeführt und ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### 7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Im Ergebnis der Untersuchung sind für das verloren gehende Grünland keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Von der Beeinträchtigung und teilweisen direkten Überplanung der bestehenden Waldrandbereiche sind die Artengruppen Reptilien und Vögel sowie in geringem Maß ggf. Fledermäuse betroffen. Entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wurden einige häufige besonders geschützte Tagfalterarten sowie besonders geschützte Libellenarten im Plangebiet beobachtet. Darunter waren keine gefährdeten Arten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergibt sich für diese kein Handlungsbedarf.

### 7.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone der Welterbestätte „Höhlen und Eiszeitkunst der Schwäbischen Alb“ (§ 2 DSchG) und in ca. 730 m Entfernung zum Kulturdenkmal „Hohle Fels“ (§ 12 DSchG).

Es ist nicht auszuschließen, dass sich Funde und Befunde, die zur Gesamtheit des Welterbes gehören, im Boden vorhanden sind. Da im geplanten Baugebiet bisher keine Bodeneingriffe stattgefunden haben, ist mit einer ungestörten Erhaltung archäologischer Substanz (Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG) zu rechnen. Daher ist der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Der für die Baumaßnahme erforderliche Oberbodenabtrag hat im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege archäologiegerecht zu erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Beeinträchtigung des Welterbes durch das Erscheinungsbild des geplanten Baugebiets abschätzen zu können, wurde eine Sichtachsenstudie anhand von Geländeschnitten erstellt. Die erstellten Schnitte zeigen auf, dass die geplante Bebauung, auch ohne Waldbewuchs, fast vollständig hinter dem Höhenrücken der Waldfläche „Mittelbühl“ liegt. Ein geringer Teilbereich der geplanten Bebauung wird vom Welterbe aus zu sehen sein. In dieser Sichtachse ist bereits eine technische Überprägung der Landschaft zwischen dem Welterbe und dem geplanten Baugebiet gegeben.

## 8. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Oberes Bertal“ wurde ein Strukturkonzept in mehreren Varianten erarbeitet, um die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt Schelklingen aufzuzeigen. Es wurde ein robustes Erschließungssystem entwickelt, welches die Möglichkeit einer flexiblen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.



Strukturkonzept Variante 4 zum Bebauungsplan „Oberes Bertal“ vom 18.05.2018, Abbildung ohne Maßstab

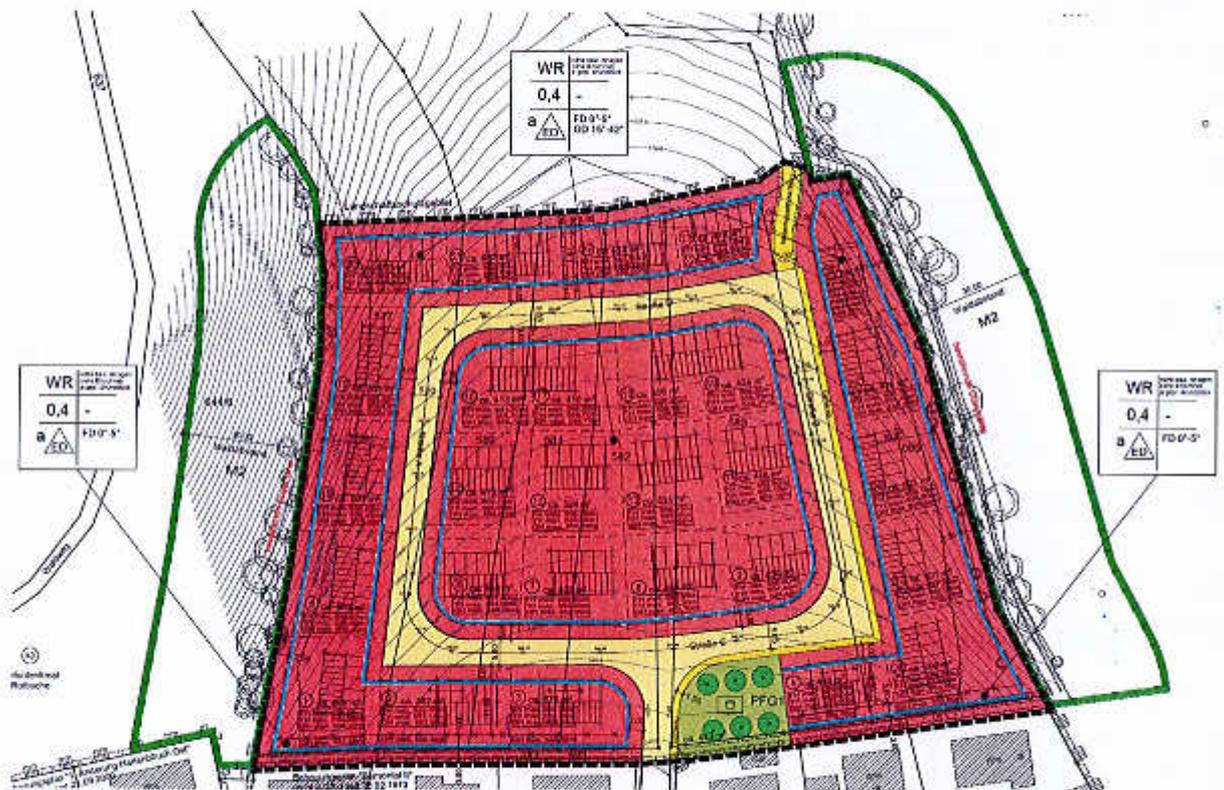
### 8.1 Erschließung Bebauungsplan

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Jahnstraße, welche, von Süden kommend, bereits im Baugebiet „Bernental“ als künftige Erschließung der Siedlungserweiterung vorgesehen waren.

Ausgehend von der Jahnstraße mit begleitendem Gehweg wird das Baugebiet über eine Ringstraße erschlossen. Ein Zugang in die freie Landschaft für den landwirtschaftlichen Verkehr und für die fußläufige Verbindung zum Zweck der Naherholung erfolgt im Nordosten des Plangebiets.

### 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur Bebauungsplan

Das Baugebiet wird entlang der Jahnstraße entwickelt. Die Bebauung erfolgt mit Einzel- und Doppelhäusern. Es sind 28 Bauplätze vorgesehen. Die geplanten Grundstücke umfassen Größen von ca. 400 m<sup>2</sup> bis ca. 700 m<sup>2</sup> im Bereich der Eckgrundstücke.



Entwurf Bebauungsplan „Oberes Berntal“ vom 22.07.2020, Abbildung ohne Maßstab

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Schelklingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

### 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die Entwässerungsanlagen im Baugebiet und auch die weiterführenden Leitungen in der Jahnstraße werden nach den gültigen Bemessungen ausgelegt.

Das häusliche Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal bis zur Jahnstraße abgeleitet und geht dort in die Mischwasserkanalisation über.

Das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser der höher gelegenen Flächen werden am nördlichen, östlichen und westlichen Gebietsrand, außerhalb des Geltungsbereichs, Ableitungsgräben erstellt. Die Auslegung erfolgt für ein 100-jährliches Ereignis.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal bis zur Blaubeurer Straße abgeführt. Die Weiterleitung erfolgt über die bestehende Regenwasserkanalisation bis in den Katzensgraben, der zur Ach führt.

#### Entwässerung der Grundstücke Nr. 12 und Nr. 13

Im Bereich der Grundstücke Nr. 12 und Nr. 13 ist die Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht möglich. Sofern im Untergeschoss Abwassereinrichtungen erforderlich werden, Regenwasser bei Zufahrten oder Schmutzwasser bei Sanitär, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.

Rückstauhöhen sind nach der Abwassersatzung der Stadt Schelklingen der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### 9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

### 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 9.6 Waldabstand

Im Osten und im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Waldflächen des Hartenbuchs und des Mittelbühls, welche einen altersabgestuften Laubmischwald aufweisen. Den direkten Übergang zu den landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen des Oberen Berntals bildet ein gut ausgeprägter Waldsaum.

Ohne die Berücksichtigung des Schutzabstands innerhalb des Geltungsbereichs können bei der Vorgabe einer dichten und flächensparenden Bebauung mit einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 493 m<sup>2</sup> 28 Bauplätze bereitgestellt werden. Sofern der Schutzabstand innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden müsste, würde über ein Drittel dieser Bauplätze wegfallen. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten in der Kernstadt ist außerordentlich hoch.

Um dieses relativ kleine Baugebiet sinnvoll, wirtschaftlich und effizient nutzen und bebauen zu können, ist die Einhaltung des 30 m breiten Schutzabstands gemäß § 4 (3) LBO innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Die Berücksichtigung des Abstandes kann daher überwiegend im Bereich der Waldflächen selbst erfolgen. Der Sicherheitsabstand von 30 m wird ab der rückwärtigen Baugrenze gemessen.

Innerhalb der Waldabstandsstreifen östlich und westlich des Plangebiets wird ein Waldtrauf entwickelt, der aus einer Abfolge aus Krautschicht, Strauchschicht und aus Bäumen 2. Ordnung bestehen wird. Durch Strukturverbesserungen, wie den Erhalt von Totholz, werden neue Lebensräume geschaffen. Die Änderung der Bewirtschaftungsform erfolgt im Rahmen der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Von der Änderung der Bewirtschaftungsform sind insgesamt 7.810 m<sup>2</sup> Laubmischwald betroffen.

## 10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Schelklingen anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtischen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nur wohnverträgliche Nutzungen allgemein zulässig.

In diesem Gebiet soll der Wohncharakter eindeutig vorherrschend sein und Nichtwohnutzungen nur in einem untergeordneten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden. Notwendige Infrastruktureinrichtungen, wie kleine Läden und kleine, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Damit ist sichergestellt, dass das Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt.

Um Nutzungskonflikte in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung einbinden lassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher in den Ortskernen konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch sind der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten und eine sensible Ortsrandgestaltung hin zur freien Landschaft gewährleistet.

Für jedes geplante Grundstück ist die maximale Gebäudehöhe in Meter bezogen auf Normalhöhen (m ü. NHN, entspricht Meereshöhe) festgesetzt, um mit der Höhenlage der geplanten Gebäude insbesondere in den steilen randlichen Bereichen des Plangebiets angemessen auf die topografische Situation reagieren zu können. Innerhalb der einzelnen geplanten Grundstücke sind, entsprechend den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, jeweils gemessen von der fertigen Straßenhöhe, Gebäude mit bis zu 9,00 m Firsthöhe bzw. ca. 6,50 m Gebäudehöhe beim Flachdach möglich.

Auf den südlichen Grundstücken (Gr.-Nr. 1, 2, 3, 4 und 28) sind Gebäude mit reduzierten Firsthöhen von bis zu 8,50 m möglich. Im südlichen Bereich dieser Grundstücke direkt angrenzend zu den bestehenden bebauten Grundstücken ist mit einem Abstand von

3,00m zur Grundstücksgrenze ein Anbau (Flachdach) zulässig, der eine maximale Höhe von 3,50 m nicht überschreiten darf.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen wurden Geländeschnitte erstellt, die die Höhenabwicklung der Gebäude sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Übergang zu den Bestandsgebäuden des Wohngebiets „Bernental“ aufzeigen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sowie der östlichen und westlichen Waldflächen zu vermeiden, sind die Bauflächen zur freien Landschaft hin begrenzt.

### 10.3 **Bauweise, Wohneinheiten**

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 18 m beschränkt.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist auf 3,0 Wohneinheiten begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von 2,0. In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben zur Bauweise entsteht in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper sowohl zum angrenzenden Wohngebiet, als auch zur offenen Landschaft als Siedlungsabschluss.

### 10.4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und vor Garagentoren ist in jedem Fall ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einzuhalten. Dies gewährleistet genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Mit überdachten Stellplätzen und Carports kann allseits bis zu einem Abstand von 1,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

### 10.5 **Grünordnerische Festsetzungen**

Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung und Ermittlung der betroffenen Umweltbelange in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Norden, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen hin zur freien Landschaft sowie durch die Vorgabe der Pflanzung von überwiegend gebietsheimischen Gehölzen wird ein landschaftlicher Übergang erreicht.

Die Durchgrünung des Wohngebiets trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Waldflächen und der Schaffung eines Waldabstandsstreifens mit Niederwaldnutzung und Saumbereichen sind dem Eingriff des Bebauungsplans zuzuordnen und ebenfalls verbindlich im Bebauungsplan aufgenommen.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen gestalterischen Spielraum den einzelnen Bauherren zu überlassen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu erhalten.

Innerhalb des Plangebiets sind mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer zulässig, zudem sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen bis braunen oder anthrazitfarbenen Tönen auszuführen. In Verbindung mit den Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dachanschnitten sowie Fassadengestaltung gewährleistet dies im Übergang zwischen dem Wohngebiet „Bernental“ im Süden und des Neubaugebiets entlang der Jahnstraße eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft.

### 11.2 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben in den Örtlichen Bauvorschriften dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten sowie aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

### 11.3 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 geeignete Stellplätze erhöht. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

### 11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden Regelungen zu Aufschüttungen zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße sowie zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. Um diese Geländeänderungen gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind Stützmauern mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

### 11.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

## 12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,38 ha	83,6 %
Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha	15,2 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha	1,2 %
Geltungsbereich	ca. 1,65 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	28
400 - 499 m <sup>2</sup>	17
500 - 599 m <sup>2</sup>	9
600 - 699 m <sup>2</sup>	1
700 - 799 m <sup>2</sup>	1
Baugrundstücksgrößen von... bis...	406 m <sup>2</sup> - 706 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	493 m <sup>2</sup>

Gebäudeanzahl	28 Geb.
Einzelhaus	24 Geb.
Doppelhaushälfte	4 Geb.

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser	
1,5 WE pro Geb.	42 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	105 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	76 EW/ha
Bruttowohndichte	64 EW/ha

Reutlingen, den 22.07.2020

  
Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Schelklingen, den 22.07.2020

  
Ulrich Ruckh  
Bürgermeister