

GEMEINDE WELLENDINGEN
GEMARKUNG WELLENDINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

SCHUPPENGEBIET
>> SALENTAL <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Sondergebiet – Schuppengebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.6.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.6.2	Gehölzrodungen
2.7	Regenwasser
2.8	Stellplätze und Zuwegungen
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF1 - >>öffentlich<<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF2 - >>öffentlich<<
2.9.3	Pflanzfestsetzung PFF3 - >>öffentlich<<
2.9.4	Pflanzfestsetzung PFF4 - >>öffentlich<<
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBI. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 323)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBI. S. 71)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBI. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GBI. S. 25)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

2.1.1 Sondergebiet (SO) - Schuppengebiet **(§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Holzschuppen zur Unterbringung von Material, Geräten und Maschinen.
- Geordnete Holzlagerungen

Nicht zulässig sind:

- Feuerungsstellen
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Mineralöle, Heizöl o.ä.)
- Freiflächen als Abstellflächen für Materialien, Geräten, sonstige Maschinen, KFZ, Wohnwagen, Boote o.ä.
- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen und Tieren dienen können.

2.2 Nebenanlagen **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Im Bereich Sondergebiet SO gilt:

Als Nebenanlagen sind ausschließlich geordnete Holzlagerungen erlaubt. Diese sind auch auf dem nicht überbaubaren Flächen generell zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im Bereich Sondergebiet SO gilt :

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5

Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximalen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil auf das geplante Gelände bezogen festgelegt. Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil aufgeführten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind Richtwerte und dürfen um 30 cm variieren.

2.6

Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.6.1

Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.6.2

Gehölzrodungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.6.3

Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, und bei Flächen, von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

2.7 Regenwasser

Im Bereich Sondergebiet SO gilt :

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort großflächig zur Versickerung zu bringen.

2.8 Stellplätze und Zuwegungen

Im Bereich Sondergebiet SO gilt:

Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.9.1 Pflanzfestsetzung 1 - PFF 1 - >> öffentlich << **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Plangebiets zu verkehrlichen Anlagen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Stützbauwerke oder Böschungen zur Herstellung und Absicherung von Wegen und Straßen sind zulässig.

2.9.2 Pflanzfestsetzung 2 - PFF 2 - >> öffentlich<< **Extensive Wiese mit Mulden**

Die mit PFF 2 bezeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und zu unterhalten. Dabei ist maximal eine 2-malige Mahd zulässig. Das Mahgut ist abzuführen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Die Saumbereiche sind mit Schmetterlings- und Wildbienenmischungen einzusäen. Innerhalb der Flächen PFF 2 sind Mulden zur Aufnahme von Regenwasser zulässig.

2.9.3 Pflanzfestsetzung 3 - PFF 3 - >> öffentlich<< **Extensive Wiese**

Die mit PFF 3 bezeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und zu unterhalten. Dabei ist maximal eine 2-malige Mahd zulässig. Das Mahgut ist abzuführen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Die Saumbereiche sind mit Schmetterlings- und Wildbienenmischungen einzusäen.

2.9.4 Pflanzfestsetzung 4 - PFF 4 - >> öffentlich<< Baumpflanzungen

Die mit PFF 4 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laub- und/oder Obstbäumen zu bepflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-gebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sam-mel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Ver-lust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Ver-wendung standorttypischer Laubgehölze.
- Pflanzbindungen

A 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.1 - Pflanzfestsetzung 1
PFF 1 >> öffentlich <<

A 2 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.2 - Pflanzfestsetzung 2
PFF 2 >> öffentlich <<

A 3 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.3 - Pflanzfestsetzung 3
PFF 3 >> öffentlich <<

A 4 entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.4 - Pflanzfestsetzung 4
PFF 4 >> öffentlich <<

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt:

Wellendingen, den 28.06.2026

.....
Thomas Albrecht
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Wellendingen, den

.....
Thomas Albrecht
Bürgermeister