STADT TUTTLINGEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Auf Berken II“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 19.02.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1247

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3

1 Art der baulichen Nutzung 3

1.1 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-1,2,3,4,5,7) 3

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-6) 3

1.3 Mischgebiet (MI) 4

2 Maß der baulichen Nutzung 4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 4

2.2 Zahl der Vollgeschosse 4

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen 4

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 5

3.1 Bauweise 5

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen 5

4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports 6

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 6

5.1 Private Verkehrsflächen 6

5.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche 6

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 6

6.1 Gestaltung der unbebauten Flächen 6

6.2 Erhalt und Sicherung von Bäumen 6

6.3 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc. 6

6.4 Außenbeleuchtung 7

6.5 Metalleindeckungen von Dächern 7

6.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser 7

6.7 Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 7

6.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 8

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 9

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 9

1.1 Dachformen und Dachneigung 9

2 Gestaltung der unbebauten Flächen 9

2.1 Abfallbehälter, Sammelplätze 9

2.2 Einfriedungen 9

3 Stellplatznachweis 9

4 Anforderungen an Werbeanlagen 9

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 10

1 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial 10

2 Grundwasserschutz 10

3 Denkmalschutz 10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-1,2,3,4,5,7)

(§ 4 BauNVO)

Für die Baufelder WA-1,2,3,4,5,7 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-6)

(§ 4 BauNVO)

Für das Baufeld WA-6 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausschlüsse:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

1.3 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Für das Baufeld MI-1 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschlüsse:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (i.V.m. der Höhenlage - Erdgeschoßfußbodenhöhe).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) wird die Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder als maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** ist durch Planeintrag (Baufenstereinschrieb) der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“).

Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist für die einzelnen Baufelder durch Planeintrag (Baufenstereinschrieb) der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Nebenbestimmungen:
Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante oder der oberste Gebäudeabschluß.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen sowie Balkonen an maximal einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausnahmsweise zulässig,
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um 1,20 m überschreiten,

sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12 BauNVO)

Im Bereich der geplanten Neubaugrundstücke (Baufelder WA-1 bis 5 und MI-1) sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

Im Bereich der Bestandsgrundstücke (Gebäude Nelkenstraße 7 und Zollernstraße 14) sind Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig, sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Private Verkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

5.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Verkehrsflächen zum Bebauungsplangebiet, sind gemäß Planeintrag auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

6.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Erhalt und Sicherung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten, bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen (Stammschutz, Wurzelschutz, Kronenschutz) und durch eine dauerhafte Erhaltungspflege zu sichern.

Hinweis: Die Bäume werden in Absprache mit den Eigentümern aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung als Flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Die formale Unterschutzstellung erfolgt mit der nächsten Fortschreibung der „Verordnung der Stadt Tuttlingen als untere Naturschutzbehörde zum Schutz von Naturdenkmalen auf dem Gebiet der Stadt Tuttlingen.

6.3 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ –wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster,

Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

6.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung des Plangebietes und der privaten Grundstücke sind nur insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zulässig. 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.

6.5 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 das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

6.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5l/s je 100 m^2 Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.7 Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen werden durchzuführen:

<u>Fledermäuse:</u>

Vermeidungsmaßnahme 1: Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

Vermeidungsmaßnahme 2: Sind dickstämmige Höhlenbäume (Baum Nr. 1, 38, 39, 46) von Rodungsmaßnahmen betroffen, sind diese zur Vermeidung einer Nutzung der Höhlen durch überwinternde Fledermäuse zu verschließen. Dazu ist im September eine Baumhöhlenkontrolle mittels Endoskopkamera durchzuführen. Bei festgestellter Quartierleere kann die vorhandenen Höhle verschlossen werden. Andernfalls muss die Höhle nach Ausflug der Tiere in der Nacht verschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme 3: Rodungsmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Mit Höhlen ausgestattete Bäume sind nach Möglichkeit zu belassen.

Vermeidungsmaßnahme 4: Einhalten eines Sicherheitsabstandes von mindestens 8 Metern zum Gebäude Nelkenstraße Nr. 7. Auf die Anlage von Zufahrtswegen und Lagerflächen sollte während der Baumaßnahme verzichtet werden.

<u>Vögel:</u>

Vermeidungsmaßnahme 5: Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Vermeidungsmaßnahme 6: Rodungsmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

6.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden festgesetzt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen.

Fledermäuse:

Ausgleichsmaßnahme 1: Installation von **4 Fledermauskästen** zur kurzfristigen Schaffung von Quartierlebensräumen:

- Anbringen von 2 Fledermaushöhlen Typ 1 FD (bspw. Schwegler) an zu erhaltende Baumstandorte.
- Anbringen von 2 Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle Typ 1FW (bspw. Schwegler) an zu erhaltende Baumstandorte.

Die Fledermauskästen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen angebracht werden. Die Überwinterungshöhlen müssen vor Beginn der Winterruhe der Tiere installiert werden. Auf einen freien Ausflug ist zu achten.

Vögel:

Ausgleichsmaßnahme 2: Installation von **5 Nistkästen für Höhlenbrüter**

- Aufhängen von fünf Nistkästen im Bereich der zu erhaltenden Baumstandorte. Geeignet ist die Nisthöhle Typ 1B, Fluglochweite 32 mm (3 Stück) sowie Typ Nisthöhle 2GR – Oval (2 Stück) der Firma Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Die zulässige Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Abfallbehälter, Sammelplätze

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von angrenzenden Grundstücken, öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2.2 Einfriedungen

Zur Förderung eines offenen, zusammenhängenden Parkcharakters sollen Grundstückseinfriedungen innerhalb des Plangebiets möglichst dezent in Erscheinung treten und zurückhaltend in deren Materialwahl und Dimensionierung ausgeführt werden.

Tote Einfriedungen sind als Draht- oder Stabgitterzäune oder lichte Holzlattenzäune zulässig.

Heckeneinfriedungen sind ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen (Empfehlung: Hainbuchenhecken) zulässig.

3 Stellplatznachweis

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Bebauungsplangebiet wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 60 m^2 Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen,
- für Wohnungen über 60 m^2 Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

4 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude, auf Höhe des Erdgeschosses zulässig,

- im Bereich der Baufelder WA-1,2,3,4,5,7 bis zu einer Größe von 0,5 m^2 pro Betrieb,
- im Bereich der Baufelder WA-6 und MI-1 bis zu einer Größe von 2,0 m^2 pro Betrieb.

In den Baufeldern MI-1 sowie WA-6 ist zusätzlich je maximal ein Werbeschild im Bereich der Grundstückszufahrt, mit maximal 2,0 m^2 Fläche und einer max. Bauhöhe von 2,50 m zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder u. ä. sind unzulässig.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzge-setztes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

2 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

3 Denkmalschutz

Das Gebäude Nelkenstraße 7 ist im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale Baden-Württemberg für die Stadt Tuttlingen als „Prüffall“ verzeichnet.

„Wohnhaus des „Nelkendorners", erbaut 1912, zweigeschossiger, massiver Villenbau mit Krüppelwalmdach und asymmetrisch aufgesetztem Querhaus, späthistoristischer Schwarzwaldstil (EG verputzt, OG verschindelt), Arch. Baumann & Stoll, Bauherr Albert Dorner.“

Bei den als Prüffall aufgeführten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 19.02.2018

kommunalPLAN GmbH

Fachbereichsleiter Michael Herre

Stadt Tuttlingen