STADT TUTTLINGEN

Bebauungsplan

„Bahnhofsvorplatz“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE
MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“

Projekt-Nr.

22003

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: Kürzel, Datum

Datum

06.09.2022

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzung
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Hinweisen
- 04 Begründung

Anlagen

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros faktorgrün, Rottweil, vom 22.02.2022 incl. Baumbewertung vom 17.11.2021

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 01.04.1991, zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** Fassung Satzungsbeschluss

STADT TUTTLINGEN

01 Satzung

zum

Bebauungsplan

„Bahnhofsvorplatz“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

SATZUNG

Stadt Tuttlingen

Bebauungsplan

„Bahnhofsvorplatz“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat am _____

a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674

b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – Fassung Satzungsbeschluss

- den Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom _____ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom _____,

2. dem Textteil (03) mit
   A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-2),
   B Hinweisen (S. 3-5)

   in der Fassung vom _____.

Beigefügt sind eine Begründung (04) in der Fassung vom _____und Anlagen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros faktorgrün, Rottweil, vom 22.02.2022 incl. Baumbewertung vom 17.11.2021).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Tuttlingen, den _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Michael Beck, Oberbürgermeister

STADT TUTTLINGEN

02 Zeichnerischer Teil

zum

Bebauungsplan

„Bahnhofsvorplatz“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

STADT TUTTLINGEN

03 Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan

„Bahnhofsvorplatz“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1

1. Verkehrsflächen 1

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1

2.1 Außenbeleuchtung 1

2.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken 1

3. Anpflanzen von Bäumen 1

4. Bindung und Erhaltung von Bäumen 2

B HINWEISE 3

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen 3

2. Baustellennebenflächen 3

3. Gerätenutzung 3

4. Bodenschutz 3

5. Geotechnik 4

6. Gehölzrodungen 5

7. Straßenbäume 5

8. Niederschlagswasser 5

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentliche Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellten Überdachungen, Parkplätze und Fahrgassen sind beispielhaft und in Größe und Lage variabel.

(2) Innerhalb der Verkehrsfläche dürfen Überdachungen mit Dachflächen von maximal 2.000 m² errichtet werden. Bis zu 200 m² der Dachflächen können zur Errichtung eines Fahrradparkhaus genutzt werden. Die maximale Höhe der Überdachungen wird mit 5,5 m festgesetzt.

(3) Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 650 m ü.NN.

(4) Die maximale Höhe der Überdachungen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Außenbeleuchtung

(1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig.

2.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

(1) Schächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher auszuführen.

3. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Im Geltungsbereich sind mindestens 40 standortgerechte anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

4. Bindung und Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

(1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume zu ersetzen.

B HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuster Stand) ist erforderlich.

4. Bodenschutz

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Pkw-Zufahrten und –stellplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

- e Erdbewegungen sind auch auf Grund der erwarteten Vorbelastung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden (unbelasteten bzw. nur leicht belasteten) Bodenmaterials anzustreben ist (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigen Aushub)

Auf die Vermeidung von weiteren Bodenverdichtungen auf auch künftig nicht versiegelten Flächen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten.

Die Verwendung von (nicht qualifiziertem) Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben/Verwendung im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen, o.ä.) wird ausdrücklich untersagt. Die Abbruchmaterialien sind selektiv rückzubauen und ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.

Eine Vermischung von Erdaushub und bodenfremden Beimengungen ist grundsätzlich zu vermeiden.

Der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg überschüssigen Aushubmaterials hat anhand von Deklarationsanalysen zu erfolgen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.

Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation (Oberjura, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen

und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum. Somit sind Rodungen von Bäumen oder Sträuchern in der Zeit vom 01. März bis 31. Oktober verboten.

7. Straßenbäume

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen in öffentlichen Verkehrsflächen würd auf die GALK-Straßenbaumliste verwiesen:

https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste

8. Niederschlagswasser

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung wird verwiesen. Diese ist einsehbar über https://www.landesrecht-bw.de/