



Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Taläcker“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand 29.06.2021

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1778

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANVERFAHREN / VORGABEN	5
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB	6
3.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	7
3.4	Entwicklungspotentiale in Königsheim.....	7
4	ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN.....	7
4.1	Umweltbelange FFH-Vorprüfung	7
4.2	Umweltbelange – Artenschutz	8
4.3	Baugrund – Bebaubarkeit	9
5	PLANUNG	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Erschließungsplanung.....	11
5.3	Entwässerungskonzept.....	11
6	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	13
6.5	Verkehrsflächen	14
6.5.1	Straßenverkehrsflächen	14
6.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	14
6.5.3	Straßenbegrenzungslinie.....	14
6.5.4	Verkehrsgrünfläche	14
6.6	Grünflächen.....	14
6.7	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen	14
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. 14	
6.8.1	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	14
6.8.2	Metalleindeckungen von Dächern	15
6.8.3	Dachbegrünung Flachdächer	15
6.8.4	Minimierung Vogelschlag	15
6.8.5	Reduktion von Lichtemissionen.....	15
6.9	Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen	15
6.10	Versorgungsflächen	15
6.11	Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung	15
6.12	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	15
7	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	15
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
7.1.1	Dachgestaltung.....	15
7.1.2	Gestaltung von Nebenanlagen	16
7.2	Stellplatznachweis.....	16
7.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	16
7.4	Gestaltung unbebauter Flächen.....	16
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	16
9	FLÄCHENBILANZ.....	16
10	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN	17

Anlagen

- Umweltuntersuchungen Büro Baader Konzept, Immendingen vom 01.04.2021
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht
 - FFH-Vorprüfung „Großer Heuberg und Donautal“
 - FFH-Vorprüfung „Südwestalb und oberes Donautal“
- Bericht zur Baugrund-Voruntersuchung vom 10.05.2021, Büro Dr. Bahrig, Allensbach

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Durch das Bebauungsplan-Verfahren sollen anlässlich des Wohnungsbedarfs und der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für individuelles Bauen, vorwiegend für Einfamilien-Häuser, geschaffen werden.

Dieser dringende Wohnbedarf soll kurzfristig mit der zeitlich begrenzten planungsrechtlichen Möglichkeit zur Ausweisung eines Wohngebietes durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB gedeckt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

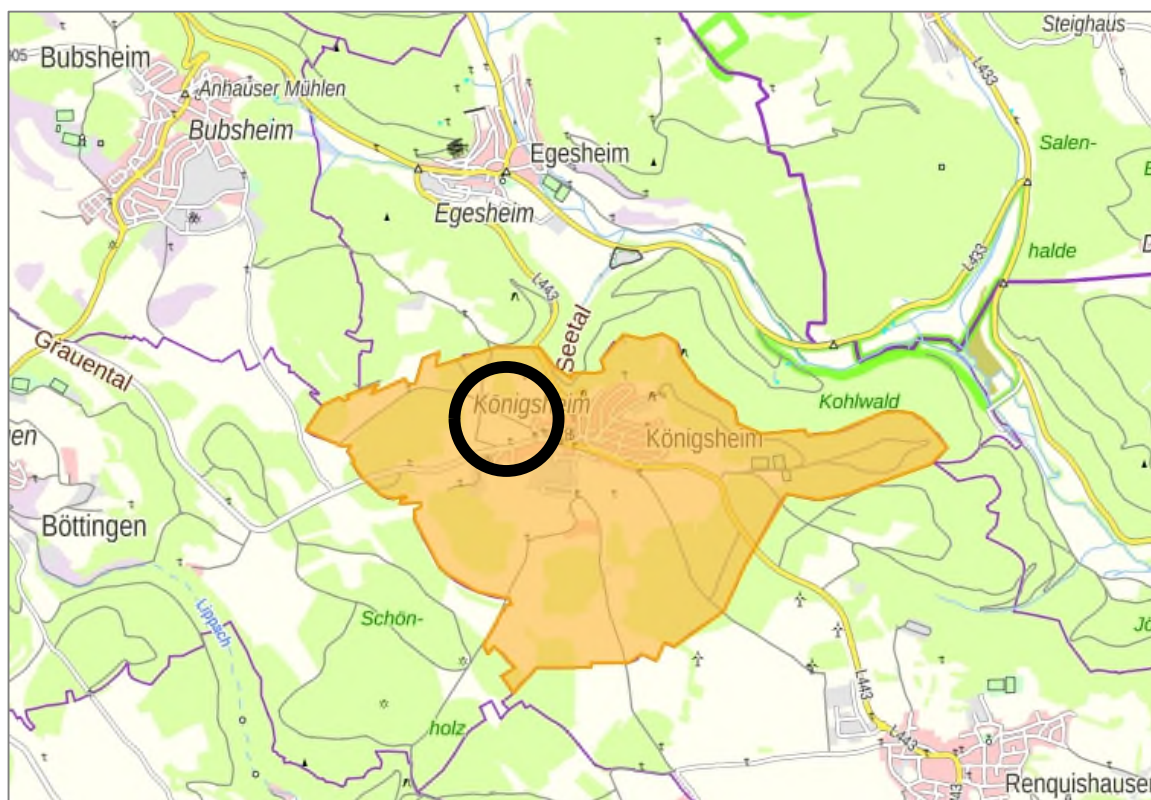
Das Baugebiet „Taläcker“ ist die letzte im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche in Königsheim.

Nach intensiver Diskussion im Gemeinderat wurde ein Bebauungskonzept für ländliches Wohnen entwickelt, das sowohl traditionelle Einfamilienhäuser wie aber auch den Bau einer Mehrfamilienhaus-Anlage für Miet- und Eigentumswohnungen vorsieht.

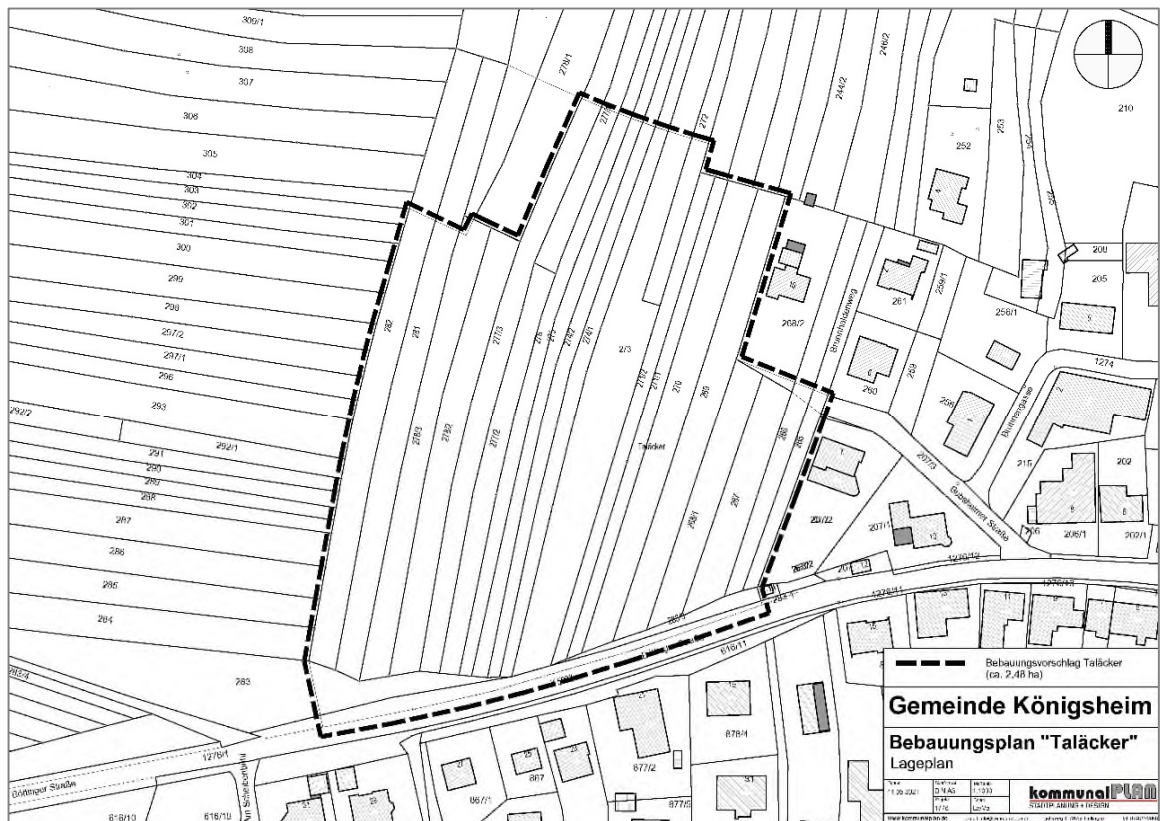
Dieser Bebauungsplan deckt den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ab und ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Ortes und seiner attraktiven Arbeitsplätze.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,48 ha liegt nördlich der Böttinger Straße im Anschluss an den westlichen Siedlungsrand Bubsheimer Straße und Brunnhaldenweg.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes



Lageplan: Bebauungsplan-Abgrenzung

Das Ortszentrum ist fußläufig in ca. 300 m erreichbar.

Die zentrale Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt.

Nach Westen und Norden grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft.



Plangebiet – Blick aus der Bubsheimer Straße nach Westen und Süden

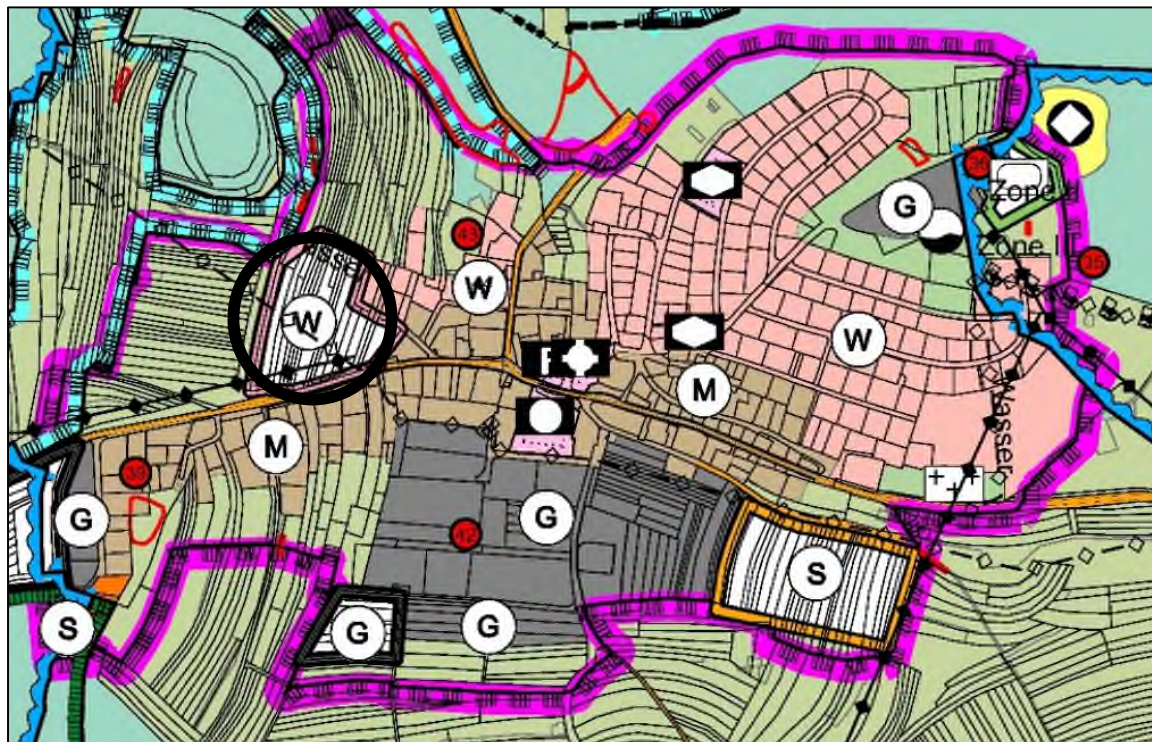
3 Planverfahren / Vorgaben

Nach Diskussion hat der Gemeinderat am 15.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Taläcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg weist für das Plangebiet „Taläcker“ eine Wohnbaufläche aus.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet

3.2 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB

Für das gewählte Bebauungsplan-Verfahren sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

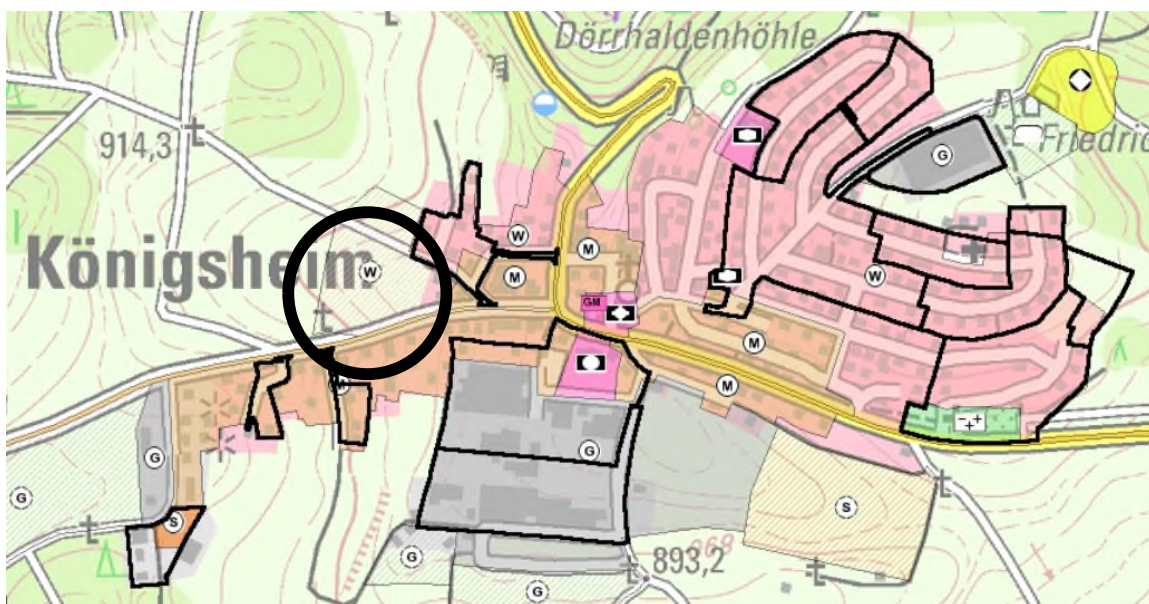
- es besteht ein dringender Wohnbedarf
- das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage an
- der Schwellenwert von max. 10.000 qm Grundfläche wird nicht überschritten
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich
- der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans muss vor dem 31.12.2019 erfolgen.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bebauungsplan-Verfahren „Taläcker“ vor.

Nachweis des Schwellenwertes:

Bruttofläche Planbereich ca.	2,48 ha
Netto-Wohnfläche ca.	1,73 ha
Netto Wohnfläche x GRZ 0,4 =	0,69 ha
Zulässige Grundfläche max. =	1,00 ha

3.3 Angrenzende Bebauungspläne



Lage des Plangebietes und angrenzendes Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan von und auf einer Teilfläche an unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB an.

3.4 Entwicklungspotentiale in Königsheim

Das Potenzial für die Innenentwicklung ist ausgeschöpft. Bis auf ein sind alle freien Grundstücke verkauft. Der eine Bauplatz ist vorgemerkt, ein Interessent prüft gegenwärtig die Bebaubarkeit. Gleiches gilt für die bisher im Baugebiet „Verlängerung Gartenstraße“ angebotenen Baugrundstücke. Ein freies Grundstück hat die Gemeinde noch zum Verkauf. Alle anderen Grundstücke sind verkauft.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden. Gegenwärtig hat die Gemeinde drei Anfragen, die nicht bedient werden können.

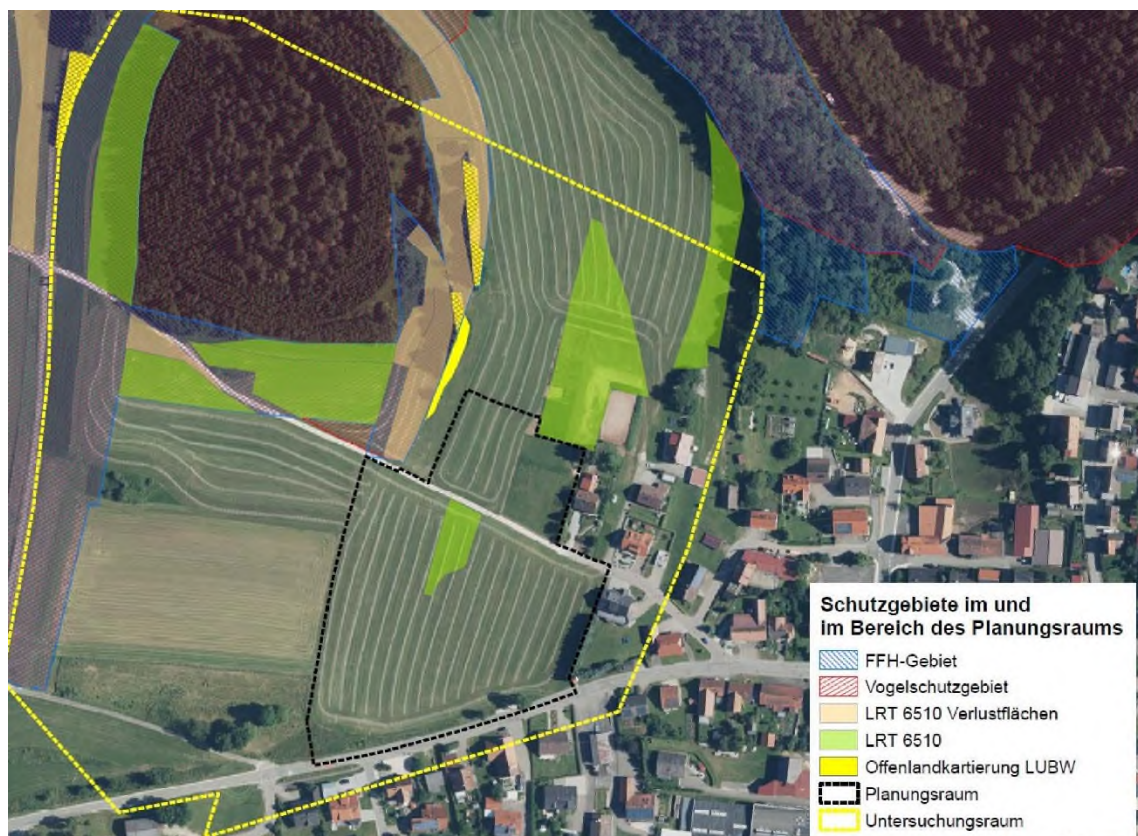
Die noch vorhandene Flächenreserve im Flächennutzungsplan „Taläcker“ ist kurzfristig nicht aktivierbar, da alle Grundstücke in privatem Eigentum sind und der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan-Verfahrens werden die Voraussetzungen für den Grunderwerb geschaffen.

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Umweltbelange FFH-Vorprüfung

Das für die Entwicklung vorgesehene Gebiet „Taläcker“ liegt am westlichen Ortsrand von Königsheim innerhalb von Flächen, die derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Zentral im Planungsgebiet liegt eine amtlich kartierte Flachlandmähwiese (LRT 6510), welche jedoch im Zuge der Kartierung im Jahr 2019 nicht mehr als solche bestätigt werden konnte. Die Fläche wurde als Fettwiese mittlerer Standorte (33.41.00) eingestuft. Diese befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes. Der Planungsumgriff liegt vollumfänglich außerhalb des Vogelschutz-Gebietes.



Untersuchungsergebnis Büro Baader Konzept (siehe auch Anlagen)

Arten sowie Lebensraumtypen, die im Plangebiet als Erhaltungsziel ausgewiesen sind, werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Demzufolge zieht das Vorhaben „Bebauungsplan Taläcker“ keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Großer Heuberg und Donautal“ sowie des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ in deren Erhaltungszielen oder Schutzzwecken mit sich.

Eine Ausnahmeprüfung nach § 34 Abs. 3 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.2 Umweltbelange – Artenschutz

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im Planungsumgriff. Das nächstgelegene Naturdenkmal (Friedenslinde) befindet sich ca. 200 m östlich, das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mehr als 300 m südlich.

Aufgrund der Lage am Rand eines Vogelschutz- und FFH-Gebietes sind zu diesen Schutzgebieten FFH-Vorprüfungen gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG zu erarbeiten.

Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommenden nach Europarecht geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die gemäß den Vorgaben der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu bearbeiten ist.

Untersuchungsergebnis (siehe auch Anlagen)

Im Rahmen von mehreren Begehungen am Tag und teils auch in den Abend- und Nachtstunden wurde das Lebensraumpotenzial des Planungsraumes im Jahr 2019 ermittelt und auf eventuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen geprüft.

Als artenschutzrechtlich relevante Arten kommen im Gebiet Vögel und Fledermäuse in Betracht. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann aufgrund fehlender Lebensraumausstattung oder bekannter Verbreitungsgebiete ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahme ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

- Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Februar (also von 1. März bis 30. September keine Fällungen!)

Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (falls überhaupt welche betroffen sind) werden für alle betroffenen artenschutzrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt und Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen kommt es zu somit zu keiner Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG. Die Erteilung von Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG Abs. 7 ist nicht erforderlich.

4.3 Baugrund – Bebaubarkeit

Die vorwiegend steifen, mittel- bis ausgeprägt plastischen Schluffe sind für eine Flachgründung für Bauwerksteile mit geringen Lasten bedingt geeignet, sofern eine steife Konsistenz vorliegt. Der verlehnte Kalksteinschutt ist für leichte bis mittlere Lasten geeignet. Leichte, nicht unterkellerte Bauwerksteile können bei entsprechender Bemessung der Bodenplatte und geringer Verformungsempfindlichkeit auf einer tragenden Bodenplatte auf einer neu aufgetragenen Tragschicht in diesen Schichten gegründet werden. Hierzu wird eine Bemessung der Bodenplatte mit dem Bettungsmodulverfahren erforderlich. Alternativ kann ein entsprechend ausgesteiftes UG auf Streifenfundamenten gegründet werden, dafür muss der örtliche Baugrund im Einzelfall überprüft werden, um die Gründung zu bemessen und zu prüfen, ob beim Aushub des UG mit Fels zu rechnen ist.

Aufgrund der leichten Stauwirkung der Schluffe ergibt sich in kiesigen Bereichen eine örtlich Drainagewirkung, so dass in Niederschlagszeiten mit Zutritt von Schichtwasser in Baugruben und Kanalgräben zu rechnen ist. Untergeschosse sind entsprechend gegen drückendes Wasser zu schützen, soweit keine zuverlässige Drainage angelegt werden kann oder im Kalksteinfels offene Klüfte angetroffen werden.

Baugruben- und Grabenböschungen können in Anlehnung an DIN 4124 in nichtbindigen und weichen bindigen Schichten bis 5 m Höhe mit einer Neigung von 45° hergestellt werden, in steifen Böden sind 60° zulässig.

Mit Grundwasser i.e.S. ist nach den vorliegenden Ergebnissen bis 2 m Tiefe nicht zu rechnen. Weitere Zutritte von Schichtwasser und Oberflächenwasser sind nicht auszuschließen.

Die Versickerung von Regenwasser ist im Untersuchungsgebiet nach den vorliegenden Daten nur im verlehnten Kalksteinschutt möglich, eine Überprüfung der örtlichen Durchlässigkeit am gewählten Ort ist ratsam. Außerdem sollte beachtet werden, dass sich in den Verwitterungsschichten kleine, mit Kies verfüllte frühere Bachrinnen befinden können, die versickertes Wasser in hangabwärts gelegene Bereiche leiten, bevor es zur Tiefe hin versickert.

Baugrundüberprüfung und weiteres Vorgehen

Die vorliegende erste Beurteilung des Baugrundes gibt Anhaltspunkte für die weitere Planung der Erschließung. Entsprechend wurden wenige Aufschlüsse eingesetzt, die eine erste Charakterisierung des Untergrundes erlauben. Die Lage der Felsoberfläche müsste anhand einiger Baggerschürfe ermittelt werden.

Für die konkrete Planung einzelner Bauwerke sind abhängig von der Statik und der Lage grundsätzlich zusätzliche Untersuchungen durchzuführen, um die Angaben zur

Gründung, zum Herstellen der Baugruben und zu Erdbaumaßnahmen zu konkretisieren und zu optimieren (s. Anlage Baugrund-Voruntersuchung, Büro Dr. Bahrig).

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Vorplanung wurden mit dem Gemeinderat zahlreiche städtebauliche Entwürfe entwickelt und diskutiert.

Als Ergebnis wurde die Variante E-2 als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplans „Taläcker“ ausgewählt.



Eckpunkte der Planung sind:

- Erschließung von der Böttinger Straße und der Bubsheimer Straße
- ca. 22 Bauplätze für freistehende Einfamilien-Häuser
- zwei Bauplätze für Doppelhäuser
- ein Baufenster für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Tiefgaragen
- Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Baugebietes
- Nachweis der privaten Stellplätze auf dem Baugrundstück
- Besucherstellplätze mit kleiner Grünanlage an der Planstraße A im Norden
- Wegeführung in die Landschaft (Straße C) für die Schneeentsorgung
- öffentliche Grünzone am West- und Nordrand des Baugebietes zur Anlage eines Regenwassergrabens.

5.2 Erschließungsplanung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs Variante E-2 wurde das nachfolgende Erschließungskonzept entwickelt.



Vorplanung Büro Breinlinger Ingenieure 06/2021

5.3 Entwässerungskonzept

Anfallendes Schmutzwasser

Die Entwässerung der Gemeinde Königsheim erfolgt im Allgemeinen überwiegend im Mischsystem. Die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Bubsheimer Straße dient als Vorflut für das im geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser.

Durch die geplante Geländemodellierung im Plangebiet, kann eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel ermöglicht werden.

Anfallendes Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und Straßen wird über die geplante Regenwasserkanalisation entwässert. Von dort wird das Niederschlagswasser in das geplante Versickerungsbecken eingeleitet. Das Versickerungsbecken wird mit einem Notüberlauf in der Böttinger Straße an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass der Abfluss von bebauten Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Erschließung sollten daher möglichst viele Hof- und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, offenes Pflaster, Schotterrassen,...) befestigt werden.

Auf westlicher Seite wird das Außengebietswasser in einem Abfanggraben am Rande des geplanten Wohngebietes zurückgehalten. Dieser Abfanggraben wird mit einem Drosselabfluss an den geplanten Regenwasserkanal im Gebiet angeschlossen. Dieser Anschluss wird über ein Leitungsrecht gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen möglichst vermieden werden.

Die festgesetzten EFH-Höhen orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem vorliegenden Bedarf entsprechend, dient der Bebauungsplan in erster Linie der Ausweisung eines Einfamilienhaus-Wohngebiets in offener Bauweise mit Einzelhausbebauung.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung und den Verzicht auf eine Vorgabe der Firstrichtungen wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um das städtebauliche Ziel eines typischen Einfamilienhaus-Wohngebietes zu sichern und den Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Gebiet auszuschließen, wird die Zahl

der Wohneinheiten in den Baufeldern WA-1-5 und WA 7 auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.5 Verkehrsflächen

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche ergänzt mit ihrer Funktion und Dimensionierung die vorhandenen Wohnstraßen.

6.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.5.3 Straßenbegrenzungslinie

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.5.4 Verkehrsgrünfläche

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.6 Grünflächen

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes.

6.8.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie befestigte Gartenflächen etc., von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die notwendige Entwässerung ist nach Möglichkeit über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

Die Vorgaben sollen dazu beitragen, den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, den Regenwasserabfluss zu reduzieren und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen einzudämmen.

6.8.2 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in den Untergrund und das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

6.8.3 Dachbegrünung Flachdächer

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Wasserrückhaltung, der Verbesserung des Siedlungsbildes und als Beitrag zum Klimaschutz.

6.8.4 Minimierung Vogelschlag

Beitrag zum Vogelschutz

6.8.5 Reduktion von Lichtemissionen

Im Sinne des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

6.9 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Das Leitungsrecht sichert eine Trasse zur Ableitung von Oberflächenwasser.

6.10 Versorgungsflächen

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.11 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen soll ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung ermöglicht werden.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerggiebel wird aus gestalterischen Gründen und Wahrung der Dachproportionen beschränkt.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Gleichermaßen sind glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

7.1.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

Von öffentlichen Verkehrsanlagen müssen Nebenanlagen einen Abstand von 0,5 m einhalten, um den Verkehrsraum nicht zu behindern.

7.2 Stellplatznachweis

Um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen, sind für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt in dem Sinne, dass pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen sind. Vorplätze von Garagen und Carports werden auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Als Einfriedungen entlang der Straßenseite sind Mauern, Hecken, Holzzäune und einzugrenzende Drahtzäune bis 80 cm Höhe zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

Mit den Festsetzungen sollen Verunstaltungen des Freiraums an öffentlichen Straßen vermieden werden.

7.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	<u>24.825 m²</u>	100,0 %
Baugrundstücke (Nettobauland)	17.303 m ²	69,7 %
Straßenverkehrsflächen incl. Wege, Parkstreifen	4.568 m ²	18,4 %
Grünflächen / Regenrückhaltebecken	1.490 m ²	6,0 %
Abfanggraben	1.464 m ²	5,9 %

10 Bebauungsplan-Verfahren**Verfahrensdaten**

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| • GR – Aufstellungsbeschluss | | 15.10.2018 |
| • Bekanntmachung der Aufstellung | | 19.12.2019 |
| • Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung | | 22.07.2021 |
| • Frühzeitige Offenlage und Behördenbeteiligung | vom
bis | 26.07.2021
10.09.2021 |
| • GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss | | ... |
| • Bekanntmachung der Offenlage | | ... |
| • Offenlage und Behördenbeteiligung | vom
bis | ...
... |
| • GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss | | ... |

Aufgestellt: Tuttlingen, 29.06.2021

kommunalPLAN