

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Auf Berken II – 1. Änderung“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 28.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2.1	Beschreibung des Plangebiets	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Bebauungsplanverfahren	5
3.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne	7
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
4.1	Artenschutz	8
4.2	Umweltbeitrag	9
5	IMMISSIONSSCHUTZ	9
6	VORHABENBESCHREIBUNG / KONZEPTION DER PLANUNG	10
6.1	Städtebau	10
6.2	Erschließungs- und Freiraumkonzept	11
6.3	Gestaltungskonzept	11
6.4	Versorgungs- bzw. Energiekonzept / Abfallsammelanlage	11
6.5	Entwässerungskonzept	12
7	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	14
7.6	Verkehrsflächen	14
7.7	Ein-/Ausfahrtsbereiche	14
7.8	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	14
7.9	Flächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
7.10	Private Grünfläche	15
7.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
8	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	15
8.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
8.2	Werbeanlagen	15
8.3	Gestaltung und Nutzung unbebauten Flächen	15
8.4	Stellplatzverpflichtung	16
9	FLÄCHENBILANZ	16
10	BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN	16
11	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16
12	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	17
12.1	Verfahrensdaten	17

Anlagen:

Umweltbeitrag vom 28.05.2020, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 10.02.2020, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, Balingen

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Das in der Tuttlinger Nordstadt gelegene, ehemals rund sieben Hektar große Gelände der ehemaligen Nelkenkulturen wurde im Zuge der Betriebsaufgabe seit vielen Jahren abschnittsweise einer Wohnbauentwicklung zugeführt. Weite Teile der heutigen Nordstadt östlich der Balinger Straße sind so auf Flächen der ehemaligen Nelkenkultur entstanden.

Im zentralen Bereich der ehemaligen Nelkenkultur, nördlich der historischen Villa, befinden sich heute noch unbebaute Grundstücksflächen, welche teils brach liegend, teils als Gartenflächen genutzt, durch einen markanten Bestand alter Großbäume geprägt sind, die dem Areal einen parkartigen Charakter verleihen.

Die Eigentümer entschlossen sich 2018, das Areal unter weitgehender Bewahrung bzw. Aufwertung seines Parkcharakters einer ergänzenden Wohnbebauung zuzuführen. Dazu wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Tuttlingen der Bebauungsplan „Auf Berken II“ zur Nachverdichtung als Wohngebiet (WA) aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. In diesem Bebauungsplan wurde der nördliche Planungsraum mit einem bestehenden Wohnhaus lediglich bestandssichernd einbezogen.

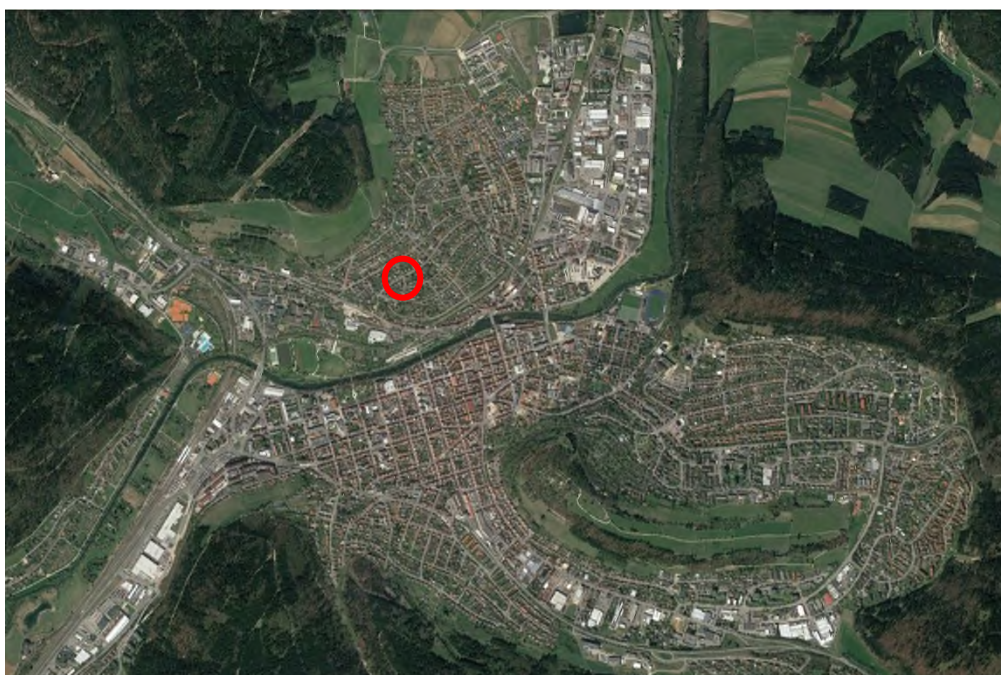
Zwischenzeitlich besteht seitens des bisherigen Eigentümers der Wunsch, das Wohnhaus, einschließlich dessen ausgedehnter Gartenfläche aufzugeben und zu verkaufen.

Damit bieten sich nun auch für diesen Bereich die Gelegenheit einer baulichen Nachverdichtung und die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen im Bestand. Mit der Fa. Werner Wohnbau konnte ein Vorhabenträger gewonnen werden, welcher ein tragfähiges und städtebaulich angemessenes Baukonzept vorgelegt hat. Die neue Planung fügt sich durch Reihenhäuser ideal in die Umgebung ein und schafft aufgrund der flächensparenden Bauweise und der einheitlichen Planung bezahlbaren Wohnraum für mittlere Einkommensschichten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens gestellt.

Dem hat der Gemeinderat mit Billigung des Baukonzeptes am 29.04.2019 zugestimmt.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Lage des Plangebiets im Bereich der Tuttlinger Nordstadt (Plangrundlage: LUBW)

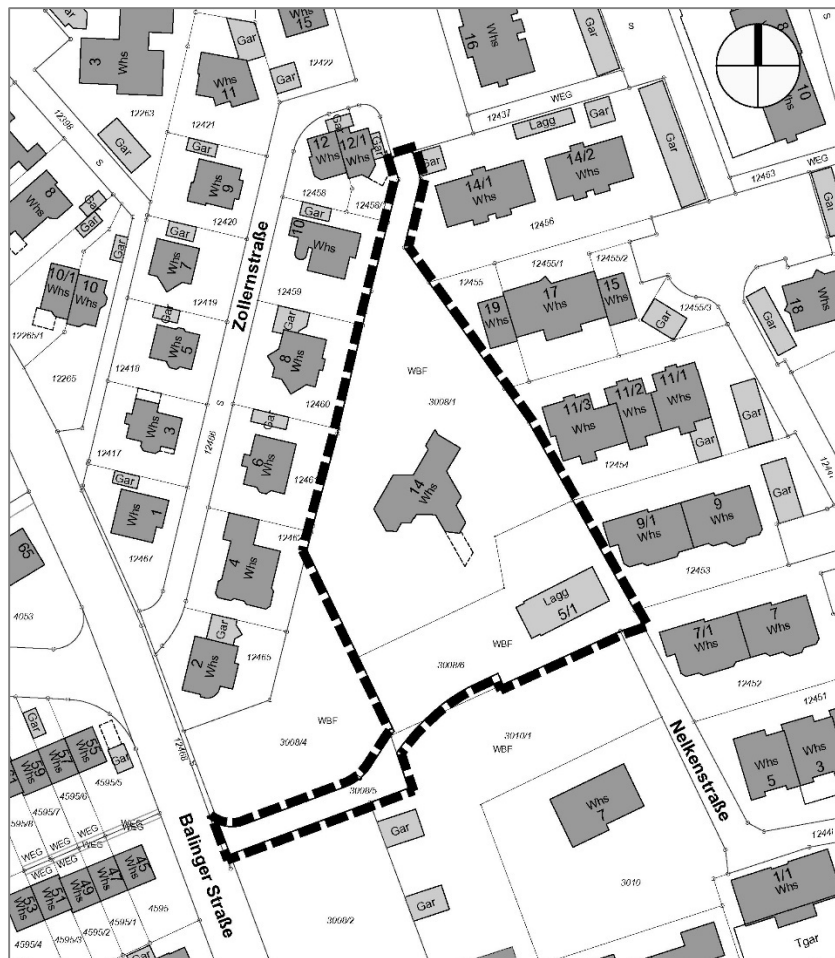
2.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,52 ha umfasst die Grundstücke 3008/1, 3008/6 und 3008/5.

Straßenanbindungen bestehen zur Balinger Straße im Westen und zur Zollernstraße im Norden.

Das auf dem Areal liegende Wohngebäude Nr. 14 und das Lagergebäude werden abgebrochen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Berken II“. Die dort geltenden Festsetzungen werden mit diesem Verfahren geändert.



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Katasterauszug.

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbauflächen umschlossen. Einzig im Südwesten (Ecke Balinger- / Nelkenstraße) grenzt unmittelbar ein Nahversorgungsmarkt (Lebensmitteldiscounter) mit seinem Parkplatz an.

Unmittelbar östlich schließt eine zweigeschossige Reihenhausbauung an das Plangebiet an, während die westlich gelegene Bebauung der Zollernstraße durch freistehende, eingeschossige Wohngebäude geprägt ist.

Der Standort ist über die Balinger Straße gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese Anbindung wird auch für das südlich angrenzende Wohngebiet „Auf Berken II“ genutzt.



Luftbild des Bebauungsplangebietes der 1. Änderung (Plangrundlage: LUBW)

Das Luftbild zeigt unter anderem den Baumbestand des Areals, der im Vorfeld der Planung im einzelnen aufgenommen, dokumentiert und bewertet wurde. Im Zuge der Planumsetzung ist eine Entnahme der geringerwertigen Bäume und Sträucher vorgesehen, um einerseits Raum für die geplante bauliche Nutzung zu schaffen. Gleichzeitig erfolgt durch die partielle Entnahme eine Aufwertung der zu erhaltenden Großbäume, die dadurch freigestellt werden und zukünftig durch eine fachgerechte Erhaltungspflege in Ihrem Bestand gesichert werden (Festsetzung im Bebauungsplan).

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt.

Das Bebauungsplangebiet erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne vorbereitet, als die planungsrechtlichen Vorgaben für eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter dem nach § 13a (1) BauGB einzuhaltenden Schwellenwert von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind zurzeit keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Wohnsiedlung soll auf der Grundlage einer umfassenden Projektplanung durch den Vorhabenträger Werner Wohnbau GmbH & Co. KG aus Niedereschach realisiert werden.

Dazu wird für den Planbereich ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Tuttlingen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. A. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Vorhaben nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf Berken II“ von 2018. Der nördliche Teil dieses Bebauungsplans wird geändert.



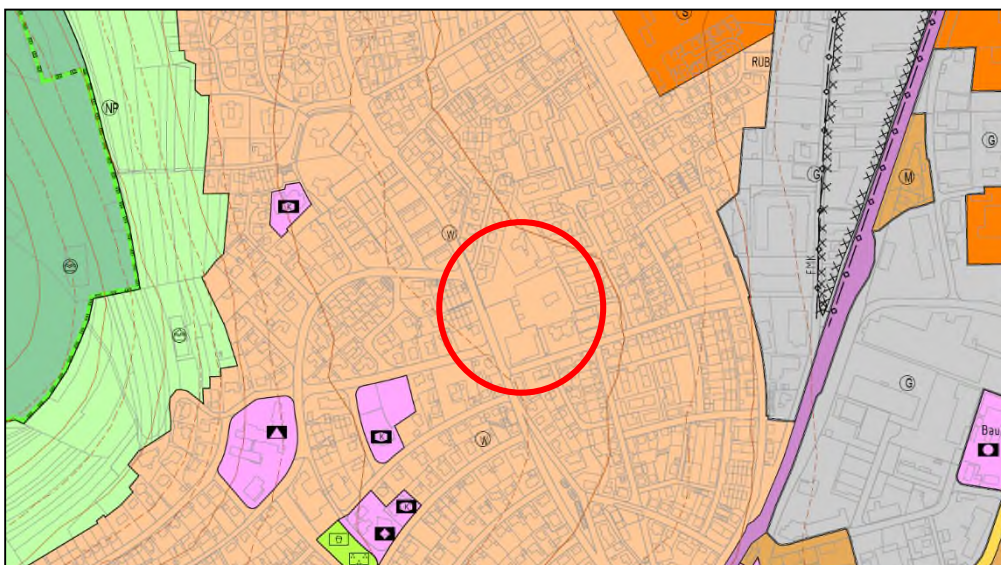
Planungsraum vorhabenbezogener
Bebauungsplan „Auf Berken II 1. Änderung“



Überlagerung Bebauungsplan „Auf
Berken II“ mit Änderungsbereich

Die im Westen, Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete sind durch rechtskräftige Bebauungspläne qualifiziert beplant.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist das Planareal vollständig als Wohnbaufläche (W-Bestand) ausgewiesen.

Mit der geplanten Bebauungsplan-Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird der vorliegende Bebauungsplan somit vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Artenschutz

Zur Erhebung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt: *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Auf Berken II in Tuttlingen“ vom 10.02.2020, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung, 72336 Balingen (Anlage).*

Danach ist festzustellen:

Zusammenfassung (Kap. 10 der SaP):

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Auch sind die durch Rodungsmaßnahmen betroffenen dickstämmigen Höhlenbäume zur Vermeidung einer Nutzung durch überwinternde Fledermäuse im September zu verschließen. Die genannten Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Zum Schutz eines möglichen Wochenstubenquartiers im Dachbereich des Gebäudes Nelkenstraße Nr. 7 dürfen hier Veränderungen erst nach nochmaliger Abklärung einer Quartierbelegung im Sommer vor dem geplanten Eingriff vorgenommen werden.

Grundsätzlich sollen die Rodungsmaßnahmen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Um die Störwirkungen während der Baumaßnahmen auf das mögliche Wochenstubenquartier im Gebäude Nelkenstraße Nr. 7 zu minimieren, soll ein Abstand von ca. 8 m zum Gebäude (Verzicht auf Lagerflächen, Baustraßen oder Kranstellflächen etc.) eingehalten werden.

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf lokale Populationen von Höhlenbrütern wirksam zu verhindern, müssen 5 Nistkästen im nahen Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Mit dem Aufhängen von 4 Fledermauskästen wird dem möglichen Verlust von Fledermausquartieren um vorhandenen Baumbestand entgegengewirkt. Mit der Installation von 8 Spaltenquartieren an bestehende und geplant Gebäude soll am Eingriffsort neuer Quartierlebensraum für die Zwergfledermäuse geschaffen werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen, zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan.

Auf die detaillierten Ausführungen des Gutachtens wird ergänzend verwiesen.

4.2 Umweltbeitrag

Auch wenn die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a BauGB entbehrlich ist, sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbeitrag vom 28.05.2020 behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabensgebietes. Hierbei sollen auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse Berücksichtigung finden.

Die Maßnahmen der Grünordnung sehen u.a. die Durch- und Eingrünung des Vorhabensgebietes vor. Weitere Vorgaben betreffen den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial, die Wiederverwendung des Bodenaushubs, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Verkehrsflächen und Wegen. Die Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohngebiets und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen tritt keine, das normale Maß überschreitende Verschlechterung des Naturhaushaltes ein. Positiv ist zu werten, dass durch die Planung eine Verdichtung des Innenbereichs stattfindet.

Auswirkungen auf die geschützten europäischen Vogelarten, sowie die Artengruppe der Fledermäuse sind vor allem temporär während des baulichen Eingriffs, aber auch durch potentiellen Nistplatzverlust / Winterquartierverlust. Um die Gefährdung lokaler Populationen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden werden die CEF-Maßnahmen CEF 1 - CEF 3, sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz festgesetzt. Die weiteren Belange des Artenschutzes werden in der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung berücksichtigt.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis über die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der angrenzend bestehenden Gewerbenutzung (hier: Parkplatz des Nahversorgungsmarkt, Lebensmitteldiscounter) zu führen.

Hierzu wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Berken II“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt: *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Auf Berken II in Tuttlingen, vom 21.12.2017. Ing.-Büro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart.*

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

Als maßgebliche Schallquellen wurden das Kühlaggregat des Marktes, der PKW Verkehr auf dem Kundenparkplatz, die Einkaufswagnutzung, der LKW-Verkehr und Verladetätigkeiten berücksichtigt.

Die Beurteilungspegel betragen an der geplanten Wohnbebauung im Mischgebiet bis 59 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, im allgemeinen Wohngebiet bis 55 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden sowohl im Bereich des Mischgebiets als auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets tags und nachts eingehalten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die weiter entfernt geplante Wohnbebauung des Plangebietes „Auf Berken II – 1. Änderung“ nicht betroffen ist.

Immissionsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

6 Vorhabenbeschreibung / Konzeption der Planung

Der Bebauungsplan „Auf Berken II – 1. Änderung“ sichert planungsrechtlich die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Vorhabenplanung hat folgende konzeptionelle Grundlagen und Zielsetzungen:

6.1 Städtebau

Das bisher nur mit einem Wohnhaus und einem Schuppen bebaute Grundstück wird unter Berücksichtigung des schützenswerten Grünbestandes abgeräumt und einer Wohnbebauung zugeführt.

Geplant ist eine Wohnanlage mit insgesamt 16 Reihenhäuser in 4 Baugruppen.



Die Gebäudeausrichtung erfolgt mit ihren Gärten nach Süden und Westen, unter Berücksichtigung der Baum-Schutzzonen.

Die Gebäude sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss geplant und werden mit Satteldach ausgeführt. Aufgrund der Topographie sind die Hausgruppen höhenmäßig gestaffelt angeordnet.

Es wird keine Realteilung vollzogen, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplanten gebietsinternen Zuwegungen zu den Reihenhäusern, dem Kinderspielplatz, den Abfallsammelplätzen und den Fahrradabstellanlagen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung von den privaten Wegen, PKW-Abstellflächen und gemeinschaftliche Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

Realisiert wird der Reihenhaustyp 145 SD 35 mit ca. 143 m² Wohnfläche (siehe hierzu die Einzelheiten der Vorhabenplanung).

6.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept

Erschlossen wird das Plangebiet über die westlich verlaufende Balinger Straße und nördlich über die Zollernstraße. Über eine durch das Wohnquartier verlaufende private Wohnstraße werden die dort angebundenen Garagen und Stellplätze erschlossen. Wohnwege führen zu den Hauszugängen.

Mit der Ausweisung von 32 Stellplätzen und Garagen wird der erforderliche Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätze pro geplante Wohnung eingehalten.

Eine Unterkellerung der Häuser ist nicht vorgesehen.

Als Abstellflächen können Terrassenschränke, Gartenboxen und Gartengerätehäuser bis max. 7 m² Grundfläche vorgesehen werden.

Die Garagendächer werden eingegrünt.

An der westlichen Grundstücksfläche wird ein Kleinkinderspielplatz angelegt.

6.3 Gestaltungskonzept

Die Wohnsiedlung erhält ein harmonisches Gesamterscheinungsbild durch einheitliche Dachformen, -neigungen und -farbe.

Ebenfalls werden die Materialität, Farbgestaltung und Detaillierung der Fassaden für alle Häuser verbindlich ausgeführt.

Mit dem Bebauungsplan werden alle baulichen Elemente durch die Vorhabenplanung (Anlage) des Durchführungsvertrags festgelegt.

6.4 Versorgungs- bzw. Energiekonzept / Abfallsammelanlage

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der Wohnsiedlung erfolgt über eine Technikzentrale. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Balinger Straße und die Zollernstraße.

Ein Blockheizkraftwerk versorgt alle Häuser, so dass auf Einzelheizungen verzichtet werden kann.

Die Häuser erfüllen die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

Die Abfallentsorgung erfolgt dezentral entlang der Wohnstraße durch Abfallsammelplätze. Für die Entsorgungsbetriebe besteht eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Gebiet, wodurch eine Leerung der Mülltonnen erleichtert wird.

6.5 Entwässerungskonzept

Schmutzwasser: Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist über einen Anschluss an den Ortskanal in der Balinger Straße und der Zollernstraße vorgesehen. Die SW-Leitungen der einzelnen Gebäude werden im Bereich der privaten Erschließungsstraße einem gemeinsamen SW-Sammler zugeführt und im Bereich der Zufahrt zur Balinger Straße und Zollernstraße in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Regenwasser: Aufgrund der örtlichen Verhältnisse bestehen eher ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen.

Da zum einen der Durchlässigkeitswert der anstehenden Böden auf den Grundstücken stark schwanken kann und zudem die räumlichen Voraussetzungen durch den Baumbestand stark eingeschränkt sind, wird von einer Versickerung abgeraten.

Um dennoch eine Retention vor Ort zu erreichen ist vorgesehen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) ist eine Retention des Niederschlagswassers für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis zu gewährleisten. (Festsetzung im Bebauungsplan). Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Drosselabläufe bzw. Überläufe der Retentionsanlagen werden im Bereich der privaten Erschließungsstraße einem gemeinsamen RW-Sammler zugeführt und im Bereich der Zufahrt zur Balinger Straße und Zollernstraße in den öffentlichen MW-Kanal eingeleitet. Bei sämtlichen Leitungen auf den privaten Flächen (Bestand und zukünftig hergestellt) handelt es sich um private Grundstücksentwässerungsanlagen.

Um ein Mindestmaß an dezentraler Versickerung sicherzustellen, sind Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., 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. Ist eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen nicht möglich, sind die Flächen der/den Retentionseinrichtung(en) zuzuleiten (Festsetzung im Bebauungsplan).

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem beabsichtigten städtebaulichen Nutzungskonzept. In Orientierung an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung, wird das Areal als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Um die Bauflächen vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen wie folgt differenziert:

Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Sämtliche ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebiets entsprechen. Aufgrund des dringenden Bedarfs soll so viel Wohnbauland wie möglich geschaffen werden und für die Nutzung „Wohnen“ zur Verfügung stehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen wie z.B. den überbaubaren Grundstücksflächen eine angemessene bauliche Ergänzung des Areals bei weitgehender Rücksichtnahme auf den schützenswerten Baumbestand ermöglicht werden. Als Grundlage wurde ein Bauungskonzept entwickelt, das die schützenswerten Bäume durch eine subtile Baukörperanordnung und –dimensionierung der Baufenster berücksichtigt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich zwar grundsätzlich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die tatsächliche Begrenzung der Grundflächen ergibt sich jedoch vielmehr aus den festgesetzten Baufenstern, die einen wesentlich engeren Rahmen für die Bebaubarkeit der Flächen vorgeben.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe u. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der geplanten Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude im städtebaulichen Umfeld soll ausgeschlossen und eine harmonische und verträgliche Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und den schützenswerten Baumbestand vorgegeben werden.

Die Regelungen unterstützen insofern ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Ergänzend wird auf die Erläuterungen zum Bauungskonzept (unter Nr. 6.1) verwiesen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Wohngebiet kleinerer bis mittlerer Baustruktur, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Auch hinsichtlich der Bauweise und der Dimensionierung der Baukörper ergibt sich die tatsächliche Begrenzung jedoch bereits durch die festgesetzten Baufenster. Resultierend aus der gezielten Baukörperanordnung des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Baumbestandes, geben die überbaubaren Grundstücksflächen einen engen Rahmen für die Bebaubarkeit der Flächen vor.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorhaben begründet. Durch die Festlegung von Einzelbaufenstern ist die Lage der Baukörper auf dem Baugrundstück definiert.

Wegen der sehr engen Festlegung der Baufenster, auch zum Schutz der vorhandenen Grünanlagen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Balkone, Dachvorsprünge und Überdachungen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche möglich.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Analog zu den Baufenstern der Hauptgebäude, werden auch die Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen unter Berücksichtigung des Baumbestandes, differenziert für die einzelnen Baugrundstücke vorgegeben. Um darüber hinaus ein Mindestmaß an Flexibilität für notwendige Nebenanlagen zu ermöglichen, sind innerhalb der privaten Gärten Garten-Gerätehäuser zulässig, soweit dadurch geschützte Bäume mit ihrem Wurzelwerk nicht beeinträchtigt werden.

7.6 Verkehrsflächen

Es werden private Verkehrsflächen festgesetzt, die gemäß Vorhabenplanung realisiert werden.

7.7 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Der Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Neubauflächen soll auf einen definierten Bereich bzw. eine private Gemeinschaftszufahrt konzentriert werden. Weitere Zufahrten werden ausgeschlossen, um einen weitergehenden Eingriff in den Seitenbereiche der Balingen Straße (Gehweg, Längsparkplätze) zu vermeiden.

7.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die frei zu haltenden Sichtfelder der privaten Zufahrtstraße zur Balingen Straße sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Baumschutz Kronenbereich

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume mit herausragender Bedeutung werden mit ihrem Kronenbereich in der Weise gesichert, dass jegliche Unterbauung untersagt ist.

7.9 Flächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung der unbebauten Flächen

Pflanzbindungen

Pflanzgebote

Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc.

Außenbeleuchtung

Metalleindeckungen von Dächern

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF

Artenschutz-Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Im Detail wird auf die Begründungen der Maßnahmen im Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) verwiesen.

7.10 Private Grünfläche

Der Seitenstreifen der privaten Zufahrtsstraße von der Balinger Straße wird als private Grünfläche gesichert und ist ein Beitrag zur Freiflächengestaltung.

7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit dem im Planteil ausgewiesenem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Zufahrtsstraße wird die Erschließung und Zugänglichkeit der angrenzenden Bauflächen für die Anlieger gesichert.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.1 Dachform/-neigung

Die Dachgestaltung prägt maßgeblich das städtebauliche Erscheinungsbild. Daher sind Regelungen diesbezüglich notwendig. Die festgesetzte Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Somit fügt sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld ein.

8.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll. Aus gestalterischen Gründen soll eine harmonische Dachlandschaft entstehen. Daher sollen sich Solar-/ Photovoltaikanlagen der jeweiligen Dachneigung anpassen.

8.1.3 Dach- und Fassadengestaltung

Auch die Fassadengestaltung prägen neben der Dachgestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild. Gestalterische Details sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

8.1.4 Dacheindeckung, Garagen und Carports

Die Dacheingrünung ist ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Umfeldgestaltung.

8.2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und eine Einbindung in das Wohnumfeld nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange des Gebiets berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmern werden dadurch vermieden.

8.3 Gestaltung und Nutzung unbebauten Flächen

8.3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder

Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des privaten Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monotonwirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

8.3.2 Stützmauern

Stützmauern aus Gabionen-Schüttungen sind gestalterisch nicht gewollt und daher unzulässig.

8.4 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein KFZ vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung 2 Stellplätze erforderlich

Wohngebäude mit 2 Wohnungen 4 Stellplätze erforderlich

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,52 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<u>Plangebietsfläche gesamt</u>	ca. 5.195 m ²
davon überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)	ca. 1.372 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ=0,4)	ca. 4.136 m ²
private Verkehrsfläche	ca. 990 m ²
private Grünfläche	ca. 69 m ²

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Gesamtfläche des Planungsraums ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Um die städtebauliche Zielvorstellung zu gewährleisten, werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Regelungen getroffen, die den künftigen Vorhabenträger verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird attraktiver Wohnraum geschaffen. Die Wohnbedürfnisse von Familien und unterschiedlicher Altersgruppen werden abgedeckt. Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

12 **Bebauungsplanverfahren**

12.1 **Verfahrensdaten**

GR-Aufstellungsbeschluss		29.04.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses und frühz. Offenlage		26.02.2020
Frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	09.03.2020 09.04.2020
Bürger-Informationsveranstaltung		10.03.2020
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		29.06.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		

Aufgestellt:

Tuttlingen, 28.05.2020

kommunalPLAN