

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Im Brendenösch“

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan**
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**
- 3 Anhang zum Bebauungsplan**
- 4 Anlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - A1 Art der baulichen Nutzung**
 - A2 Maß der baulichen Nutzung**
 - A3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - A4 Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - A5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - A6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie**
 - A7 Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen**

- B Örtliche Bauvorschriften**
 - B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - B2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen**

- C Hinweise**
 - C1 Bodendenkmal**
 - C2 Umsetzung Pflanzgebot**
 - C3 Bodenschutz**

- D Anhang**

- E Verfahrensvermerke**

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste für Laubbaumsorten
- Pflanzliste für Obstbaumsorten
- Pflanzliste für geschnittene Hecken
- Sträucher

4 Anlagen des Bebauungsplanes

- Begründung
- Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Gutachten.....

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WR – Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 3 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Nicht zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16- 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

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

A2.2 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.

A2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 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 Traufhöhe wird bei Gebäuden mit II- Geschossen auf max. 4,00 m bergseitig festgesetzt. Die Traufhöhe wird an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Sparren gemessen.

A3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22- 23 BauNVO)

A3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

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

A3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

A4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Bereich der geplanten Neubaugrundstücke sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

A5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzenflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

A5.2 Erhalt von Gehölzen

Bäume und Gehölze an der in der Planzeichnung mit Pflanzbindung festgesetzten Stellen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Laubbäume zu ersetzen.

Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauphase durch Stamm-, Wurzel- und Kronenschutzmaßnahmen nach Stand der Technik vor Beschädigungen zu schützen.

Begründung: Die Festsetzung soll den Erhalt bestehender Gehölze sicherstellen. Mit höherem Alter hat ein Gehölz eine höhere ökologische Wertigkeit als neu gepflanzte Gehölze.

A5.3 Verkehrsbegleitende Baumpflanzungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind verkehrsbegleitend Standorte für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzquartiere sind als offene, begrünte und gegen Überfahren zu schützende Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² und unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ überbaubarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

Begründung: Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil erhöhen. Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO₂. Im Zuge der Einheitlichkeit mit den bisherigen Straßenbäumen (Straßen: Gassenäcker und Brendenweg) werden Linden als Straßenbäume empfohlen. Die Linde am oberen Parkplatz soll dabei erhalten bleiben und in die Straßenbegrünung integriert werden.

A5.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrezufahrten und Parkplätze sowie Standflächen für Wohnmobile etc. sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen, z.B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.

Begründung: Die Festsetzung soll die anlagebedingte Versiegelung reduzieren und die Versickerung von Regenwasser und Grundwasserneubildung begünstigen.

A5.5 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° (z.B. Garagendächer) sind zu einem Anteil von mindestens 70% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese anzupassen und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Pflanzliste.

Begründung: Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil erhöhen, die Dachbegrünung soll überschüssiges Regenwasser aufnehmen und Tieren Nahrungsquellen bieten. Des Weiteren trägt sie durch zusätzliche CO₂-Speicherung und der Reflektion von solarer Strahlung zum Klimaschutz bei. Der Zusatz zur parallelen Nutzung von Solar- oder Fotovoltaikanlagen soll diese Möglichkeit aufzeigen und sicherstellen, dass die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Zudem erhöht die Dachbegrünung aufgrund der ausgeprägten Hanglage die Landschaftsbildqualität stark, insbesondere für die oberhalb gelegenen Anwohner.

A5.6 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

Begründung: Die Art der Beleuchtung soll dem Schutz von Insekten und Vögeln dienen, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen (Mond, Sterne) orientieren und die durch künstliche (kaltweiße) Beleuchtung orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen.

A5.7 Begrünung öffentlicher Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens auf 75 % als extensive Mähwiesen (ein- bis zweimalige Mahd mit Abfuhr des Grünschnittes) mit Anpflanzungen aus standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

Begründung: Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil erhöhen und die Grünfläche als ökologisch wertvollen Bereich sichern. Standortgerechte Bäume und Sträucher sowie extensive Mähwiesen bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO₂. Obstbäume sind für Tiere und Anwohner besonders geeignet.

A6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die südlichen Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

A7 Außgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich aus Umweltbericht folgen

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B1.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

Begründung: Die Festsetzung soll die Kontamination des Bodens mit Schadstoffen verhindern.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Gestaltung von unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind nicht zulässig.

Dabei ist pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (und Eibe) zulässig.

Geeignete Arten enthält die beigefügte Pflanzliste.

Begründung: Die Festsetzung soll eine höhere ökologische Wertigkeit der Flächen sichern. Standortgerechte, heimische Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO₂.

B2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze um 0,5m zurückzusetzen. Zur Einbindung in die freie Landschaft sind Einfriedungen auf privaten Grundstücksflächen nur mit heimischen, standortgerechten Heckengehölzen in freiwachsenden Gruppen zulässig. Es wird auf die Pflanzlisten verwiesen.

C Hinweise

C1 Bodendankmale

(§ 20 DSchG, § 27 DSchG)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 , 73712 Esslingen a. N. unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Eine Verständigung ist auch dann notwendig, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

C2 Umsetzung Pflanzgebot

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

C3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

D Anhang

D.1 Pflanzliste für Laubbaumsorten:

Arten des Hauptsortiments

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Arten des Nebensortiments

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

D.2 Pflanzliste für Obstbaumsorten:

Es sind lokale/regionale Sorten aus einer örtlichen Baumschule zu verwenden.

Wildobstbäume

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obstbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis	Kultur-Birne

D.3 Pflanzliste für geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

D.4 Sträucher:

Arten des Hauptsortiments

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Arten des Nebensortiments

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tuttlingen, den

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre, Fachbereichsleiter

E**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	29.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	25.10.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	04.11.2019 bis 06.12.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	04.11.2019 bis 06.12.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13b u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Tuttlingen, den

.....
Michael Beck, Oberbürgermeister