STADT TUTTLINGEN

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Heuhäusle“

Begründung

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.10.2021

sind rot dargestellt

Stand 22.11.2022 (Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung
1.2	Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
1.4	Verfahren nach § 13a BauGB
2	Konzeption der Planung
2.1	Städtebauliches Konzept
2.2	Ver- und Entsorgung
A	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
A1	Art der baulichen Nutzung
A2	Maß der baulichen Nutzung
A3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
A4	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen
A5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A6	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energie insbesondere für Solarenergie
A7	Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen
A8	Entwässerung
A9	Lärmschutz
A10	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen
B	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B1	Dachgestaltung
B2	Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedung
B3	Stellplatzverpflichtung
C	Flächenbilanz

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Tuttlingen ist mit zahlreichen Arbeitsplätzen sowie Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten ein nachgefragter Wohnstandort. Um neue Bürger und Pendler vor Ort ansiedeln zu können, sollen neue Bauplätze, auch in den Ortsteilen, geschaffen werden.

In diesem Sinne möchte die Stadt Tuttlingen auf der Fläche, welche seit der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP, rechtskräftig seit dem 02.06.2004) als geplante Wohnbaufläche vorgesehen ist, ein neues Baugebiet schaffen.

Um den Ortsteil Möhringen weiterhin zu stärken und die große Nachfrage nach Wohnbauflächen nachkommen zu können, beabsichtigt die Stadt Tuttlingen den Bebauungsplan „Heuhäusle“ aufzustellen.

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat daher in öffentlicher Sitzung am 18.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Am XX.XX.XXXX beschloss der Gemeinderat das Verfahren vom Regelverfahren zum beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,35 ha.

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

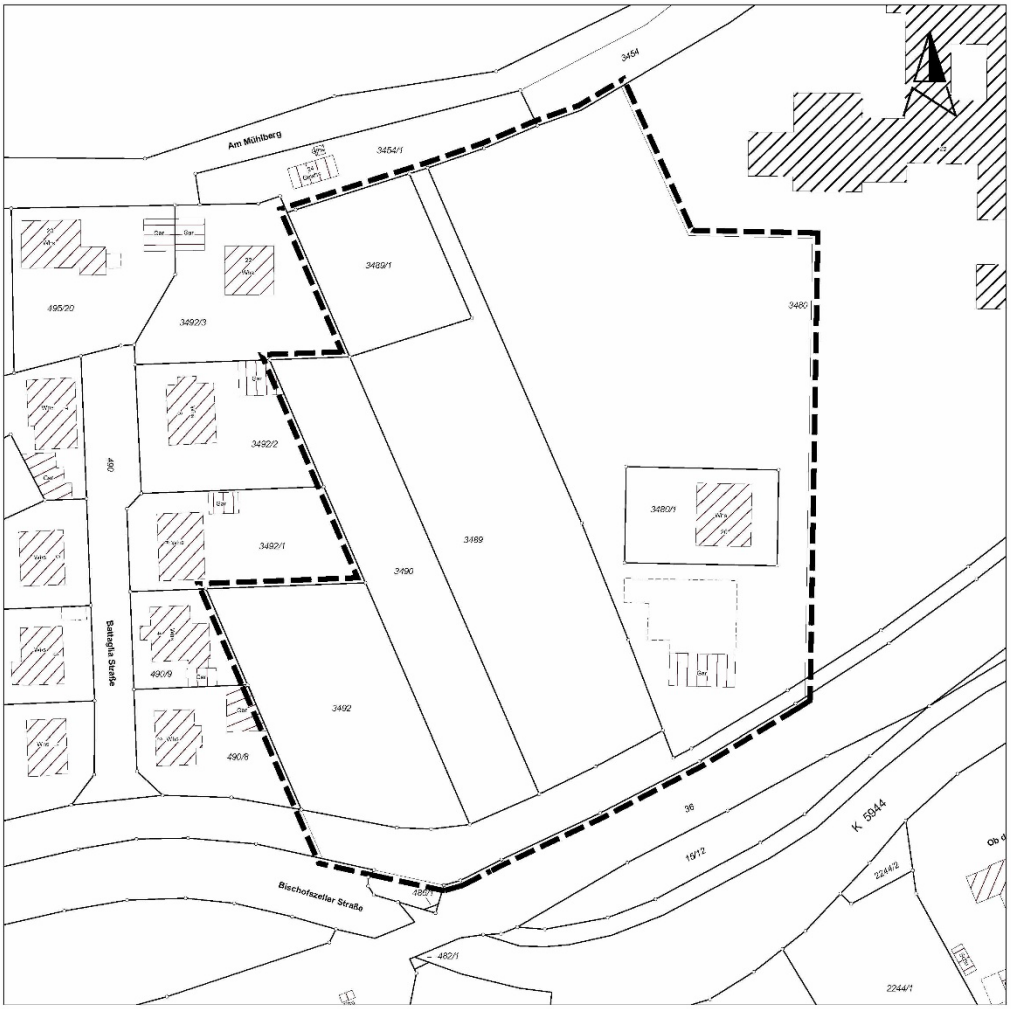


Abb.: Geltungsbereich des Plangebietes im Katasterauszug

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heuhäusle“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Möhringen. Das Gebiet grenzt westlich an die Anton-Braun-Grundschule. Südlich des Baugebietes verlaufen die Bischofszeller Straße und hinter der Straße die Bahnlinie. Im Westen grenzt das Areal an ein bestehendes Baugebiet. Das private Flurstück 3454/1, der Donau-Radweg und der Wald am Mühlenberg bilden die Grenzen im Norden. Das Gebiet weist eine sehr leichte Hanglage auf.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen 6. Fortschreibung, rechtswirksam seit dem 07.12.2018, ist das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teil ist als Gemeinbedarfsfläche für Schulen dargestellt. Dieser Bereich des Plangebietes wird aber nicht von der Schule genutzt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist aus städtebaulicher Sicht gegeben. Bei einen Verfahren gem. § 13a BauGB ist dies aber auch nicht zwingend notwendig, sondern die Darstellung wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan angepasst.
Die Wohnbauentwicklung „Heuhäusle“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Battaglia Straße/ Bischofszeller Straße dar.

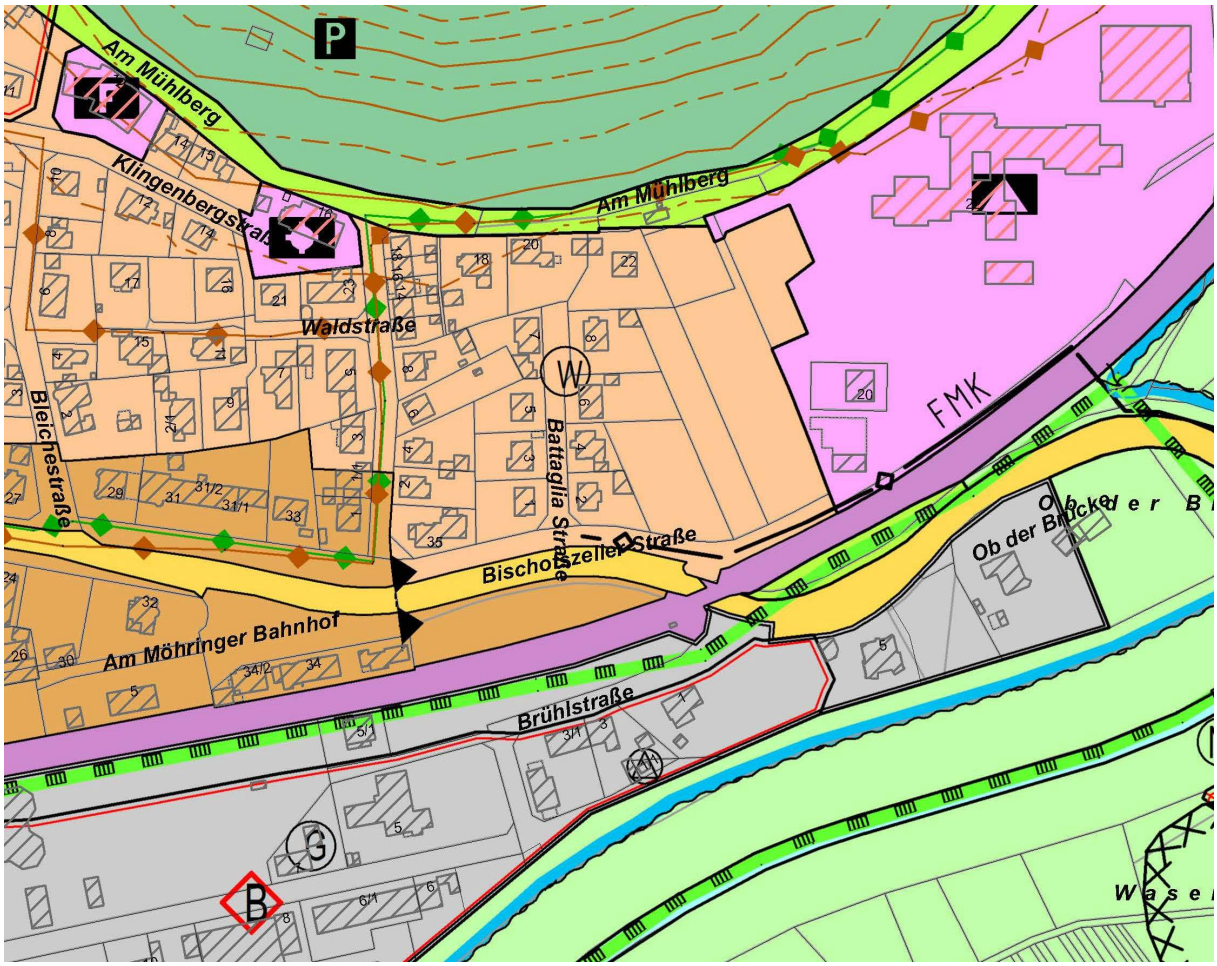


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.4 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzung zur Anwendung 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 im Plangebiet zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt deutlich unter dem nach § 13a (1) BauGB einzuhaltenden Schwellenwert von 20.000 m². 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 Bebauungsplan wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.
Durch das Vorhaben wird die magere Flachland-Mähwiese vollständig in Anspruch genommen. In der frühzeitigen Beteiligungsphase ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich nicht als erforderlich erachtet worden. Durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes zum 1. März 2022 hat sich die Rechtsgrundlage jedoch insofern verändert, als dass ein Ausgleich nun erforderlich ist. Die artenreiche Magerwiese wird voraussichtlich durch die Herstellung einer Mähwiese im Naturschutzgebiet „Bächetal“ ausgeglichen. Es stehen zwei mögliche Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die endgültige Festlegung der Ausgleichsfläche erfolgt nach einer erneuten Prüfung der Wiesen im Frühjahr 2023 zum Satzungsbeschluss. Details können dem Biotopausnahmeantrag in den Anlagen zum Umweltbeitrag entnommen werden.
Der 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 Umweltprüfungen 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.

2 Konzeption der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Um das Gebiet zu erschließen ist eine Erschließungsstraße ins Wohngebiet vorgesehen. Diese wird sich im Norden als Anger aufweiten und bildet dadurch eine Platzfläche in Form einer „Grüninsel“ mit Verweilmöglichkeiten aus. Die Gebäude im Osten werden von der Seite der Anton-Braun-Grundschule erschlossen. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden ist im nordöstlichen Bereich ein Schlüsselpoller vorgesehen, welcher lediglich für Müllfahrzeuge zufahrbar ist. Für diese besteht dadurch die Möglichkeit, ausgehend von der neu geplanten Erschließungsstraße, über die verengte Zuwegung eine Schleife zu fahren.
Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Erhöhte Fahrbahnschwellen im Einmündungsbereich sowie im mittleren Bereich am Wohnhofanger unterstreichen die Verkehrsberuhigung.
Das Gebiet soll eine gute Durchmischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aufweisen. Um dies zu ermöglichen, werden die Festsetzungen so flexibel, wie möglich

ausgestaltet. Daher werden in den Baufeldern WA I – III fast alle Haustypen möglich sein (siehe textliche Festsetzungen).
Im Baufeld WA IV werden Reihenhäuser sowie ein Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten als Mehrfamilienhaus zulässig sein. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit gegeben werden auch Wohnungen im Gebiet anbieten zu können. In Baufeld V sind Doppel- sowie Reihhäuser zulässig. Die Gebäudetypologie sichert durch die eher geschlossene Bauweise die Ausbildung einer klar gefassten Raumkante zum Wohnhofanger hin. Durch den Wohnanger im Norden des Quartiers soll das Baugebiet aufgewertet werden, der Verkehr beruhigt und der Identitätscharakter für das Gebiet gestärkt werden.



Abb.: städtebaulicher Vorentwurf Gestaltungsplan Variante 1A

2.2 Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Der noch vorhandene Mischwasserkanal wird verlegt. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird über den Kreuzenbach weiter Richtung Donau geleitet.
Das Wohngebiet wird über ein Blockheizkraftwerk, das sich auf dem Gelände der Anton-Braun-Grundschule befindet und mit Holzpeletts beheizt wird, versorgt.

2.3 Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100

Die Untersuchungen zum Hochwasserschutz sind derzeit in Bearbeitung.
Die relevante Hochwasserbelastung geht überwiegend vom westlich gelegenen Krähenbach aus.
Nach Vorlage durch das Ingenieurbüro und Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt werden bauliche Maßnahmen generiert. Eine bauliche Umsetzung erfolgt frühestens Anfang dieses Jahrs. Im Zuge der hydraulischen Berechnung durch das Ingenieurbüro werden bauliche Maßnahmen generiert, welche den Hochwasserschutz (HQ100) gewährleisten sollen. Hierbei werden u.a. vorhandene Mauern und Dämme erhöht.

A Begründung zu den Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet
Das Plangebiet soll für die Deckung des dringend benötigten Bedarfes an Baugrundstücken für den Ortsteil Möhringen und der Stadt Tuttlingen geschaffen werden. In Orientierung an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Gebiet soll aber dennoch die Möglichkeit bestehen, wohngebietsverträglichem nicht störendem Gewerbe nachzukommen. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich aus diesem Grund an den Vorgaben des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich abgeleitet.

<u>Grundflächenzahl</u>

Als Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) der Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Verdichtung in diesem Bereich des Ortsteils.

<u>Vollgeschosse</u>

Die Zahl der Vollgeschosse ist in Zusammenhang mit der Traufhöhe des Dachs und der Dachform festgelegt. Da auch die Schaffung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden soll, ist für das Baufeld IV eine III-geschossige Bebauung zulässig. Somit kann eine dichtere Bebauung auf dieser Fläche besser den heutigen Wohnbedarf im Verhältnis zur versiegelten Fläche decken.
Eine Unterkellerung ist im gesamten Baugebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwassers nicht zulässig.

Gebäudehöhe

Aus Lärmschutzgründen werden für die drei Baufenster entlang der Bischoffszeller Straße in erster Reihe Gebäudehöhen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass die betroffenen drei Baufenster zunächst als geschlossene Riegelbebauung zu errichten sind, wird dem Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dadurch in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

A3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und im Hinblick auf die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser wie auch Hausgruppen (Reihenhäuser), die nicht länger als 50 m sind, zulässig. Dies soll eine flexible Bebauung und Vermarktung der Grundstücke ermöglichen und somit die tatsächliche Nachfrage auf dem Markt decken.

Um das städtebauliche Konzept zu festigen, wurde im Vergleich zum Stand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das große Baufenster im mittleren Bereich in mehrere Baufensterstreifen eingeteilt. Dadurch soll städtebaulich sichergestellt werden, dass die Randbereiche der Grundstücke bebaut und die privaten Gartenbereiche im Innenbereich vor Lärm geschützt werden.

A4 Garagen, Carports, Pkw- Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplatzversorgung soll für die Baufelder WA I und WA II auf den privaten Flächen erfolgen. Für das Baufeld WA III, WA V und WA VI wurden die Stellplätze und Carportplätze entlang der Erschließungsstraße festgeschrieben und im Plan dargestellt. Zudem bewirken die in die Randbereiche verlagerten Stellplatzanlagen für Baufeld V einen verkehrsfreien Fußweg (F+R Weg) als Übergang zwischen der Grüninsel und als Zugang zu den Grundstücken. Im Baufeld WA IV können die Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Grund dafür ist, dass noch nicht abschließend geklärt ist, ob ein Mehrfamilienhaus an dieser Stelle errichtet wird und mit welchem Umfang.

Im Baufeld WA III, Baufeld WA V und WA VI sind geschlossene Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen) je Wohneinheit in den Hausgruppen begrenzt. Somit soll eine übermäßige Bebauung der Freiflächen verhindert und einer zu starke Versiegelung entgegengewirkt werden.

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

A5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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.

A5.2 Verkehrsbegleitende Baumpflanzungen

Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil entlang der Straßenverkehrsfläche erhöhen. Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO2. Die Festsetzung kleinkroniger Bäume (Pfg 1) soll einen reibungslosen Unterhalt ermöglich, während die festgesetzte Pflanzqualität eine schnelle Entfaltung der positiven Funktionen bewirken soll.

Die Festsetzung eines großkronigen Baums (Pfg 2) soll als identitätsstiftendes Element und Raumabschluss des Wohnhofangers das Wohnquartier aufwerten.

A5.3 Baumanpflanzungen pro Grundstücksfläche

Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes erhöhen. Heimische Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO2.

A5.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

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

A5.5 Dachbegrünung

Die Festsetzung soll den Durchgrünungsanteil erhöhen. Die Dachbegrünung soll überschüssiges Regenwasser aufnehmen und Tieren Nahrungsquellen bieten. Des Weiteren trägt sie durch zusätzliche CO_2- Speicherung und der Reflektion von solarer Strahlung zum Klimaschutz bei.

A6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) kann der Klimaschutz bei der Stadtentwicklung (§§ 1 und 1a BauGB) besonders berücksichtigt werden. Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstiger Anlagen, bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft- Wärme- Kopplung Maßnahmen zu treffen.

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde daher darauf geachtet, dass insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen erfolgt.

A7 Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

A7.1 Rodungszeiten

Durch die vorgegebenen Rodungszeiten des BNatSchG soll vermieden werden, dass Vögel oder Fledermäuse getötet werden.

A7.2 Abrisszeiten

Durch die vorgegebenen Abrisszeiten für Gebäude oder Gebäudeteile soll vermieden werden, dass Fledermäuse getötet werden.

A7.3 Außenbeleuchtung

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) Beleuchtungen orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen.

A7.4 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahme werden entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbeitrag an den Gebäuden (Anton-Braun-Grundschule) 3 artspezifische Nistkästen für Gebäudebrüter und an den Bestandsbäumen 3 artspezifische Nistkästen für Höhlen-

/Nischenbrüter angebracht. Als Ankergrundstück für diese Maßnahme dient das städtische Flurstück Nr. 3480, auf der Gemarkung Möhringen (Grundstück der Anton-Braun-Grundschule). Das Flurstück grenzt im östlichen Bereich an das Plangebiet und liegt somit in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Pachtvertrag wird die entsprechende Bewirtschaftung geregelt.

A7.5 Ausgleichsmaßnahmen (FFH-Mähwiese)

Durch das Vorhaben wird die Magere Flachland-Mähwiese vollständig in Anspruch genommen. Zur frühzeitigen Beteiligung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich nicht als erforderlich erachtet worden. Durch die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes zum 1. März 2022 hat sich die Rechtsgrundlage jedoch insofern verändert, dass ein Ausgleich nun erforderlich ist. Die artenreiche Magerwiese wird voraussichtlich durch die Herstellung einer Mähwiese im Naturschutzgebiet „Bächetal“ ausgeglichen. Es stehen zwei mögliche Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die endgültige Festlegung der Ausgleichsfläche erfolgt nach einer erneuten Prüfung der Wiesen im Frühjahr 2023 zum Satzungsbeschluss. Details können dem Biotopausnahmeantrag in den Anlagen zum Umweltbeitrag entnommen werden.

A7.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 33 Satz 1 Nr. 1 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) kostenerstattungspflichtig zugeordnet.

Für die Ermittlung des Kostenzuordnungsverhältnisses wird für die erstmals bebaubaren Grundstücksflächen die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO (GRZ+50 %) zugrunde gelegt. Für die Erschließungsanlagen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Verhältnis von bebaubaren Grundstücksflächen 69,90 % und Erschließungsanlagen 30,10 %.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen richtet sich abweichend von der in der Anlage zu § 2 Abs. 3 Satz 1 der Satzung von Kostenerstattungsbeträgen nach den in dem Umweltbeitrag festgesetzten Zeiträumen.

A8 Entwässerung

A8.1 Schmutz und Regenwasserbeseitigung

Sämtliches Niederschlagswasser von Dächer und sonstigen befestigten Oberflächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserspiegels nicht vorgesehen.

A9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Straßenverkehrslärm und Verkehrslärm Schiene

Bei der Berechnung der Lärmschutzpegelbereiche wurde davon ausgegangen, dass die Bebauung des Flurstücks 3492 erst nach der Bebauung des verbliebenen Geltungsbereichs erfolgt, da nicht von dessen zeitnaher Bebauung ausgegangen wird. Im Falle einer Bebauung decken die Festsetzungen zum Lärmschutz das Flurstück 3492 mit ab.

Das Plangebiet ist im Süden dem Einfluss der Bischoffszeller Straße, Ob der Brücke, der Brühlstraße sowie der Schienenstrecke 4600 und 4661 ausgesetzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Anton-Braun-Schule Tuttlingen-Möhringen.
Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart mit Stand 28. November 2022 werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bereichsweise überschritten. Im Zeitbereich tags beträgt diese Überschreitung beispielsweise für die Pegelbereiche, welche durch den Schienenverkehr hervorgerufen werden, bis zu 8 dB(A), im Zeitbereich nachts bis zu 13 dB(A).
Folglich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.
Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Der Lärmpegelbereich in den Festsetzungen sowie die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt entsprechend der schalltechnischen Untersuchung.
Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.
An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.
Zudem sind für die Außenwohnbereiche bereichsweise ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend verwiesen.

A10 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

Da die Bischoffszellerstraße weiterhin als Schulweg genutzt wird, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zufahrtsverbot für das mittlere Baufenster an der Bischoffszellerstraße festgesetzt. Zudem sichert das Zufahrtsverbot entlang des F+R Wegs am Wohnhofanger die Freiraumqualität des Quartiers.

B Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Dachgestaltung

B1.1 Dachform und Dachneigung

Durch die Dachgestaltung wird das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich geprägt. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung orientieren sich an der Umgebungsbebauung und fügen sich in den ländlichen Raum ein.
Damit sich die Dächer besser in die Umgebungsbebauung einfügen, wurde festgesetzt, dass die Anlagen bei Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über den Dachfirst ragen dürfen.

B1.2 Dachdeckung

Die Festsetzung soll nicht nur die Kontamination des Bodens, sondern auch die des Niederschlagswassers, welches über die Trennkanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, verhindern.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

B2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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 CO_2.

B2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind aus Sicherheitsgründen 0,5 m straßenseitig zurück zu setzen.

B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der allgemein gesellschaftlichen Praxis zu erwarten ist, dass für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser je Haushalt in der Regel mehr als ein KFZ vorhanden sein wird, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung für die Baufelder WA I – III erhöht, ebenso in den Baufeldern V und VI.
Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse für Stellplätze innerhalb von Baufeld IV erscheinen mehr als 1 Stellplatz je Wohneinheit für ein Mehrfamilienhaus als nicht realisierbar.
Daher wird für das Baufeld IV (Möglichkeit eines Mehrfamilienhauses) der Stellplatznachweis für Wohnungen wie folgt festgelegt:

Für Wohnungen ist 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzuweisen.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Plangebiets wird somit gewährleitstet und eine Überlastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes vermieden.

C Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,16 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

BP Allgemeines Wohngebiet	10727 m²	79,5 %
BP Straßenverkehrsfläche	979 m²	7,3 %
BP verkehrsberuhigter Bereich	1452 m²	10,8 %
BP Fuß- und Radweg	269 m²	2,0 %
BP Fußweg	68 m²	0,5 %
BP öffentliche Versorgungsfläche	6 m²	0,0 %
Gesamtfläche	13501 m²	100,0%

Tuttlingen, den ……..

Michael Herre, Fachbereichsleiter
Planung und Bauservice
Abt. Stadtplanung