

## 1. TEXTTEIL – BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH WEST“

#### GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

---

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Planzeichnung M 1: 5.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu deren Ausgestaltung (Dachform, Dachneigung etc.) und zur Bepflanzung/Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden sowie zu deren energetischen Nutzung aus rechtskräftigen Bebauungsplänen außer Kraft. Die bisherige „Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen“ wird aufgehoben.

## 1. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne dieser Satzung sind offene und geschlossene Nebenanlagen in Gebäudeform sowie befestigte Brennholzlagerplätze und Swimmingpools.

### 1.1. Kubatur

Nebenanlagen sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf dem gesamten Baugrundstück (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig. Dabei gilt im Einzelnen:

- Bei Baugrundstücken bis 299 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> zulässig.
- Bei Baugrundstücken von 300 m<sup>2</sup> bis 499 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 30 m<sup>3</sup> zulässig.
- Bei Baugrundstücken von 500 m<sup>2</sup> bis 599 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> zulässig.
- Bei Baugrundstücken ab 600 m<sup>2</sup>, die eine Bebauung mit **Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Wohneinheiten** aufweisen, sind Nebenanlagen bis 50 m<sup>3</sup> zulässig.
- Bei Baugrundstücken mit den nachfolgenden Grundstücksflächen und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschoßwohnungsbau) wird folgende Staffelung der Kubatur einer Nebenanlage vorgenommen:
  - Grundstücksfläche ab 600 m<sup>2</sup>: Kubatur Nebenanlagen 50 m<sup>3</sup> ab 4 WE je Grundstück
  - Grundstücksfläche ab 900 m<sup>2</sup>: Kubatur Nebenanlagen 60 m<sup>3</sup> ab 6 WE je Grundstück
  - Grundstücksfläche ab 1.200 m<sup>2</sup>: Kubatur Nebenanlagen 70 m<sup>3</sup> ab 8 WE je Grundstück
  - Grundstücksfläche ab 1.500 m<sup>2</sup>: Kubatur Nebenanlagen 80 m<sup>3</sup> ab 10 WE je Grundstück
  - Grundstücksfläche ab 1.800 m<sup>2</sup>: Kubatur Nebenanlagen 90 m<sup>3</sup> ab 12 WE je Grundstück
  - Grundstücksfläche ab 2.000 m<sup>2</sup>: Kubatur Nebenanlagen 100 m<sup>3</sup> ab 14 WE je Grundstück

Die Bemessung der Kubatur erfolgt unter Einrechnung aller Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.

Im Hinblick auf die Handhabung der Staffelung der Kubaturen von Nebenanlagen ist Folgendes festzuhalten: Wird z. B. bei einer Grundfläche von 1500 m<sup>2</sup> ein Mehrgeschoßwohnungsgebäude mit 8 Wohneinheiten hergestellt, ist eine Nebenanlage mit einer Kubatur von max. 70 m<sup>3</sup> zulässig. Werden z. B. bei einer Grundfläche von 1200 m<sup>2</sup> zwei Mehrgeschoßwohnungsgebäude mit insgesamt 11 Wohneinheiten hergestellt, ist eine Nebenanlage mit einer Kubatur von max. 70 m<sup>3</sup> zulässig.

Bei Baugrundstücken mit den oben gestaffelten Grundstücksflächen und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschoßwohnungsgebäude), dürfen einzelne Nebenanlagen mit einer Kubatur ab 50 m<sup>3</sup> lediglich als Fahrradabstellraum, Müllsammelplatz **und als Lager von Geräten zur Pflege der Außenanlagen** genutzt werden.

### 1.2. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen **Verkehrsfläche (ausgenommen Sackgassen)** einzuhalten.

Bei Nebenanlagen mit einem Raumvolumen von unter 10 m<sup>3</sup> und einer Höhe von **max. 1,50 m** (kumulativ), kann als Ausnahme ein Mindestabstand von 1,50 m zugelassen werden. Der Mindestabstand gilt im Einzelfall nicht für die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen (z. B. Schaltschränke).

Mit Swimmingpools ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Nachbargrenze einzuhalten.

## **2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung, wie bspw. Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen **oder als Arbeits- und-/oder Lagerflächen in Misch- und Gewerbegebieten, benötigt werden.** Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden (Anlage 1 Pflanzliste).

### **2.2. Einfriedungen**

Lebende Einfriedungen sind, unabhängig von der Höhe, mit gebietstypischen Hecken auszuführen (Anlage 1 Pflanzliste). Vorrangig sind standortgerechte Hecken zu verwenden. Mauern und Zäune (tote Einfriedungen) sind mit Klettergehölzen zu begrünen oder durch davor platzierte Hecken abzuschirmen. Bei Hecken, die Einfriedungen bilden, ist deren Ersatz durch Mauern oder Zäune nicht zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten.

### **2.3. Pflanzgebot**

Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind stattdessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

### **2.4. Fassaden und Fassadenteile**

Großflächige, fensterlose Fassaden und Fassadenteile gewerblich genutzter baulicher Anlagen sind ab einer Größe von 25 m<sup>2</sup> mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Vorzugsweise sind selbstklimmende Pflanzen zu verwenden, alternativ sind Kletterhilfen mit Seilen oder Gerüsten sowie bepflanzte Systemlösungen möglich. Als geeignet gelten insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude.

### **2.5. Dach- bzw. Deckenbegrünung**

Die Dach- bzw. Deckenbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bzw. Pultdächern (bis 15°) **ab einem Raumvolumen von 5 m<sup>3</sup>** ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht). Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- a) Die zu begrünende Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein.
- b) Die belebte Substratschicht von **mind. 8 cm** Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ zur Dachbegrünung können Pflanztröge eingesetzt werden. Diese müssen mindestens 70 % der zu begrünenden Fläche abdecken, gärtnerisch bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

## 2.6. Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens betragen:

- 0,30 m für Rasen- und Staudenflächen
- 0,60 m für Gehölzpflanzungen
- 1,20 m für Baumpflanzungen.

Wird auf einem Tiefgaragendach lediglich ein Baum gepflanzt, muss die Substratschicht von 1,20 m eingehalten werden.

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

### 3.1. Terrassen

Terrassen sind, soweit es die Art der Nutzung zulässt (Nutzungen, bei denen eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist), mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Anlage 2 wasserdurchlässige Beläge).

### 3.2. Zuwege und Zufahrten

Zuwege und Zufahrten sind nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und, soweit es die Art der Nutzung zulässt (Nutzungen, bei denen eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist), mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Anlage 2 wasserdurchlässige Beläge).

### 3.3. Schottergärten

Die Schotterung von Gärten sowie lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) auf nicht benötigten nicht überbauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

## 4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder Nebenanlagen ab einem Raumvolumen von 5 m<sup>3</sup> müssen auf deren Dachflächen die baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) getroffen werden. Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) können kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Im Falle einer Kombination aus Gründach und PV-Anlage sind die PV-Module aufzuständern. Hierbei sind die Photovoltaikmodule so aufzuständern, dass von der Modulunterkante zur Substratoberfläche ein Abstand von 30 - 40 cm gehalten wird. Werden PV-Anlagen mit Dachbegrünung kombiniert, ist auf einen ausreichenden Reihenabstand (ca. 50 cm) der Module zu achten, um eine ausreichende Belichtung sicherzustellen.

## **2. TEXTTEIL - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)**

### **NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH WEST“**

#### **GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN**

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 5000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

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

Flachdächer sind für Nebenanlagen mit einer Neigung bis 10° zulässig.

Pulldächer sind für Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Bei direktem Anbau an das Hauptgebäude darf der Hochpunkt des Pulldaches nur an der an das Hauptgebäude angeschlossenen Seite liegen. Hierbei darf die Dachneigung des Pulldaches ausnahmsweise bis maximal auf die Dachneigung des Hauptdaches angepasst werden.

Satteldächer sind für Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.

#### **2. Müllsammelplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

Müll- und Abfallsammelplätze sind durch Bepflanzung (lebende Einfriedungen) oder bauliche Maßnahmen in Form einer Einhausung mit begrüntem Dach (bspw. Mülltonnenboxen) gegen Einblick abzuschirmen.

### **3. TEXTTEIL – HINWEISE**

#### **NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH WEST“**

#### **GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN**

---

Die Nebenanlagen dürfen keine eventuell erforderlichen Sichtfelder einschränken und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf übergeordneter Straße beeinträchtigen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Pflanzliste

Anlage 2: Wasserdurchlässige Beläge

Anlage 3: Gestaltung und Begrünung von Gebäuden und Grundstücken

**VERFAHRENSMERKMALE**

**NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH WEST“**

**GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN**

---

**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

	<u>29.06.2023</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>06.07.2023</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>14.07.2023 – 14.08.2023</u>
- 2. Öffentliche Auslegung	<u>13.10.2023 – 13.11.2023</u>

**Satzungsbeschluss**

\_\_\_\_\_

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungs-  
beschluss überein. Das Verfahren wurde  
Ordnungsgemäß durchgeführt.

Walddorfhäslach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

\_\_\_\_\_

Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Walddorfhäslach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin