



Kreis Tuttlingen

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

### **„Verlängerung Gartenstraße Erweiterung“**

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 27.07.2020

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Proj. 1777

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....</b>	<b>4</b>
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Angrenzender Bebauungsplan.....	5
2.3	Naturräumliche Bindungen .....	5
2.4	Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungs-Verfahrens nach § 13b BauGB .....	6
<b>3</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	7
4.2	Verkehrerschließung.....	9
4.3	Grün- und Umweltkonzept .....	10
4.4	Technische Ver- und Entsorgung.....	10
	4.4.1 Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung:.....	10
	4.4.2 Abfanggräben / Außengebietsentwässerung .....	10
4.5	Bebauungskonzept.....	10
4.6	Flächenbilanz .....	11
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	12
5.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
5.6	Verkehrsflächen.....	12
	5.6.1 Straßenverkehrsflächen.....	12
	5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	13
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
	5.7.1 Pflanzgebot (PFG) „Ortsrandeingrünung“ auf privaten Grundstücksflächen.....	13
	5.7.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	13
	5.7.3 Metalleindeckungen von Dächern.....	13
	5.7.4 Dachbegrünung Flachdächer.....	13
	5.7.5 Minimierung Vogelschlag.....	13
	5.7.6 Reduktion von Lichtemissionen .....	13
5.8	Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen.....	13
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>14</b>
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	14
	6.1.1 Dachgestaltung.....	14
	6.1.2 Gestaltung von Nebenanlagen .....	14
6.2	Stellplatznachweis .....	14
6.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen.....	14
6.4	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
<b>7</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN.....</b>	<b>16</b>

## **Anlagen**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Thomas Grözinger, Oberndorf vom 10.07.2020
- Natura 2000-Vorprüfung Büro Thomas Grözinger, vom 10.07.2020
- Flächensuche „FFH-Mähwiesen-Ausgleich“ Büro Baader Konzept, Immendingen vom 02.06.2020
- Bestandsplan Mähwiesenausgleich Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 26.02.2020
- Umweltbeitrag Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 10.07.2020

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Anlass der Planung

Durch das Bebauungsplan-Verfahren sollen anlässlich des hohen Wohnungsbedarfs und der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Verlängerung Gartenstraße“ 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.

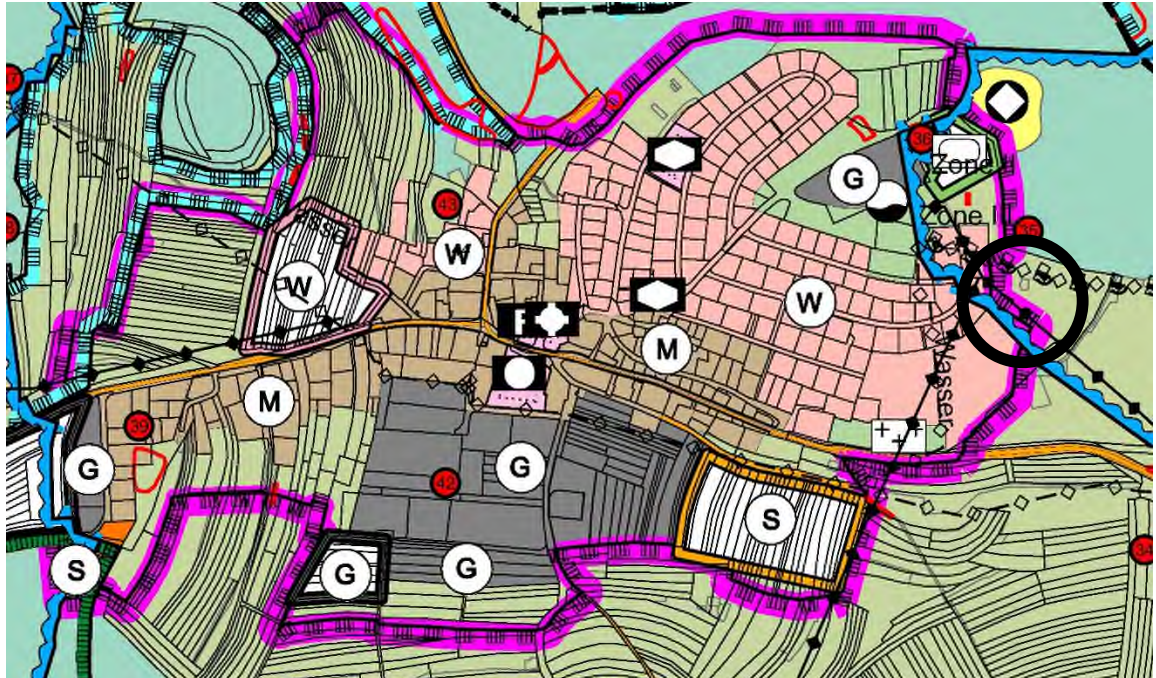
### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Baugebiet „Verlängerung Gartenstraße“ ist im nördlichen Bereich der Gartenstraße mit dem vorgesehenen Wendehammer noch nicht ausgebaut. Durch eine Verlängerung dieser Straße nach Norden besteht die Möglichkeit, ca. 6 neue Bauplätze zu erschließen. Dazu wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Verlängerung Gartenstraße“ mit seiner Straßengestaltung geändert und angrenzend eine neue Wohnbaufläche im Außenbereich ausgewiesen.

## 2 Bestehendes Planungsrecht

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg weist für den nördlichen Teil des Plangebietes „Außenbereich“ – landwirtschaftliche Nutzung aus.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet (schwarzer Kreis)

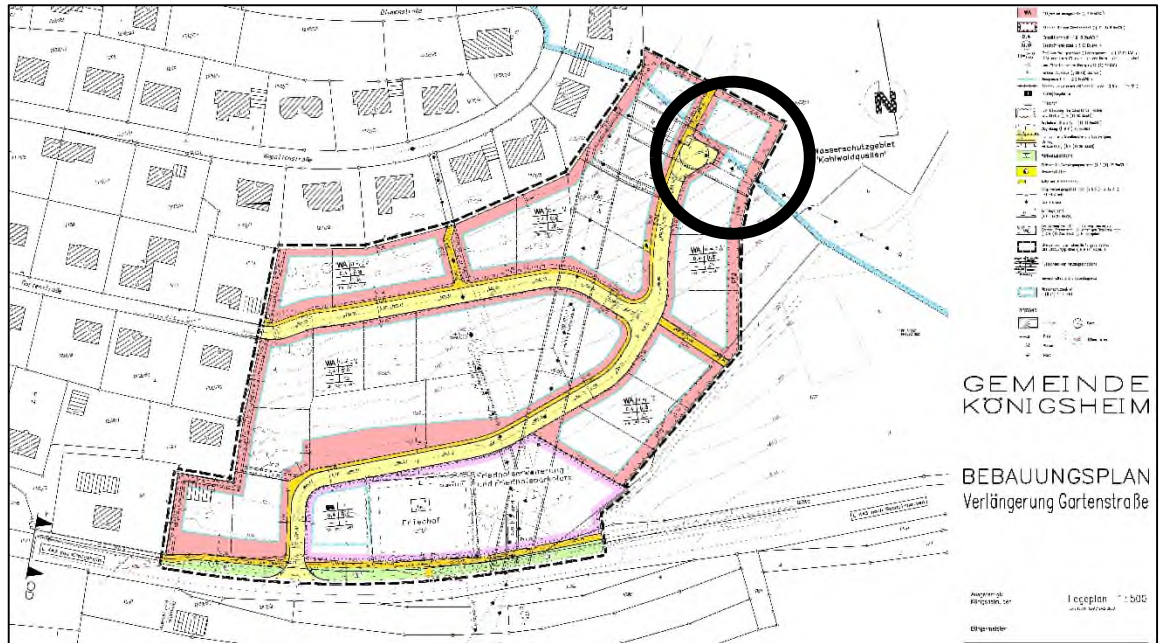
Der Bebauungsplan „Verlängerung Gartenstraße Erweiterung“ ist danach teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit einer Fläche von ca. 0,46 ha als Wohnbaufläche angepasst.

## 2.2 Angrenzender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Verlängerung Gartenstraße Erweiterung“ greift mit einer Flächengröße von ca. 0,19 ha in den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Verlängerung Gartenstraße“ von 2000 ein.

Die dort geltenden Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Verlängerung Gartenstraße Erweiterung“ ersetzt.



*Rechtskräftiger Bebauungsplan „Verlängerung Gartenstraße“ von 2000 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schwarzer Kreis)*

## 2.3 Naturräumliche Bindungen

### Vogelschutzgebiet (Natura 2000)

Der Geltungsbereich tangiert randlich das Vogelschutzgebiet 'Südwestalb und Oberes Donautal' (7820-441).

Die vorliegende Natura2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die maßgeblichen Bestandteile, die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des Vogelschutzgebietes und für einzelne Arten entstehen.

### Mähwiesenkartierung

Betroffen, hierfür wird ein flächengleicher Ersatz auf den östlich angrenzenden gemeindeeigenen Flächen geschaffen.

### Wasserschutzgebiete

Zone III Wasserschutzgebiet ‚Kohlwaldquellen‘ Nr. 327.078 mit Rechtsverordnung vom 15.07.1985.

### Naturpark

Betroffen.

## 2.4 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungs-Verfahrens nach § 13b BauGB

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Größe der entwickelten Außenbereichsfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB beträgt vorliegend rd. 4.600 m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b vom 10.000 qm. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen ausweislich des vorliegenden Umweltgutachtens (Anlage) nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Überdies ist im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

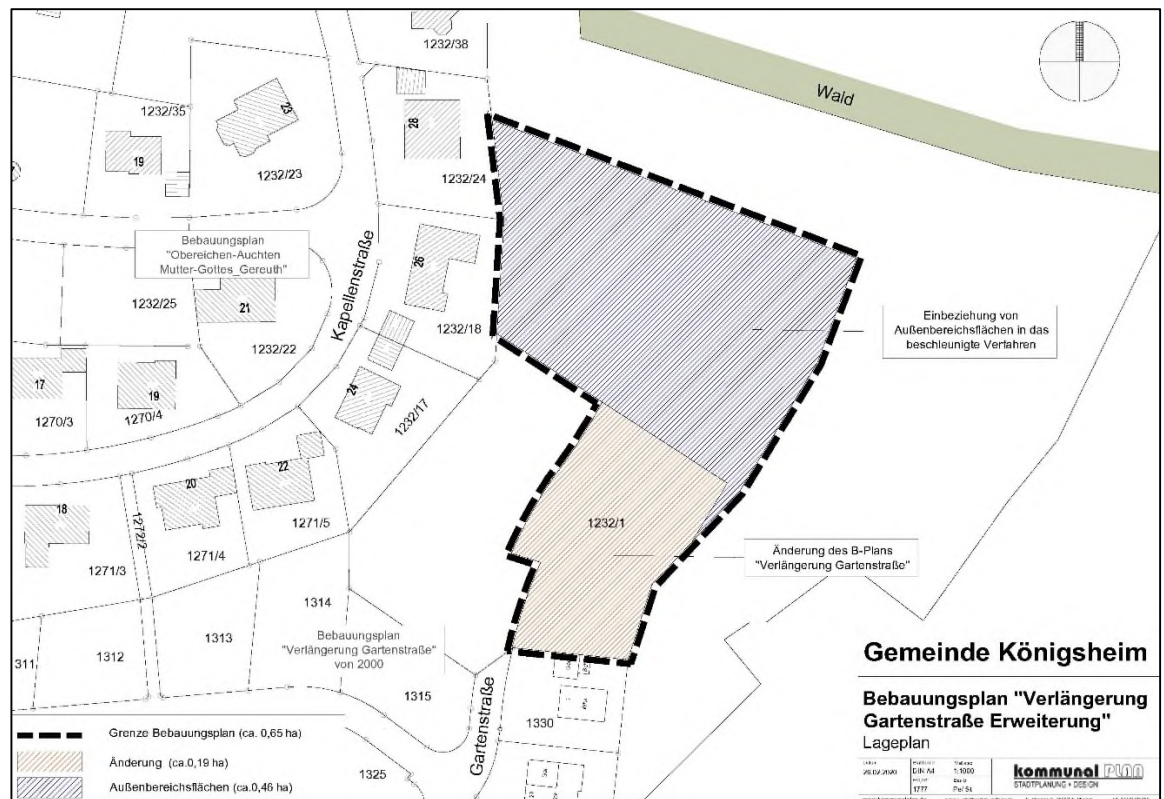


Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Ortsrandlage der Gemeinde Königsheim. Im Westen und Südwesten grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an. Ansonsten ist es im Norden von Wald und in den übrigen Richtungen von Grünland umgeben.

Die Topografie des Geländes steigt im Süden von 900 m ü.NN nach Norden auf 912 m ü.NN.

Die Verlängerung der Gartenstraße wird ein Gefälle von ca. 10 % aufweisen.



Übersichtsplan des Plangebietes / Katasterausschnitt

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Verlängerung der Gartenstraße nach Norden. Für eine ausführliche Bestandsanalyse des Planungsraums wird auf die Umweltuntersuchungen verwiesen (Anlagen).



Blick auf das Plangebiet von Süden

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante bauliche Entwicklung zur Ausweisung von Einfamilienhaus-Bauplätzen orientiert sich an nachfolgendem städtebaulichen Entwurf Variante B.



### Städtebaulicher Entwurf Variante B

Der schon bisher gebaute Bereich der Gartenstraße wird nach Norden verlängert und endet mit einer Wendeanlage, die auch angrenzende Baugrundstücke erschließt.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind Einfamilienhaus-Bauplätze für freistehende Gebäude mit Doppelgarage vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 750 qm und 650 qm.

Nach Norden und Osten wird ein Pflanzstreifen auf den Privatgrundstücken zur freien Landschaft ausgewiesen.



Die vorhandene Straße wird nach Norden verlängert – Blick ins Plangebiet





### 4.3 Grün- und Umweltkonzept

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Verbot grundwassergefährdender Metalleindeckungen von Dächern
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Verwendung insektenschonender Leuchtmittel
- Verbot grellfarbiger oder reflektierender Dacheindeckungen
- Begrünung von Flachdächern bei Garagen
- Keine Zulässigkeit von Schottergärten
- Durchführung von Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit
- Baufeldfreimachung bei Wiesenflächen erst ab Mitte Mai zum Schutz einer Schmetterlingsart
- Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese außerhalb des Plangebietes als Ersatz für Verlustflächen.

### 4.4 Technische Ver- und Entsorgung

#### 4.4.1 Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung:

Das komplette Netz der Ortskanalisation in Königsheim besteht ausschließlich aus Mischwasserkanälen. Für das geplante Baugebiet „Verlängerung Gartenstraße - Erweiterung“ ist eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich, da kein Vorfluter vorhanden ist und eine Versickerung auf Grund der topographischen Gegebenheiten des Planungsgebietes nicht möglich ist.

Deshalb muss die Entwässerung für das geplante Baugebiet im Mischsystem erfolgen. Zur Entwässerung des Planungsgebietes wird ein Mischwasserkanal DN 300 mm in der Erschließungsstraße verlegt. An diesen Kanal werden sämtliche Schmutzwasserabflüsse der Gebäude, die Entwässerung der Straße, sowie die Abflüsse der Dach- und Hofflächen angeschlossen.

Drainagen sind generell zu vermeiden, stattdessen sollten die Untergeschosse dicht ausgebildet werden („weiße Wanne“). Sollten dennoch Drainagen angedacht sein, sind diese nur nach Abstimmung und Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt Tuttlingen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

#### 4.4.2 Abfanggräben / Außengebietsentwässerung

Für aus den angrenzenden Außengebieten anfallendes Oberflächenwasser werden in der Regel Sicherheitsmaßnahmen (z.B. in Form von Abfanggräben) am Rande der geplanten Bebauung getroffen. Das nördlich des Baugebietes "Verlängerung Gartenstraße - Erweiterung" angrenzende Außengebiet fällt von West nach Ost hin ab, so dass hier kein anfallendes Oberflächenwasser in die geplante Wohnbebauung hineinfließt. Somit sind für das geplante Baugebiet aufgrund der topografischen Lage keine weitergehenden Sicherheitsmaßnahmen / Abfanggräben notwendig.

### 4.5 Bebauungskonzept

Für das Baugebiet wird eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Einzelhaus festgesetzt.

Die Dachform und -gestaltung bleibt frei.

Einzuhalten sind aber maximale Obergrenzen zulässiger Wand- und Firsthöhen.

Das Wohngebiet dient dem dringenden Wohnbedarf. Daher werden im ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die zulässigen Nutzungen gem. BauNVO auf das Wohnen beschränkt.

#### 4.6 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca.	6.525 qm	100,00 %
Wohnbauflächen (Netto-Bauland)	ca.	5.609 qm	85,96 %
Straßenverkehrsfläche, einschl. Fuß- und Radweg	ca.	916 qm	14,04 %

## 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den kommunalen Entwicklungszielen, im Planbereich ein Wohngebiet zu entwickeln, um der dringenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser nachzukommen.

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um das Baugebiet der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen für das Bebauungsplangebiet weitgehend ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

### 5.2 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.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird eine Geschossflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.

Diese GFZ entspricht der festgesetzten II-geschossigen Bauweise.

#### 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.

### **5.3 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.

### **5.4 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-2 bis WA-10 auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

### **5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten und um die Eigentumsrechte möglichst wenig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit den Dächern einzuhalten, um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

Um möglichst einen Stauraum vor der Garage als zusätzlichen Parkraum frei zu halten, sowie um ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum zu gewährleisten, muss der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße bei direkter Zufahrt min. 5,50 m betragen. Diese Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet. Damit stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

### **5.6 Verkehrsflächen**

#### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

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

### **5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Fuß- und Radweg schafft eine Anbindung in die freie Landschaft und ermöglicht das Abschieben von Schnee aus dem öffentlichen Verkehrsraum.

### **5.7 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.

#### **5.7.1 Pflanzgebot (PFG) „Ortsrandeingrünung“ auf privaten Grundstücksflächen**

Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördlichen und östlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke mit Einzelbäumen gepflanzt werden.

#### **5.7.2 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, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, 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.

#### **5.7.3 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.

#### **5.7.4 Dachbegrünung Flachdächer**

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

#### **5.7.5 Minimierung Vogelschlag**

Beitrag zum Vogelschutz

#### **5.7.6 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.

### **5.8 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen**

Das Leitungsrecht sichert die vorhandene Trasse der 20 KV-Stromleitung.

## **6 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.1.1 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.

#### **6.1.2 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.

### **6.2 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 nicht auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

### **6.3 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.

### **6.4 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.

## 7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden umfangreiche Umweltprüfungen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfungen ergeben sich aus den Anlagen.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Thomas Grözinger, Oberndorf vom 10.07.2020
- Natura 2000-Vorprüfung Büro Thomas Grözinger, vom 10.07.2020
- Flächensuche „FFH-Mähwiesen-Ausgleich“ Büro Baader Konzept, Immendingen vom 02.06.2020
- Bestandsplan Mähwiesenausgleich Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 26.02.2020
- Umweltbeitrag Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 10.07.2020

### Zusammenfassung Umweltbericht

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden und der notwendige Mähwiesenausgleich erfolgt.

### Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober.
- Um eine Schädigung der nichtmobilen Ei-, Larval- und Puppenstadien der gefundenen Adscita-Art zu vermeiden, sollte das Freiräumen des Baufeldes (Wiese) zum Beginn der Flugzeit dieser Arten ab etwa Mitte Mai erfolgen. Der lokal exakte Flugzeitbeginn und damit der mögliche Beginn der Baufeldfreimachung ist im Jahr des geplanten Baubeginnes durch erneute Begehungen (ökologische Baubegleitung) zu ermitteln.

### Mähwiesenausgleich

Da für den Bebauungsplan durch die Erweiterung des Plangebietes in eine FFH-Mähwiese (LRT 6510) eingegriffen wird und der Verlust an geeigneter Stelle ausgeglichen werden muss, wurde eine gesonderte Untersuchung von potenziell geeigneten Flächen für den Mähwiesenausgleich durchgeführt (Büro Baader Konzept, Immendingen, 02.06.2020).

Als Ersatz vorgesehen ist eine Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 1260, die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt mit einer Größe von ca. 37.490 m<sup>2</sup>, wobei nur ca. 3.216 m<sup>2</sup> für diesen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche erforderlich sind.

## 8 Bebauungsplan-Verfahren

### Verfahrensdaten

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| • GR – Aufstellungsbeschluss                       |            | 15.10.2018               |
| • Bekanntmachung der Aufstellung                   |            | 19.12.2019               |
| • GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss |            | 27.07.2020               |
| • Bekanntmachung der Offenlage                     |            | 27.08.2020               |
| • Offenlage und Behördenbeteiligung                | vom<br>bis | 07.09.2020<br>09.10.2020 |
| • GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss       |            | .....                    |

Aufgestellt: Tuttlingen, 27.07.2020

kommunalPLAN