

Gemeinde Winterlingen

Bebauungsplan „Stockäcker II“
im Ortsteil Benzingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

Fassung: 11. Juni 2026

Projekt: Bebauungsplan „Stockäcker II“, Benzingen

Planungsträger: Gemeinde Winterlingen
Marktstraße 7
72474 Winterlingen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1174

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng. Stadt- & Regionalentwicklung
Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung

Büroleitung: 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

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Nachrichtliche Übernahme	9
5	Hinweise	9
6	Pflanzlisten	14
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	16
8	Begründung	19
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan	Anhang
	Städtebauliches Konzept	Anhang
	Innenentwicklungspotenziale (Anlage 1, 2 und 3)	Anhang
	Schalltechnische Stellungnahme	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 13.05.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 17.05.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 17.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 21.05.2024	bis 24.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 27.05.2024	bis 28.06.2024
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 Winterlingen übereinstimmen.

Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

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

Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

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), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

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

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Stockäcker II“, Benzingen getroffen worden.

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 §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Mindest- und Höchstwerte oder nur Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

Tiefgaragen 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)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Teilflächen 1 mit II festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche 2 ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß mit II-III festgesetzt.

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

Teilfläche 1:

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 9,00 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. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach ohne ein Staffelgeschoss beträgt 6,50 m.

Teilfläche 2:

Bei II Vollgeschossen gelten die maximal zulässigen Höhen der Teilfläche 1.

Bei III Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Sattel-, Zelt-, (Krüppel-) Walmdach und ähnliche geneigte Dachformen 11,50 m.

Bei III Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- oder Pultdach 9,50 m.

Teilfläche 1 und 2:

Die 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 maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen EFH ist zulässig.

Eine höhere EFH kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation (insbesondere hinsichtlich der Topographie) oder die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

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. 2 und 3 BauGB, § 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. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Größen der Bauplätze sind zulässig.

6. 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. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für Pflanzgebot 2 (PFG 2) (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 14).

Bei Senkrechtstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei einer Doppelgarage bis auf 3 m unterschritten werden, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird. Bei Parallelstellung der Garage zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von mindestens 1,50 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

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

Nicht überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltenen 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).

9. 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.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte 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.

11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist, getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenzuspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Niederschlagswasser auf Flachdächern der Hauptgebäude mit einer Neigung bis zu 10°, ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 1.2 Dacheindeckung). Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist abzuleiten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.

Das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser darf den Entwässerungseinrichtungen der K 7174 nicht zugeleitet werden.

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

Maßnahme 1 (M1)

Gestaltung der privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenen Pflastern o.ä. herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

Maßnahme 3 (M3)

Vermeidung von Steingärten

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

Maßnahme 4 (M4)

Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Maßnahme 5 (M5)

Außenbeleuchtung

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

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Auf Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist zu verzichten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der angefügten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zu entnehmen.

Feldlerche:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) hat außerhalb der sensiblen Brutzeit der Feldlerchen zwischen Ende August bis Anfang Februar zu erfolgen.

Vögel, insbesondere Singvögel:

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.



13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von Spielanlagen und -geräten sind 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.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ nicht zulässig.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 2 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 3 oder 4 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung mit Gehölzen und Möglichkeit zur Entwässerung

Zur randlichen Abgrenzung des Wohngebiets zur Bestandsbebauung und dem Außenbereich sind die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 (PFG 2) ausgewiesenen Flächen auf mindestens 70 % mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 oder 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die gehölzfreien Flächen ist die Maßnahme 2 (M2) anzuwenden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12. Gestaltung der unbefestigten Flächen). Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden. Entwässerungssysteme sind erlaubt.

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

4 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ (WSG-Nr-Amt 437006), Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Sigmaringen vom 19.01.2010 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

5 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet fällt in den Bereich der Wasserschutzgebietszone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ (WSG-Nr-Amt 437006).

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Nach der geologischen Karte (vgl. LGRB-Kartenviewer) stehen oberflächlich Gesteine der Jüngeren Juranagelfluh an, die mit den unterlagernden Einheiten des Oberjuras einen gemeinsamen Grundwasserleiter bilden können.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III/IIIA die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Durch künstliche Markierungsversuche sind für die Umgebung des Planvorhabens Nachweise erbracht worden, die die Relevanz punktueller möglicher Schadstoffeinträge für die genutzten Grundwasservorkommen und Trinkwasserfassungen belegen.

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, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

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

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

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

4. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberjuras (Oberer Massenkalk). Dieser wird im Plangebiet von Jüngerer Juranagelfluh unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Denkmalflege

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 schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. 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.

Auf die Möglichkeit der Kombination einer Dachbegrünung mit Solaranlagen wird hingewiesen. Es wird empfohlen eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung mit entsprechendem regionalem Saatgut zu realisieren. Die Pflege der Begrünung (u.a. gießen) ist sicherzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren gesichert weitgehend minimiert werden.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen kontrollierten und verzögerten Einleitung des gering verschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal ist zu beachten, dass auf Baugesuchsebene hierfür die Gründe nachgewiesen werden müssen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser als Brauchwasser gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden darf. Das Überreich ist abzuleiten.

9. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren (vgl. Vermeidungsmaßnahme 2, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12). Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen.

Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.

10. Immissionsschutz

10.1 Lärm des Schreinereibetriebs

Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme wurde durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS geprüft, inwiefern sich die Lärmsituationen des südlich des geplanten Wohngebiets „Stockäcker II“ vorhandenen Schreinereibetriebs auf das geplante Wohngebiet auswirken können. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Entwicklung des Wohngebiets „Stockäcker II“, da die verrichteten Tätigkeiten des Schreinereibetriebs keine intensiven Lärmbelastungen der Nachbarschaft erwarten lassen. Nähere Ausführungen hierzu können der schalltechnischen Stellungnahme entnommen werden, die dem Bebauungsplan „Stockäcker II“ beiliegt.

10.2 Lärm und Abgase der K 7174

Das geplante Wohngebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7174 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

10.3 Staub und Gerüche

In der Nähe des geplanten Wohngebietes befinden sich zwei aktive tierhaltende Betriebe. Nach dem vom Landwirtschaftsamt ermittelten Ergebnis der Ausbreitungsrechnung mit dem EDV-Programm GERDA V werden die Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft Anhang 7, Tabelle 22, im Bereich des Wohngebietes nicht überschritten. Die Entfernung des Wohngebietes zu den landwirtschaftlichen Betrieben ist also ausreichend.

Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche sind im ortsüblichen Maß jedoch möglich und hinzunehmen.

11. Außenbeleuchtung

Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten. 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.

12. Artenschutz

Im Falle eines Eingriffs in die künftigen Gehölze der Fläche (nach der Realisierung des geplanten Wohngebiets) könnte dies eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten (vgl. Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen im Falle einer Gehölzentnahme zu vermeiden, wäre die Baufeldbereinigung ausschließlich im Winterhalbjahr und somit außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
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 Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	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 padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<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
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Pflanzliste 4: Ungiftige Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Bebauungsplan „Stockäcker II“ im Ortsteil Benzingen

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 11. Juni 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

Es sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 10° sind 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. Gauben, Wiederkehren, Vordächer, Erker, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei für 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 Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr (vgl. Maßnahme 5 (M5) in den planungsrechtlichen Festsetzungen) ist zu verzichten.

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

Es sind ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

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

3.1 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 1,50 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. 8).

Die entsprechend der Höhe der Einfriedung gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück (vgl. Nachbarrechtsgesetz) sind einzuhalten.

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

Stützmauern, die dem Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche dienen, sind zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens herzustellen:

- für Wohnraum bis 50 m² – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnraum über 50 m² – 2 Stellplätze /WE.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Winterlingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Michael Maier
Bürgermeister

Bebauungsplan „Stockäcker II“ im Ortsteil Benzingen

8 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 11. Juni 2026



Inhalt

1.	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	21
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	21
1.2	Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet „Stockäcker II“	21
1.3	Abwägung zum Potenzial der Innenentwicklung	23
1.4	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	24
1.5	Lärmimmissionen	25
1.6	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	25
2.	Erschließung	27
2.1	Verkehrliche Erschließung	27
2.2	Energieversorgung	27
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	27
2.4	Starkregenereignisse und Niederschlagswasserbeseitigung	27
3.	Übergeordnete Planungen.....	30
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	30
3.2	Flächennutzungsplan	30
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
5.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	33
6.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	34
7.	Flächenbilanz	34

Abbildungen

Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Stockäcker II“	22
Abbildung 2: Bestandsaufnahme	25
Abbildung 3: Übersichtslageplan.....	26
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	26
Abbildung 5: Oberflächenabflusswerte innerhalb des Plangebiets	28
Abbildung 6: Planauszug zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes	29
Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	30
Abbildung 8: Ausschnitt des FNP.....	30
Abbildung 9: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets	34

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Winterlingen beabsichtigt im Ortsteil Benzingen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stockäcker II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 1,94 ha großen Wohnbaugebiets zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche ist derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten und soll als ein städtebaulich qualitatives und nachhaltiges Neubaugebiet entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Erweiterung der Siedlungsfläche ist, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 26 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 389 m² und 1242 m² realisieren. Geplant sind zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilien- und Doppelhäuser mit Gärten, die am Ortsrand von Benzingen einen ruhigen Wohnort im Grünen für junge Familien mit Kindern darstellen sollen. Um eine dichtere Bruttowohndichte zu erzielen wird sich die Vergabe von Bauplätzen an den für das Baugebiet vorgesehenen Vergabekriterien sowie an der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum orientieren.

Des Weiteren wird im Südwesten des geplanten Wohngebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ werden die aktuellen Anforderungen an den Klima-, Arten und Umweltschutz berücksichtigt. Für die Eingrünung des Gebiets sind Pflanzgebote festgesetzt, die zum Teil eine klare Trennung zwischen dem Wohngebiet und der offenen Landschaft darstellen. Um den zukünftigen Bauherren bei der Bebauung größere Freiheiten zuzusprechen, werden im Bebauungsplan alle Dachformen und ein großes Baufenster ausgewiesen, sodass die Wohnbebauung möglichst individuell und nachhaltig umgesetzt werden kann.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die geplante Ringstraße, die über einen einseitigen Gehweg verfügt und in unmittelbarer Nähe von der Haupteerschließungsstraße liegt.

1.2 Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet „Stockäcker II“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ orientieren sich an dem für das geplante Wohngebiet entwickelten Städtebaulichen Konzept. Nach der vorliegenden konzeptionellen Planung wird für das ca. 1,94 ha große Gebiet eine Einwohnerdichte von ca. 55 EW / ha erreicht. Damit werden die Ziele der Raumordnung und somit die Vorgaben des Regionalplans Neckar-Alb 2013 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt, welcher für die Wohnbaugebiete der Gemeinde Winterlingen eine Mindestbruttowohndichte von 55 EW / ha vorsieht.

Die Regulierung der Einwohnerdichte erfolgt im Bebauungsplan durch die Einteilung der Bauplätze in verschiedene Bereiche (siehe Teilfläche 1 und 2), die Festlegung der Bauweise und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß. Zudem ist die Anzahl der Baugrundstücke verbindlich festgesetzt (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5). Von den dargestellten Größen der Bauplätze kann geringfügig abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Einwohnerdichte im Wohngebiet mindestens 55 EW/ha beträgt.

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern in Teilfläche 1 sowie Mehrfamilienhäuser mit mind. 5 Wohneinheiten in Teilfläche 2 vor.

Die Umsetzung der im Städtebaulichen Entwurf geplanten Wohneinheiten soll im Zuge der Bauplatzvergabe seitens der Gemeinde gesteuert werden.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene innere Ringschließung stellt im Südwesten über den Stockäckerweg (Flst. 238) einen verkehrlichen Anschluss zur „Heubergstraße“ (Flst. 2486) her.

Die Berechnung der Bruttowohndichte ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Berechnung der Wohnbaudichte

- 17 Einzelhäuser mit je 1,3 WE = $17 \times 1,3 = 22,1$ WE
- 2 Doppelhäuser mit je 2 WE = $2 \times 2 = 4$ WE
- 5 Mehrfamilienhäuser mit je 5 WE = $5 \times 5 = 25$ WE

- $51,1 \text{ WE} \times 2,1 \text{ EW} = 107,31 \text{ EW}$

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS437082>)

- 51,1 neue Wohnungen mit insg. 107,31 EW auf 1,94 ha
- Wohnbaudichte $107,31 \text{ EW} / 1,94 \text{ ha} = 55,3 \text{ EW} / \text{ha}$

Im Nachfolgenden ist ein Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Stockäcker II“, Stand: 11.06.2026, unmaßstäblich

1.3 Abwägung zum Potenzial der Innenentwicklung

Nach Plansatz 2.4.1 – Ziel – des Regionalplans Neckar-Alb 2013 handelt es sich bei der Gemeinde Winterlingen um ein Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit und somit um den sogenannten Siedlungsbereich. Siedlungsbereiche sind Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen Siedlungstätigkeiten über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus, für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen, stattfinden können. Nach Plansatz 2.4.1 (3) sollen in den Siedlungsbereichen schwerpunktmäßig Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Dies begründet regionalplanerisch die Erwartung, dass die Gemeinde Winterlingen in besonderem Maße Wohn- und Versorgungsfunktionen ebenso für ihr näheres Umland wahrnimmt und entsprechend Entwicklungsspielräume erhält.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist das Plangebiet als eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Stockäcker II“, Benzingen, wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg entwickelt. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets findet somit auf raumordnungsplanerisch gesicherten Reservflächen im Außenbereich statt.

Die Gemeinde Winterlingen verfügt derzeit nur über etwa 16 gemeindeeigene Bauplätze (ca. 0,93 ha), die räumlich verteilt in Winterlingen sowie in den Ortsteilen Benzingen, Blättringen und Harthausen liegen. Somit würde es sich bei der Realisierung der Wohnbebauung im Innenbereich überwiegend um kleinflächige Einzelmaßnahmen handeln. Im Vergleich zu der Aktivierung einzelner, im Innenbereich verstreuter Bauplätze erlaubt ein zusammenhängendes Wohngebiet im Außenbereich dagegen eine wirtschaftliche Erschließung und viele weitere Vorteile wie Nutzungsmischung und fußläufige Erreichbarkeit in einem modernen städtebaulich qualitativen Wohnquartier.

Nähere Ausführungen zu der Berechnung der Wohnbauflächenpotenziale und eine Übersicht zu der Lage der einzelnen Bauplätze sind den angefügten Plänen (Anlage 1, 2 und 3) zu entnehmen. Die reinen privaten Grundstücke stehen der Gemeinde Winterlingen nicht zur Verfügung und werden daher in der Berechnung zwar einzeln genannt, jedoch als Innenentwicklungspotenziale nicht weiter berücksichtigt.

Der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Nachweis für den zusätzlichen Bedarf an Ausweisung von Wohnbauflächen von ca. 1,94 ha im Bereich des Plangebiets „Stockäcker II“ wurde auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017) erstellt. Die nachfolgende Flächenbedarfsermittlung orientiert sich an den öffentlich zugänglichen Daten des Statistischen Landesamtes und somit aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Baden-Württemberg.

Bevölkerungszahl im Jahr 2026	6387 EW
Prognostizierte Bevölkerungszahl im Jahr 2041 (StaLa)	6545 EW
Zuwachs Bevölkerungsentwicklung bis 2041 (StaLa)	158 EW
Zuwachs Bevölkerung aus innerem Bedarf bis zum Jahr 2041 (0,3% p.a.)	287,415 EW
Gesamtzuwachs bis 2041	445,415 EW
Wohnbauflächenbedarf (55 EW/ha)	8,09 ha
Vorhandene aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale (0,93 ha) mit geplantem Wohngebiet Stockäcker II (1,94 ha)	2,87 ha
Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen	+ 5,22 ha

Wie aus der oben aufgeführten Berechnung ersichtlich wird, liegt der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2041 bei ca. 8,09 ha. Insofern ist die Entwicklung des Wohngebiets „Stockäcker II“ von enormer Bedeutung, um den Bedarf nach Wohnraum in den nächsten 15 Jahren zu decken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke des Plangebiets sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Winterlingen befinden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass mit der Realisierung des Wohngebiets die Siedlungsfläche am nördlichen Ortsrand sinnvoll abgerundet werden kann. Die Flächengröße von 1,94 ha ist so gewählt, dass ein eigenständiges, aber in den Ortsteil Benzingen integriertes Quartier entsteht, das sowohl städtebauliche Qualität als auch generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht. Im geplanten Wohngebiet sollen zentrale Qualitätsziele der Innenentwicklung umgesetzt werden. Damit wird das Leitbild der nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch bei einem Schritt in den Außenbereich gesichert.

1.4 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist im derzeitigen Bestand größtenteils als eine Mähwiese vorzufinden, die im mittleren Bereich eine Ackerfläche umfasst.

Im Westen befindet sich ein zum Teil innerhalb des Plangebiets liegender ca. 3,50 breiter Wirtschaftsweg. Weiter westlich sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern sowie im Süden die Trafostation „Benz. Winterlinger Straße“ der Albstadtwerke vorzufinden.

Nach Norden hin eröffnet sich eine freie Landschaft, die aus Ackerflächen und Grünlandbereichen besteht und der landwirtschaftlichen Nutzung dient.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Westen auf die Heubergstraße



Blick nach Osten auf die Heubergstraße



Blick nach Nordosten auf das zukünftige Wohngebiet „Stockäcker II“ (Flurstück 233)



Blick nach Nordwesten auf das zukünftige Wohngebiet „Stockäcker II“ (Flurstück 234)



Abbildung 2: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 09/2023, 07/2024)

1.5 Lärmimmissionen

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebiets in unmittelbarer Nähe eines Schreinereibetriebs (Flst. 236/7) in der Heubergstraße wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS geprüft, ob die verrichteten Tätigkeiten des Schreinereibetriebs intensive Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft erwarten lassen.

Auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten qualitativen Beurteilung aus der schalltechnischen Stellungnahme bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Entwicklung des Wohngebiets „Stockäcker II“.

Die Schreinerei verrichtet ihre Tätigkeiten im Wesentlichen nicht auf dem Betriebsgrundstück, sondern auf den Baustellen der Auftraggeber, so dass hieraus keine signifikanten Lärmeinwirkungen für das geplante Wohngebiet verursacht werden. Warenanlieferungen erfolgen mit Lkw an der Heubergstraße. Durch die abschirmende Wirkung des Schreinereigebäudes werden etwaige Lärmeinwirkungen durch Verladearbeiten ins geplante Wohngebiet effektiv abgeschirmt.

Die nur selten stattfindenden Tätigkeiten „Zuschnitt von Werkstoffen“ und „Sonderanfertigungen“ erfolgen in der Werkstatt und lassen keine intensiven Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft erwarten.

Angesichts der Betriebsbeschreibung, die nur punktuell Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft im Zeitbereich tags erwarten lässt, erscheint eine detaillierte schalltechnische Untersuchung verzichtbar, da keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet zu erwarten sind und somit nur ein sehr geringes Konfliktpotenzial zwischen dem Schreinereibetrieb und der Wohnbebauung anzunehmen ist.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Gewann Obere Fleckenäcker im nördlichen Randbereich von Benzingen auf einer Höhe von ca. 779 bis 792 m über NHN. Das Gelände fällt nach Nordosten hin ab.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,94 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 230, 231, 232 und 233. Darüber hinaus liegen die Flurstücke 234, 238 und 2505 teilweise innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg (Flst. 2509) und im Osten durch einen Grasweg (Flst. 2504/1) begrenzt. Im Süden ist das Biotop „Flachland-Mähwiese am

Schelmenwasen VI“ (Biotop-Nr. 378204170231) vorzufinden (Flst. 234). Im Westen befindet sich das Plangebiet an einem Wirtschaftsweg (Flst. 2505), der im Anschluss an den Stockäckerweg (Flst. 238) die verkehrliche Anbindung zu der Heubergstraße darstellt.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Plangebiets.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umrandet)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet = schwarze Balkenlinie)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über die geplante Ringerschließung. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 7,0 m ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant.

Im Südwesten des Plangebiets besteht über den Stockäckerweg (Flst. 238) ein direkter Anschluss an die Heubergstraße (Flst. 2486), die als K 7174 klassifiziert ist und nach Winterlingen führt.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser der geplanten Bebauung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Gemeinde Winterlingen sichergestellt werden.

2.4 Starkregenereignisse und Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Starkregen handelt es sich um ein Niederschlagsereignis mit großen Niederschlagsmengen pro Zeiteinheit. Der Deutsche Wetterdienst warnt vor Starkregen in einem dreistufigen Modell:

	In 1 Stunde	In 6 Stunden
Markante Wetterwarnung	15 – 25 l/m ²	20 – 35 l/m ²
Unwetterwarnung	> 25 – 40 l/m ²	> 35 – 60 l/m ²
Extremes Unwetter	> 40 l/m ²	> 60 l/m ²

(Quelle: <https://www.dwd.de/DE/service/lexikon/begriffe/S/Starkregen.html>)

Starkregenereignisse können zu schnell ansteigenden Wasserständen und in der Folge zu einer Überlastung von Entwässerungsnetzen und Regenrückhaltebecken führen.

Für Benzingen (Rasterfeld 203131) ergeben sich, entsprechend der KOSTRA DWD Daten zu Starkniederschlagshöhen, die nachfolgenden Niederschlagsmengen für ein einstündiges Starkregenereignis:

Starkniederschlagshöhe [mm]								
T	1,0	2,0	5,0	10,0	20,0	30,0	50,0	100,0
60	17,7	21,4	26,8	31,1	35,6	38,6	42,4	47,9

(Quelle: StatRR_KOSTRA-DWD-2020R_D0060.csv)

Legende:

D = Dauer des Niederschlagsereignisses in Minuten

T = Wiederkehrzeit des Niederschlagsereignisses in Jahren

Da ein Millimeter Niederschlag einem Liter Regenwasser pro Quadratmeter entspricht, kann man den KOSTRA-DWD Daten entnehmen, dass für Benzingen im statistischen Mittel jährlich mit einem Starkregenereignis der 1. Stufe (Markante Wetterwarnung) zu rechnen ist.

Ein Starkregenereignis der Stufe 3 (Extremes Unwetter) ist etwa alle 50 Jahre zu erwarten.

Entsprechend der Oberflächenabflusskennwerte (LUBW) kann es bei einstündigen Niederschlagsereignissen bereits ab einer Niederschlagsmenge von 15 – 35 l/m² zu einer außergewöhnlichen Verschlammung innerhalb des Plangebiets kommen. Die Böden weichen auf und Niederschlagswasser versickert nicht mehr, sondern fließt oberflächlich ab. Da sich das Plangebiet in nord-exponierter Hanglage befindet, wird anfallendes Oberflächenwasser gemäß dem Gefälle in nördlicher und nordöstlicher Richtung abgeleitet und sammelt sich nicht innerhalb des Plangebiets.

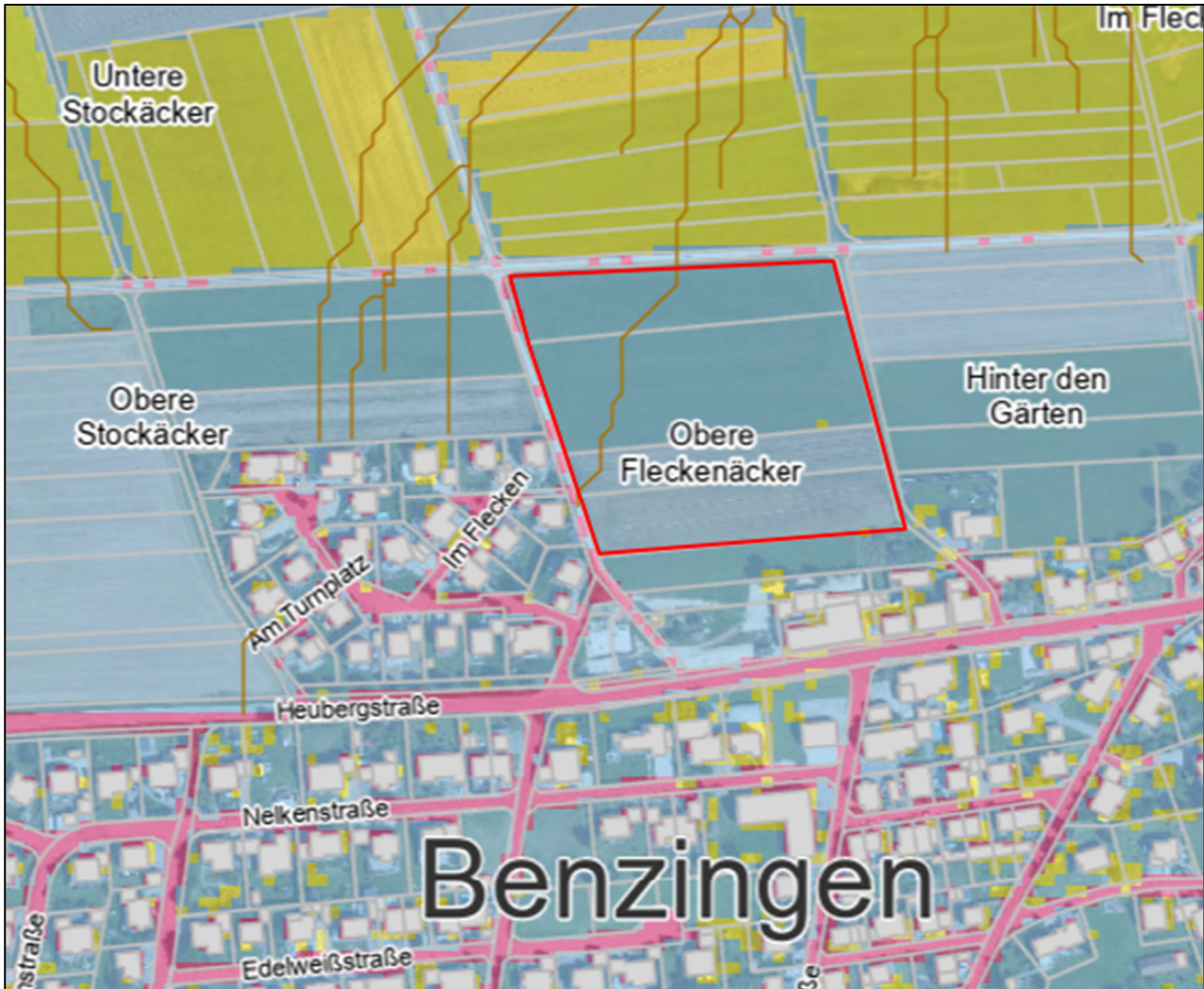


Abbildung 5: Oberflächenabflusswerte innerhalb des Plangebiets (Plangebiet = Abgrenzung rot)

Im Plangebiet sind Abflussbahnen von Oberflächenwasser geringfügig vorhanden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann es zur Überbauung bzw. Störung der Abflussbahnen kommen. Entsprechend ist für die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers Sorge zu tragen.

Das Niederschlagswasser von der Fahrbahn soll über eine ausreichende Anzahl von Einlaufschächten, in den großzügig dimensionierten Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Die Längs- und Quergefälle der Fahrbahn innerhalb des Plangebiets soll zudem so hergestellt werden, dass bei Starkregenereignissen die Fahrbahmentwässerung zusätzlich über den Verbindungsweg von der Erschließungsstraße zum Feldweg auf dem Flurstück 2504/1 und den angrenzenden Feldern abgeleitet wird.

Die öffentlichen Gehwegflächen werden mit wasserdurchlässigen Pflasteroberflächen hergestellt. Die Hof-, Park- und Wegflächen sind von den Bauherren ebenfalls als wasserdurchlässige Oberflächen herzustellen.

Die Gemeinde Winterlingen verfügt über ein Gutachten zur „Kartierung der Eignung des Untergrundes hinsichtlich einer dezentralen Regenwasserversickerung im Ortsbereich von Winterlingen-Benzingen“ (Stand: 18.08.1999), welches durch Dr. Eisele, eine Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH erstellt wurde. Für die Planer der Baugrundstücke, kann dieses Gutachten zur Bemessung der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt werden.

Als Ergebnis der Untersuchungen liegt ein Plan mit einer flächenhaften Darstellung des Ortsgebietes des Ortsteils Benzingen vor, aus dem zu entnehmen ist, in welchen Bereichen voraussichtlich mit Durchlässigkeitsbeiwerten über (geeignet) oder (ungeeignet) 2×10^{-5} m/s zu rechnen ist.

Entsprechend dem nachfolgenden Auszug aus dem Gutachtenplan befindet sich das Plangebiet in der Kategorie „gut möglich“. Im Bereich dieser Flächen wird voraussichtlich mit einer Wahrscheinlichkeit von über 80% ein Durchlässigkeitsbeiwert von mindestens 2×10^{-5} m/s erreicht.

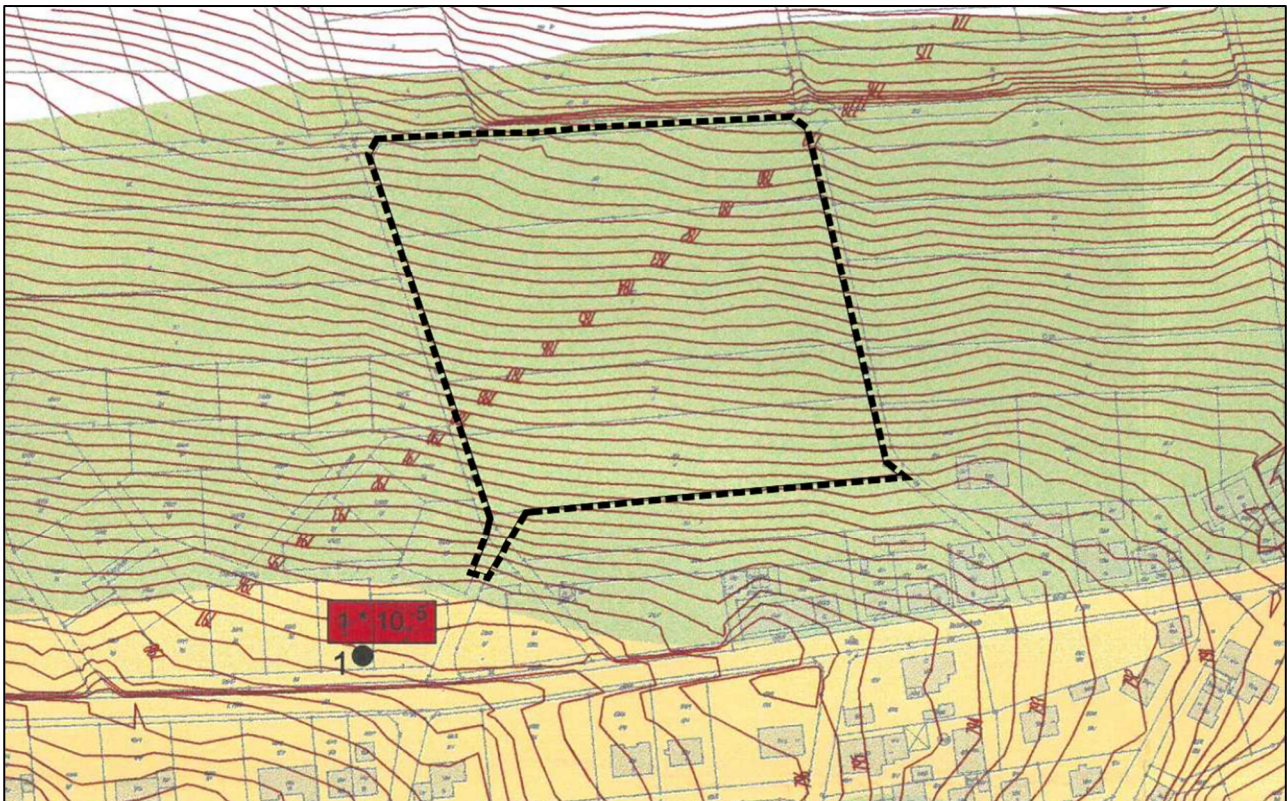


Abbildung 6: Planauszug zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Quelle: Gutachten von Dr. Eisele aus dem Jahr 1999)

Im Bebauungsplan „Stockäcker II“ wird festgesetzt, dass das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu halten und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen ist. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Sofern den Bauherren auf Grund zu großer, versiegelter Flächen nicht ausreichend Versickerungsfläche zur Verfügung steht, so müssen die Oberflächenwasser über ausreichend dimensionierte Zisternen/Retentionszisternen zwischengespeichert werden und anschließend der Versickerung zugeführt werden. Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Die Gründe sind auf Baugesuchebene nachzuweisen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet als eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet aus, welche im Norden an das Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie die Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung und Erholung angrenzt. Die genannten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden durch das geplante Bauvorhaben nicht tangiert.

Somit steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

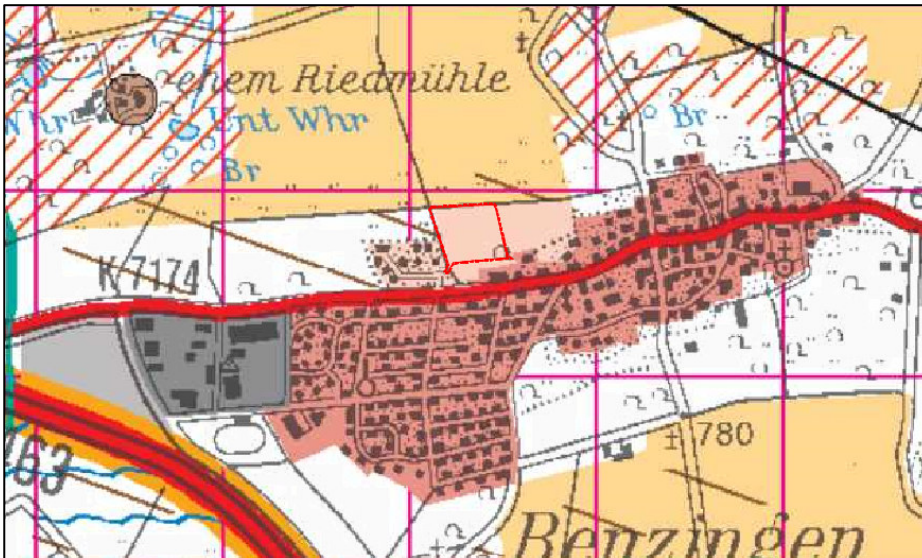


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet = rot umrandet), unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen Straßberg stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

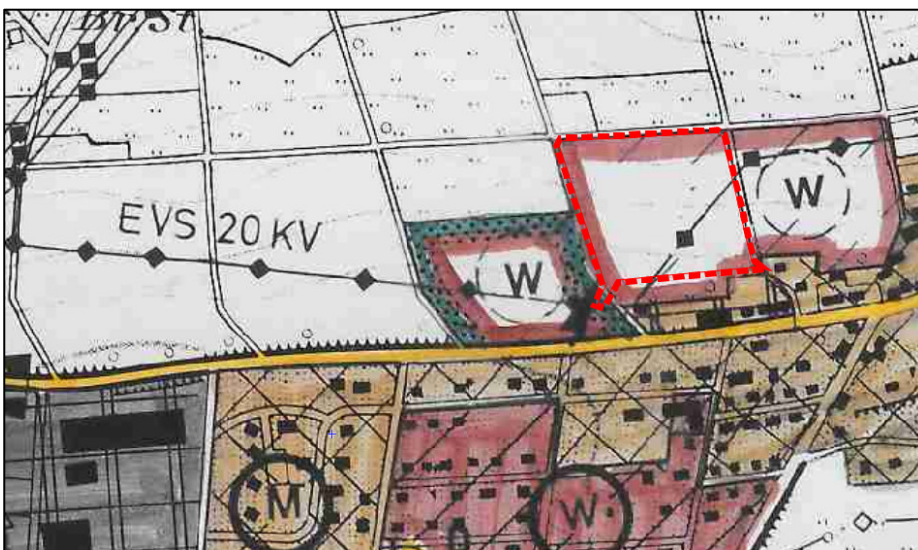


Abbildung 8: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = roter Geltungsbereich)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 soll den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um auf unterschiedlich großen Bauplätzen ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze zu schaffen. Dies ist u.a. erforderlich, um der Stellplatzverpflichtung auf privaten Grundstücken nachzukommen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass 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 den Bau von Mehrfamilien-, Einfamilien- oder Doppelhäusern mit ortstypischem und zeitgemäßem Erscheinungsbild zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der zulässigen Dachform auf maximal 11,50 m, 9,50 m und 6,50 m beschränkt und die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Teilfläche 1 mit maximal II festgesetzt. Innerhalb der Teilfläche 2 ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß mit II – III festgesetzt, um das Planungsziel der dichten Bebauung im Mehrgeschosswohnungsbau zu sichern.

Für die Teilflächen 1 und 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer familiengeordneten Wohnbebauung bestehend aus Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern.

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, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher wird zugelassen, dass die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW bis zu 1,00 m überragen dürfen.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, wird das Wohngebiet in zwei Teilbereiche (Teilflächen 1 und 2) eingeteilt. Für jeden dieser Teilbereiche werden die Größe der Baugrundstücke und die Bauweise im Sinne der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Nähere Bestimmungen sind



dem Kapitel 1.2 „Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet Stockäcker II“ und dem beiliegenden Städtebaulichen Entwurf zu entnehmen. Dadurch soll im geplanten Wohngebiet gezielt eine Wohnbaudichte von ca. 55 EW/ha erreicht werden, um dem Ziel der Raumordnung gerecht zu werden. Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Größen der Bauplätze sind aus vermessungstechnischen Gründen zulässig.

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 und überdachten Stellplätzen 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.

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.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen (V1-V2) durchzuführen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes.

Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig. Pflanzgebote wirken sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) sollen aus ökologischen Gründen die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen

Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch angelegt werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 soll eine optische Trennung zwischen den Wohnbauplätzen und der offenen Landschaft sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Winterlingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

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. Um dennoch bei den Dacheindeckungselementen farblich ein einheitliches Bild erzeugen zu können, sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente festgesetzt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächer, Erker, Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper werden reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien bei der Dacheindeckung und Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden ausschließlich unbeleuchtete Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden.

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 potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Stützmauern zur Befestigung des Hangs werden zugelassen.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze pro Wohneinheit entsprechend der Wohnungsgröße festgelegt.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anhang der Begründung beigefügt.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Im Süden grenzt an das Plangebiet das Biotop „Flachland-Mähwiese am Schelmenwasen VI“ (Biotop-Nr. 378204170231) an.

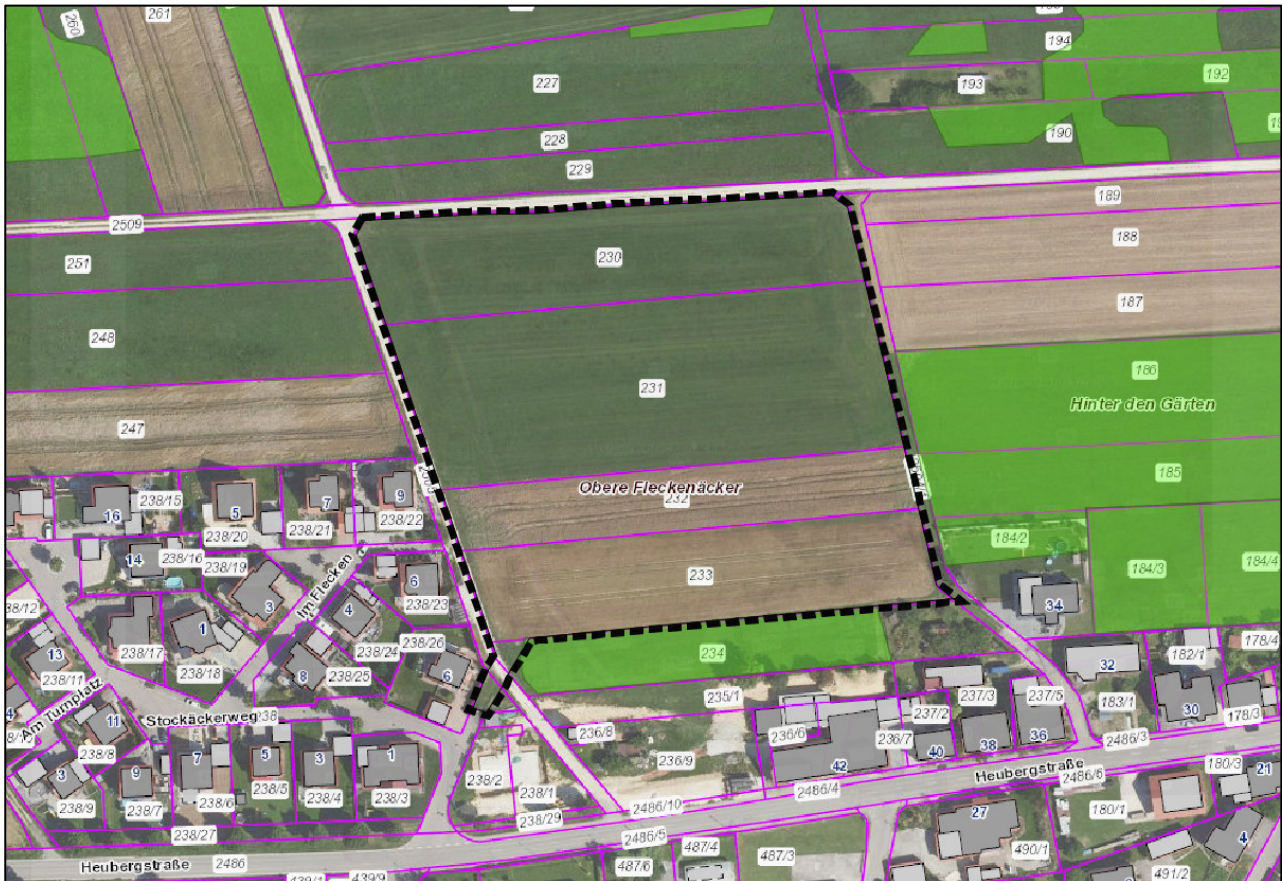


Abbildung 9: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangeiets

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

		Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs		19.462
Wohngebietsfläche		16.331
	Überbaubare Fläche (0,4)	6.532
	Fläche für PFG 2	1.026
Verkehrsfläche		2.703
Straßen		2.188

	Gehwege	515
	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“	428

Balingen, den

Winterlingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Michael Maier
Bürgermeister