

# Gemeinde Buchheim

Bebauungsplan „Höllensbart“

**Planungsrechtliche Festsetzungen und  
Örtliche Bauvorschriften  
und Begründung**

**Variante 1**

Fassung: 24. Februar 2026



Projekt: Bebauungsplan „Höllensbart“ in Buchheim

Planungsträger: Gemeinde Buchheim  
Rathausstraße 4  
88637 Buchheim

Landkreis: Tuttlingen

Projektnummer: 1323

Bearbeitung: Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung  
Stephan Kempka, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

**Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH**  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

Planungsstand: Vorentwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

## Inhalt

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Hinweise.....	8
5	Pflanzlisten .....	10
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	12
7	Begründung.....	15
	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.....wird im weiteren Verfahren erstellt	
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	wird im weiteren Verfahren erstellt

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Buchheim, den

---

Ilona Steinmann  
Bürgermeisterin

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

Buchheim, den

---

Ilona Steinmann  
Bürgermeisterin



## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

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

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: §§ 1 – 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Tiefgaragen in Teilfläche 2 sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

#### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

##### Teilfläche 1:

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt.

##### Teilfläche 2:

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit mindestens II festgesetzt.



### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

#### Teilfläche 1:

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, Zelt-, (Krüppel-) Walmdach, Pultdach und ähnliche geneigte Dachformen beträgt 10,50 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss beträgt 9,50 m.

#### Teilfläche 2:

Bei mindestens II Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Sattel-, Zelt-, (Krüppel-) Walmdach, Pultdach und ähnliche geneigte Dachformen 12,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach beträgt 9,50 m.

#### Die folgende Festsetzung gilt für beide Teilflächen:

Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH in m ü. NHN und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen und kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe um max. 1,50 m zulässig.

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

Für die Teilflächen 1 und 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der Teilfläche 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

### 5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 5,50 m gemessen von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Bei Parallelstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 1,50 m gemessen von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.



Bei Carports ist ein Abstand von mindestens 1,50 m gemessen von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nicht überbaute Tiefgaragendachflächen sind auf mindestens zwei Drittel der Gesamtfläche mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

#### 6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Einmündungsbereichen sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 Einfriedungen).

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 9. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelvertilerschächte und -schränke, 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 0,50 m Breite zu dulden.

#### 10. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das häusliche Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser sind dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass unverschmutztes Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.



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

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Bei der Anlage von Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen können die Grünflächen unterbrochen werden.

Die Anlage von Retentionsflächen (vgl. Nr. 12) innerhalb der Grünflächen sind zulässig.

### 12. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grünfläche ist ein ausreichend dimensioniertes Retentionsvolumen (Fläche für die Wasserwirtschaft) zur Versickerung und Ableitung des im Geltungsbereich anfallenden und nicht genutzten unverschmutzten Oberflächenwassers anzulegen.

### 13. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten eines zukünftigen und innerhalb des Bebauungsplanes verlaufenden Regenwasserkanals festgesetzt. Innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens sind die damit verbundenen und einschlägigen Auflagen und Nutzungseinschränkungen des Leitungsbetreibers verbindlich zu beachten. Eine Bebauung ist innerhalb des Schutzstreifens ohne vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers nicht zulässig.

### 14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

#### PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

##### *Allgemeines Pflanzgebot*

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstückfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2 (Mindeststammumfang 12-14 cm, 2 x verpflanzt) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 3 (Qualität 60-100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung entsprechend zu ersetzen.

#### PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

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

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2,0 m zu 50 % vorzugsweise mit Laubbäumen (Mindeststammumfang 12-14 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1 und 2 oder Sträuchern (Qualität 60-100 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 zu bepflanzen oder als gärtnerische Grünfläche anzulegen.

Bei der Anlage von Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen kann die im zeichnerischen Teil als PFG 2 dargestellte Fläche unterbrochen werden.



**PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)***Randliche Eingrünung mit Gehölzen*

Zur randlichen Abgrenzung des Wohngebiets zur Bestandsbebauung und dem Außenbereich sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 (PFG 3) ausgewiesenen Flächen auf einer Breite von 2,0 m und auf mindestens 70 % der Flächen heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität 60-100 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 und Laubbäumen (Mindeststammumfang 12-14 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Die gehölzfreien Flächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

**PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)***Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen*

An den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Von den eingezeichneten Standorten kann aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis zu 5 m abgewichen werden. Für die Pflanzung sind heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 16 -18 cm, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung entsprechend zu ersetzen.

## 4 Hinweise

### 1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Gebäuden und Gebäude mit grundlegenden Dachsanierungen mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

### 2. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Tuttlingen anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist.

Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

### 4. Denkmalpflege

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



## 5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Tuttlingen unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

## 6. Geotechnik

*Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der einschlägigen Stellungnahme ergänzt.*

## 7. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

## 5 Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2024)</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

<b>Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten</b>	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler

<b>Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2024)</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Aufgestellt:**

Balingen, den

**Ausgefertigt:**

Buchheim, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ilona Steinmann

Bürgermeisterin



## Bebauungsplan „Höllensbart“

### 6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 24. Februar 2026

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

### 1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung und Dachgestaltung

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 5° sind mindestens zu 40 % zu begrünen. Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche).

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei für Garagen, Carports und Nebenanlagen keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.

### 1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie auf die Beleuchtung der ist zu verzichten.

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

Es sind ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

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

### 3.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrassen, offenporigen Pflastern, wassergebundene Decken o.ä. herzustellen.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 3.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

### 3.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 1,20 m betragen. Um die Sichtfelder in Einmündungsbereichen zu gewährleisten, dürfen die Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen



Nr. 7). Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.

#### 4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

#### 5. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Anzahl der Gesamtstellplätze wird auf volle Zahlen aufgerundet.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

**Ausgefertigt:**

Buchheim, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ilona Steinmann

Bürgermeisterin



# Bebauungsplan „Höllensbart“

## 7 Begründung

Planungsstand: Vorentwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 24. Februar 2026

## Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	17
1.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	17
1.2	Potenzielle Wohnbauentwicklung im Wohngebiet „Höllenbart“ .....	17
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung .....	19
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	20
2	Erschließung .....	21
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	21
2.2	Energieversorgung .....	21
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	21
3	Übergeordnete Planungen.....	21
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg .....	21
3.2	Flächennutzungsplan .....	23
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	23
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	25
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	26
7	Flächenbilanz .....	26

## Abbildungen

Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Höllenbart“, Stand: 23.10.2025, unmaßstäblich.....	18
Abbildung 2: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann/04/2025) .....	19
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Quelle: Geoportal BW) .....	20
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	20
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 Heuberg (ungefähre Lage: rot markiert).....	22
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Fortschreibungsentwurf Regionalplan Schwarzwald-Baar- Heuberg (ungefähre Lage: rot markiert) .....	22
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rote Balkenlinie) .....	23

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Buchheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Höllentart“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 3,8 ha großen Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Gemeinde Buchheim hat für ortsansässige Bauwillige keine Bauplätze mehr im Angebot, was die Gefahr der Abwanderung erhöht. Ziel und Zweck der Siedlungserweiterung ist demnach, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 46 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 404 m<sup>2</sup> und 1543 m<sup>2</sup> realisieren. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebauliches Konzept (vgl. Kapitel 1.2 und Anhang). Geplant sind insbesondere zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser mit Gärten sowie drei Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäuser. Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Um eine angemessene Bruttowohndichte zu erzielen, wird sich die Vergabe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser an den für das Baugebiet vorgesehenen städtebaulichen Kriterien sowie an der Nachfrage nach Wohnraum orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden außerdem aktuelle Anforderungen an den Klima-, Arten und Umweltschutz in den planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Für die Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind Pflanzgebote festgesetzt, die zum einen die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums sicherstellen und zum anderen eine klare Trennung zwischen Wohngebiet und offener Landschaft darstellen.

Um den zukünftigen Bauherren bei der Bebauung größere Freiheiten zuzusprechen, werden im Bebauungsplan alle Dachformen und großzügige Baufenster ausgewiesen, sodass die Wohnbebauung möglichst individuell und nachhaltig umgesetzt werden kann.

## 1.2 Städtebauliches Konzept im Wohngebiet „Höllentart“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höllentart“ orientieren sich an dem für das geplante Wohngebiet entwickelten Städtebaulichen Konzept. Nach der vorliegenden konzeptionellen Planung wird für das ca. 3,8 ha große Gebiet eine Einwohnerdichte von ca. 40,37 EW / ha erreicht. Damit werden die Ziele der Raumordnung und somit die Vorgaben des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt, welcher für die Wohnbaugebiete der Gemeinde Buchheim eine Mindestbruttowohndichte von 40 EW / ha vorsieht.

Die Regulierung der Einwohnerdichte erfolgt im Bebauungsplan durch Einteilung der Bauplätze in verschiedene Bereiche (siehe Teilflächen 1 und 2) sowie die Festlegung der Bauweise.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern in Teilfläche 1 sowie Mehrfamilienhäuser mit mind. 4 Wohneinheiten in Teilfläche 2 vor.

Die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept geplanten Wohneinheiten soll im Zuge der Bauplatzvergabe seitens der Gemeinde gesteuert werden.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene innere Ringerschließung stellt im Norden eine verkehrliche Verbindung zur „Fridinger Straße“ (Flst. 3226) und im Süden zum „Gründelbuchweg“ (Flst. 257) her.



Die Berechnung der Bruttowohndichte ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Berechnung der Wohnbaudichte</b>
- 39 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,3 WE = $1,3 \times 39 = 50,7$ WE
- 2 Doppelhäuser mit je 2 WE = $2 \times 2 = 4$ WE
- 3 Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE = $3 \times 4 = 12$ WE
- $66,7$ WE $\times$ $2,3$ EW = $153,41$ EW
(Quelle: <a href="https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS437082">https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS437082</a> )
- 46 Bauplätze mit insg. $153,41$ EW auf $3,8$ ha
- Wohnbaudichte $153,41$ EW / $3,8$ ha = $40,37$ EW / ha

Im Nachfolgenden ist ein Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Höllensbart“, Stand: 23.09.2025, unmaßstäblich

### 1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Gebiet daher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer leicht nach Norden exponierten Lage auf einer Höhe von ca. 794 bis 801 m ü. NHN.

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Während im Norden die Fridinger Straße das Plangebiet begrenzt, bildet der Gründelbuchweg die Grenze im Südosten.

Östlich grenzt die bestehende Ortslage, bestehend aus mehreren Wohnhäusern, einem Firmenareal und gärtnerisch genutzten Grundstücken mit einigem Streuobstbestand an.

Nach Westen hin öffnet sich die freie Landschaft, die insbesondere durch eine ackerbauliche, landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Osten über das Plangebiet vom Gründelbuchweg auf die bestehende Ortslage.



Blick nach Westen entlang des Gründelbuchwegs. Das Plangebiet befindet sich rechts in Bild.



Blick über das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten in Richtung bestehender Ortslage.



Blick nach Westen entlang der Fridinger Straße. Links im Bild befindet sich der Bereich der geplanten nördlichen Bauplatzzeile.

Abbildung 2: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann/04/2025)

## 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 4379, 4379/1, 188/2 und 188/3 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 192, 257, 4389, 4382, 4384, 4383 und 3226.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebiets (rot markiert).



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
(schwarze Balkenlinie; Quelle: <https://opengeodata.lgl-bw.de>)

## **2 Erschließung**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fridinger Straße im Norden (Flst. 3226) sowie den Gründelbuchweg (Flst. 257) im Süden.

Mit der Einbeziehung der Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets zu optimieren, insbesondere im Bereich der Fridinger Straße, da von dieser mehrere Bauplätze direkt erschlossen werden. Die verkehrliche Regulierung soll in Form einer Verkehrsberuhigung durch eine Verkehrsinsel am Ortseingang sowie einem Fußgängerüberweg im weiteren Straßenverlauf erfolgen.

### **2.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

### **2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Wohngebiets erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser muss auf jedem Baugrundstück mit einem festgesetzten Rückhaltevolumen, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt wird, retiniert werden. Dies kann z.B. in Form einer Mulde oder einer Retentionszisterne erfolgen.

Anschließend wird das Niederschlagswasser in eine zentrale Retentionsfläche geleitet. Die Retentionsfläche soll auf der, in der Planzeichnung festgesetzten, Grünfläche angelegt werden.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg größtenteils als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im Norden, entlang der Fridinger Straße, weist der Regionalplan einen „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (Vorrangflur) aus.

Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung.

Die wohnbauliche Weiterentwicklung wird von der Gemeinde Buchheim in diesem Bereich als bedeutender erachtet als die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen. Zumal es sich nur um einen kleinen randlich gelegenen Bereich entlang der Fridinger Straße handelt.

Nachfolgende Abbildung zeigt den einschlägigen Ausschnitt aus dem Regionalplan.

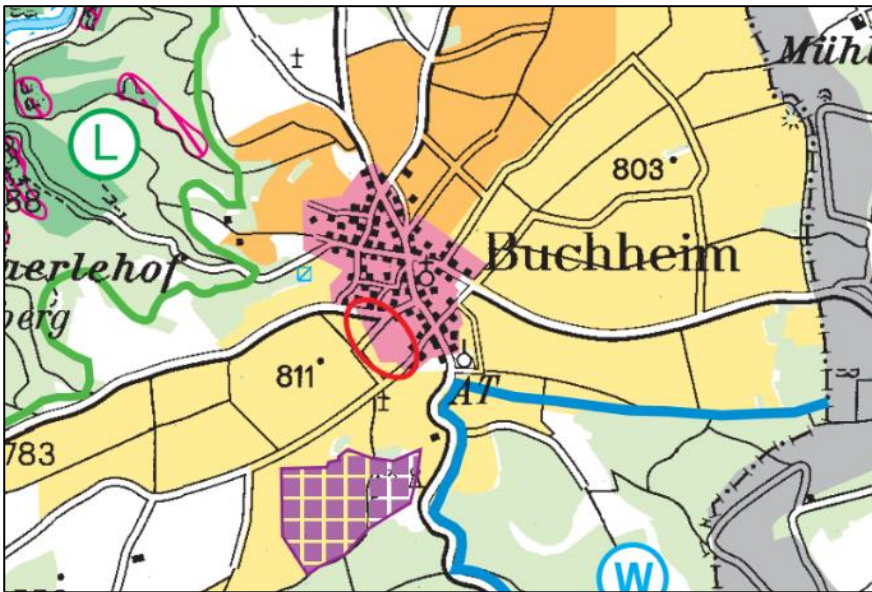


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 Heuberg (ungefähre Lage: rot markiert)

Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Im vorliegenden Entwurfsstand sind im Bereich des Plangebiets keine, vom rechtskräftigen Regionalplan, abweichenden Ausweisungen erfolgt.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans.

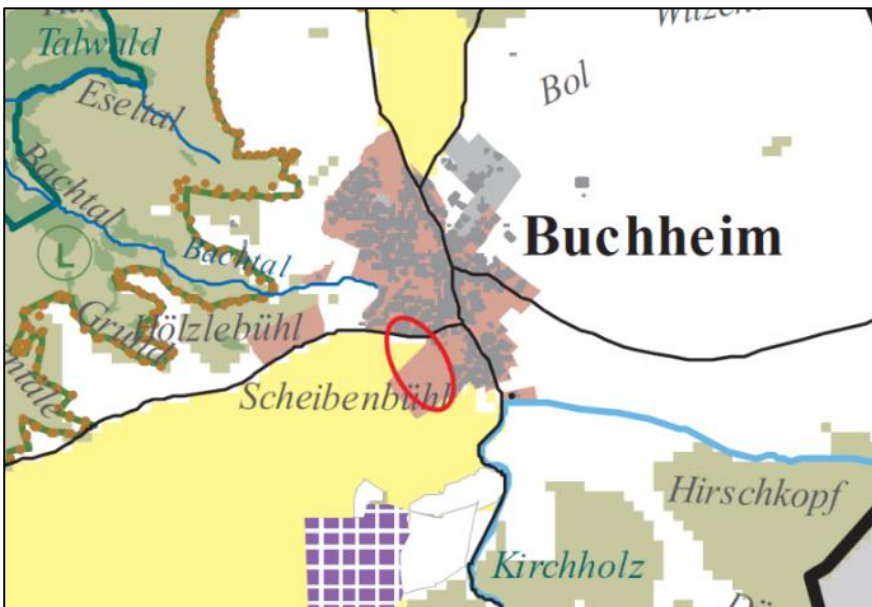


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Fortschreibungsentwurf Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ungefähre Lage: rot markiert)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Donau-Heu-berg weist das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche aus. Der nördliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB um die zu erweiternde geplante Wohnbaufläche geändert.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.

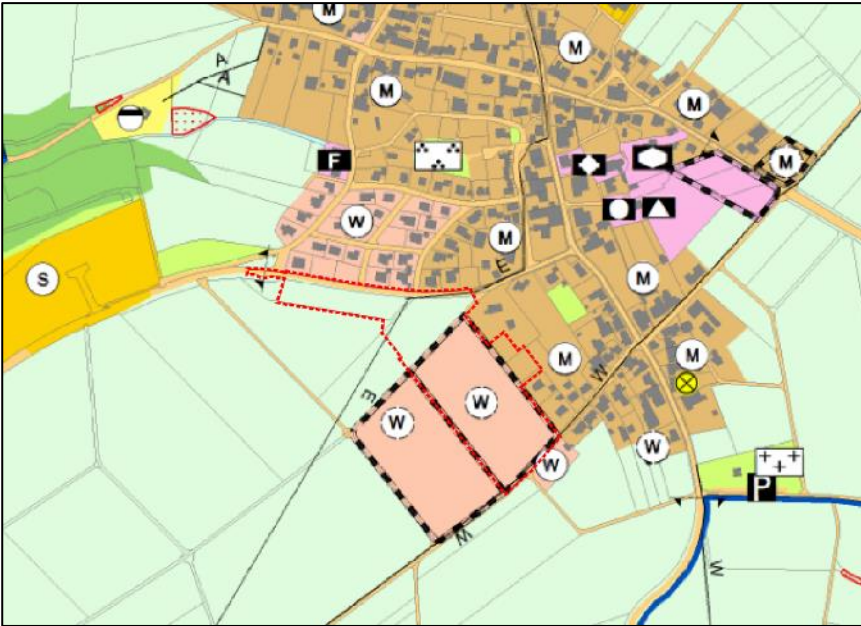


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rote Balkenlinie)

## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebiets in Buchheim zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung nicht zu beeinträchtigen, werden die Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Orientierungswerten der BauNVO. Zudem soll mit den Festsetzungen auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass in Teilfläche 2, welche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Die „Tiefgaragenregelung“ ermöglicht den Bauherren erforderliche Stellplätze unterirdisch anzulegen. Entsprechende oberirdische Flächen können für anderweitige Zwecke, wie z.B. Grünanlagen, genutzt werden. Dies erhöht die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner und begrenzt den Eingriff in den Naturhaushalt gleichermaßen.

Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderung, Mehrfamilien-, Einfamilien- oder Doppelhäusern mit ortstypischem und zeitgemäßem

Erscheinungsbild zu ermöglichen. Innerhalb der Teilfläche 2 ist die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II festgesetzt, um das Planungsziel der dichten Bebauung im Mehrgeschosswohnungsbau zu sichern.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin. Aus diesen Gründen werden Baufenster über einzelnen Bauplätzen hinweg ausgewiesen.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Boden oder Ortsbild verbunden.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung dienen können als auch zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig sind, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung und einer möglichen Erweiterung des Wohngebiets nach Westen, ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht für einen zukünftigen Regenwasserkanal festgesetzt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig. Darüber hinaus dient die Grünfläche zur Anlage einer Retentionsfläche, um das gesamte anfallende Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Die Pflanzgebote dienen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und übernehmen wichtige Funktionen im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Die Pflanzgebote wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten. Sie dienen darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

## 5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Durch die Zulassung aller Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes ein Stück weit gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei der Dacheindeckung untersagt. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Da Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen und diese nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zugelassen. Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Das Errichten von Schotterflächen ist untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze mit 1,5 pro Wohneinheit festgelegt, wobei die Anzahl der ermittelten Stellplätze auf volle Zahlen aufzurunden ist. Hierdurch wird für jedes Einzelhaus mit einer Wohneinheit eine Stellplatzverpflichtung von mindestens 2 Stellplätzen erreicht. Dadurch soll die Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr von öffentlichen Verkehrsflächen reduziert werden.

## 6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt. Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die dort genannten Artengruppen empfohlen. Die darauf aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außerdem die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und werden im weiteren Verfahren erstellt und der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Anhang beigelegt.

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

## 7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs	37.826
Wohngebietsfläche:	24.789
Flächen für Pflanzgebote	3.211
Fläche für PFG 2	1.977
Fläche für PFG 3	1.234
Verkehrsfläche:	7.711
Straßen	5.973
Gehwege	1.738
Öffentliche Grünfläche:	2.115

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Buchheim, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Ilona Steinmann  
Bürgermeisterin

