

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### 1. Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“

#### Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

---

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 22.04.2024.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

#### **ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 22.04.2024**

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**In Ergänzung der Planzeichnung vom 22.04.2024 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“ vom 25.04.1972, in Kraft getreten am 02.10.1972, die wie folgt geändert und ergänzt werden:**

#### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

**§ 2** Die Festsetzung zur Mindestfrontmeterlänge und zur Mindestfläche der Baugrundstücke aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

##### **§ 3**

##### **Alter Text:**

Auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 3 und 5 dürfen nur nicht wesentlich störende Betriebe erstellt werden.

##### **Neuer Text:**

Auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 3 dürfen nur nicht wesentlich störende Betriebe erstellt werden (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.

---

**§ 9 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

IV. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2. Die Festsetzung zu Sichtfeldern im Kreuzungsbereich aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

Ergänzung:

**§ 10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauBG)**

Hausabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde einzuleiten.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss, soweit möglich, getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

**Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972.**

**Schriftlicher Teil (Teil B 2.)****2. Örtliche Bauvorschriften „In der Breite, 1. Änderung“****Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 22.04.2024.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

**ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 22.04.2024**

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

**- Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

**In Ergänzung der Planzeichnung vom 22.04.2024 gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „In der Breite“ vom 25.04.1972, in Kraft getreten am 02.10.1972, die wie folgt geändert und ergänzt werden:**

**C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)****I. Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)****Alter Text:**

Die Höhe der Gebäude darf von natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| 1. Bei eingeschossigen Gebäuden  | 4,50 m |
| 2. Bei zweigeschossigen Gebäuden | 7,00 m |

**Neuer Text:**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Gebäudehöhe (GH max.)	11,00 m
-----------------------	---------

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom höchsten Punkt des mit dem jeweiligen Gebäude überbauten Geländes (bestehender Geländeverlauf) bis zur obersten Dachbegrenzungskante bzw. dem höchsten Punkt des Daches, sowie beim Flachdach bis zur Oberkante der Attika.

Die Festsetzung gilt nicht für technische betriebsnotwendige Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten, Schornsteine, usw.).

**VII. Entwässerung**

Die Festsetzung zur Entwässerung wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen und in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter § 10 ergänzt bzw. neu geregelt.

**Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972.**

**Ergänzung:****D. Hinweise****I. Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums Baden-Württemberg anzuwenden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**II. Altlasten**

Das Flurstück Nr. 3324, Gemarkung Stetten, wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00457-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AA In der Breite“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht unkontrolliert ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt. Es handelt sich um einen ehemaligen Steinbruch, welcher mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Hinweise auf eine Verfüllung mit Hausmüll konnten in einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1994 nicht gefunden werden.

Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 in der aktuellen Fassung bzw. der ab 01.08.2023 geltenden Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Bei solch einer entsorgungsrelevanten Fläche ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Für die Beurteilung der Tauglichkeit als Baugrund wird dem Bauherren die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens empfohlen.

Sofern keine sensorischen Auffälligkeiten auftreten, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickermulden möglich. Dies ist bei den Bauarbeiten zu dokumentieren (Fotodokumentation der ausgehobenen Sickermulden) und dem Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt nachzuweisen.“

**III. Abfallentsorgung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

**IV. Vogelkollisionsschutz**

Die Glasflächen des Gebäudes stellen eine potentielle Gefahr für Vögel dar und können demnach nach § 44 (1) Nr. 1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein erhöhtes Tötungsrisiko für geschützte Vogelarten darstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach den Bewertungskriterien zum Vogelschlag an Glas nach dem Papier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel auszugehen ist, entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

**V. Beschränkung der Beleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 21 (2) NatSchG die Fassaden von baulichen Anlagen im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden dürfen.

Reutlingen, den 22.04.2024

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

Stetten am kalten Markt, den 22.04.2024

  
Maik Lehn  
Bürgermeister



**Verfahrensvermerke****1. Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“****2. Örtliche Bauvorschriften „In der Breite, 1. Änderung“****Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen****Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

22.01.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

25.01.2024

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

29.01.2024 – 01.03.2024

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

29.01.2024 – 01.03.2024

**Satzungsbeschluss**

(Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

22.04.2024

Ausgefertigt:

Stetten am kalten  
Markt, den

23.04.2024

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung

25.04.2024

Damit wurden die Bebauungsplanänderung und die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Stetten am kalten  
Markt, den

25.04.2024

Bürgermeister

