



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

LINDENGASSE II im Ortsteil Aixheim

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 20.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.1	Räumliche Merkmale des Plangebietes.....	4
2.2	Städtebauliche Einbindung	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplan-Aufstellung im Regelverfahren	5
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Angrenzende Bebauungspläne.....	9
3.5	Alternativensituation.....	9
4	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	10
4.1	Belange der Landwirtschaft	10
5	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	10
5.1	Verkehrerschließung	10
5.2	Bebauungskonzept	11
5.3	Flächenbilanz	13
5.4	Technische Erschließung.....	13
5.4.1	Entwässerungskonzept	13
5.4.2	Sonstige technische Versorgung.....	15
6	UMWELTBELANGE.....	15
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
7.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	18
7.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	18
7.6	Verkehrsflächen	19
7.7	Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)	19
7.8	Öffentliche Grünflächen	19
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	19
7.10	Flächen für Versorgungsanlagen.....	21
7.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	21
8.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	21
8.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	22
8.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	22
8.4	Einfriedungen, Stützmauern	22
8.5	Stellplatznachweis.....	22
8.6	Werbeanlagen.....	22
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN	23

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lindengasse II“, vom 06.12.2022 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen) mit Artenschutzrechtlichem Gutachten vom 02.07.2022 / ergänzt 05.12.2022 (A. Sproll).

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Aldingen beabsichtigt, die im Westen des Ortsteils Aixheim gelegene, im Flächennutzungsplan ausgewiesene ‚Gemischte Baufläche‘ als Wohngebiet zu entwickeln.

Anlass der Planaufstellung ist der anhaltend große Wohnraumbedarf und die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Sowohl in Aldingen, als auch im Ortsteil Aixheim stehen keine kommunalen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung.

In Aixheim wurde zuletzt im Jahr 2004 mit dem Baugebiet „Hirsch“ ein neues Wohngebiet ausgewiesen. Die dort entstandenen rd. 30 Baugrundstücke sind bereits seit Jahren vergeben und zwischenzeitlich bebaut.

Im Interesse einer bestandsorientierten Siedlungsentwicklung ist die Gemeinde Aldingen seit Jahren bestrebt, auch Maßnahmen der Innenentwicklung wie punktuelle Nachverdichtungen, die Umnutzung alter Hofstellen, Schließung von Baulücken usw. bei Gelegenheit umzusetzen.

So konnten im Bereich des „Forschner-Kuhn-Areals“ durch Aufstellung eines Bebauungsplans im Jahr 2015 fünf Baugrundstücke auf einer ehemaligen Gewerbefläche östlich des Aixheimer Ortskerns geschaffen werden. Auch diese Flächen sind bereits bebaut. Damit, sowie durch weitere punktuelle Baulückenbebauungen konnte nicht unerheblich zur Einsparung neuer Bauflächen beigetragen und bis heute auf die Neuausweisung eines weiteren Wohngebietes verzichtet werden.

Die derzeit in Aixheim nur noch vereinzelt vorhandenen unbebauten Grundstücke befinden sich in privater Hand. Daher entzieht sich eine Nutzung vorhandener Baulücken und innerörtlicher Freiflächen dem Einflussbereich der Gemeinde. Die vorliegende Nachfrage nach Baugrundstücken kann daher nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden.

Dem Mangel verfügbarer Wohnbauflächen steht ein anhaltend sehr großer Bedarf nach Wohnungen und Baugrundstücken gegenüber. Durch das fehlende Angebot hat sich in den letzten Jahren ein großer Bedarf nach Baugrundstücken bei der jüngeren Bevölkerung Aixheims aufgestaut. Eine bei der Ortsverwaltung geführte Warteliste für das Baugebiet „Lindengasse II“ umfasst bereits über 30 Interessenten - ausnahmslos aus Aixheim selbst. Dabei ist bei etwa 20 Bewerbern von einem kurzfristigen Baubeginn unmittelbar nach Erschließung des Gebietes auszugehen, während für die weiteren Bauherren ein mittelfristiger Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren anzunehmen ist.

Vor diesem Hintergrund dient das geplante Baugebiet vorrangig der Eigenentwicklung aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem voraussichtlichen örtlichen Wohnbauflächenbedarf der nächsten 10 Jahre bzw. bis zum Zieljahr 2032.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Räumliche Merkmale des Plangebietes

Das im äußersten Westen von Aixheim geplante Baugebiet „Lindengasse II“ schließt an die westliche Randbebauung der Goethestraße an und erstreckt sich von der Oberdorfstraße im Norden bis zu dem südlich in Verlängerung der Schillerstraße verlaufenden Feldweg.



Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen des Ortsteils Aixheim (Datenquelle: LGL. www.lgl-bw.de)

Im Westen schließt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Ackerflächen an. Das Gebiet selbst ist im Bestand weit überwiegend durch Ackerflächen geprägt.

Topografisch ist die Fläche durch eine nur geringe Hangneigung gekennzeichnet. Das Gelände fällt mit einem Gefälle von ca. 2 % leicht in südlicher Richtung ab und weist eine Höhenlage von ca. 672,50 m ü. NN am nordwestlichen Gebietsrand und ca. 667,00 m ü. NN im südwestlichen Bereich auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2,31 ha, einschließlich der bestehenden Verkehrsflächen der Oberdorf- und Schillerstraße, die in den Planbereich einbezogen werden.

Nach Aufstellungsbeschluss wurde im Zuge der Entwurfsplanung eine Verbindungs-Trasse für die Führung eines Fußweges aus dem Baugebiet zur Goethestraße Richtung Schulgelände und dem dortigen Spielplatz in das Plangebiet aufgenommen.

2.2 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan schließt an die bereits bestehende Bebauung der Goethe- und Schillerstraße im Osten an. Neben der überwiegend kleinteiligen Einfamilienhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise befinden sich an der Goethestraße zwei gewerbliche Anwesen, davon ein Dienstleister für Beschriftungen sowie ein Handelsbetrieb für Reitsportbedarf. Diese Nutzungen liegen bereits inmitten der bestehenden Wohnumgebung, sie sind auch in Bezug auf das neu auszuweisende Wohngebiet als unkritisch bzw. gebietsverträglich zu sehen.

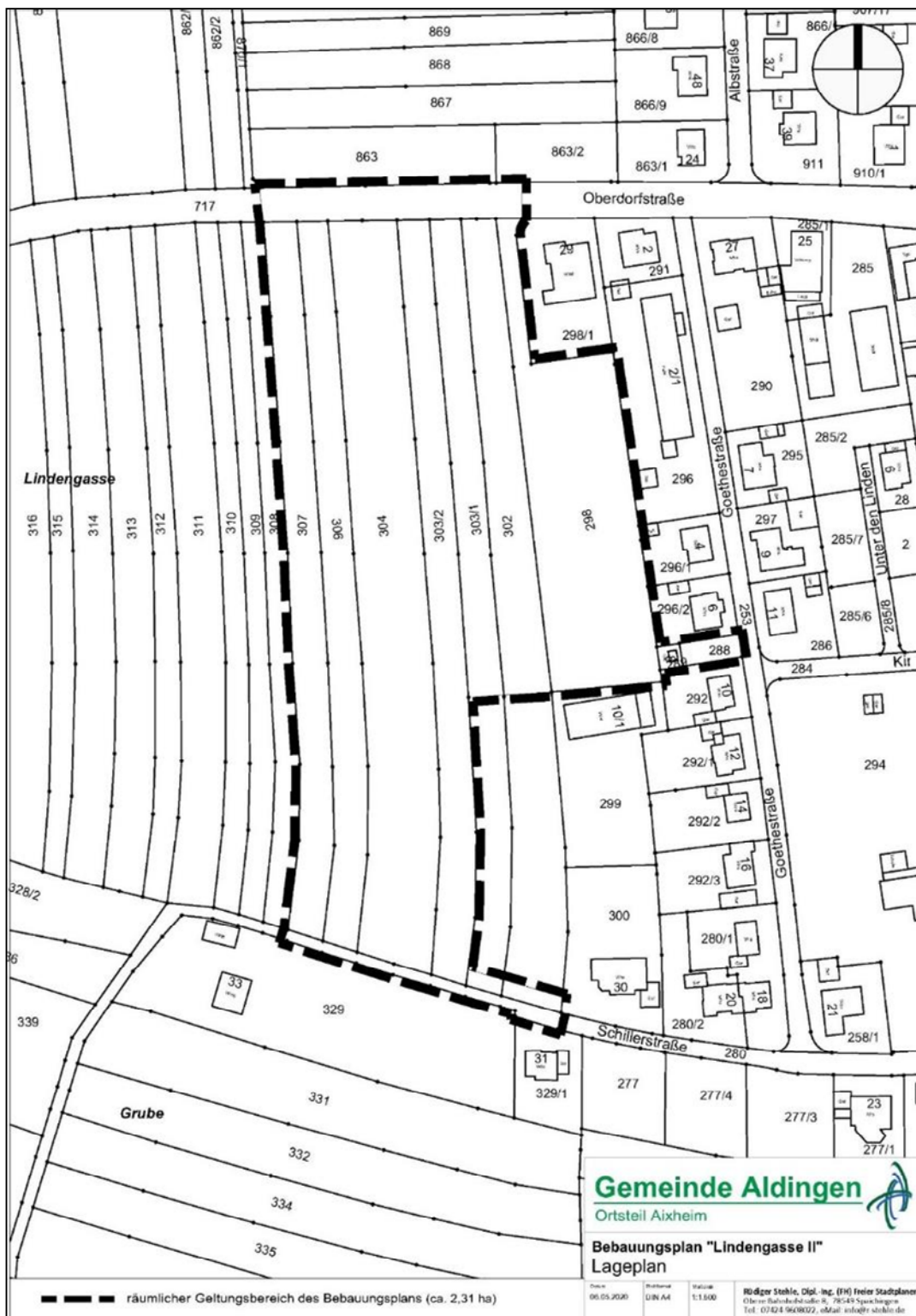


Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Katastrerausschnitt)

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplan-Aufstellung im Regelverfahren

Der Gemeinderat Aldingens hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lindengasse II“ gefasst (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Lindengasse II“ war die ursprüngliche Absicht verbunden, das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchzuführen, um im Sinne des § 13b BauGB möglichst zeitnah zu einer Bereitstellung der benötigten Wohnbauflächen zu kommen.

Die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde hat ergeben, dass die Anwendung des Verfahrens zur Verfahrenserleichterung nach BauGB nicht möglich ist und das Aufstellungs-/Änderungsverfahren im Vollverfahren durchzuführen ist. Zur Gewährleistung eines rechtssicheren Verfahrens, wird das weitere Bebauungsplanverfahren daher im gesetzlichen Regelverfahren durchgeführt.

Aufgrund der Verfahrensanpassung wurde anstatt einer vereinfachten Umwelt- und Artenschutzuntersuchung nun ein umfassender Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich.

Die notwendige Flächennutzungsplananpassung kann damit nicht im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen und bedarf deshalb für den Planbereich „Lindengasse II“ einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2003 Schwarzwald-Baar-Heuberg (Planziel 2.3), soll die zukünftige Siedlungsentwicklung auf solche Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden, die von der Infrastruktur her die besten Entwicklungsmöglichkeiten bieten, um die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten. Als Siedlungsbereiche werden deshalb die Zentralen Orte der Region ausgewiesen.

Die Gemeinde Aldingen liegt an der Landesentwicklungsachse Tuttlingen - Spaichingen-Rottweil und übernimmt im Netz der Zentralen Orte als Kleinzentrum die Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich. Dies gilt auch für die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich in den Kernorten erfolgen. Wenn hierfür allerdings keine ausreichenden Möglichkeiten mehr bestehen, sollen auch Ortsteile als Entlastungsstandorte die Funktion von Siedlungsbereichen übernehmen können.

Nach Planziel 2.8 „Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit“ soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. A. an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;
- Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;
- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;

Nach der Raumnutzungskarte ist der Planbereich „Lindengasse II“ überwiegend als ‚Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft‘, hier als landwirtschaftliche „Vorrangflur“ dargestellt.

Sonstige ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen weist im Planbereich ein Entwicklungspotenzial für eine Gemischte Baufläche (M) mit 1,6 ha aus.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von rd. 2,31 ha reicht im Westen um etwa 1,08 ha über die dargestellte Entwicklungsfläche hinaus. Zudem ist abweichend von der Darstellung des FNP die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

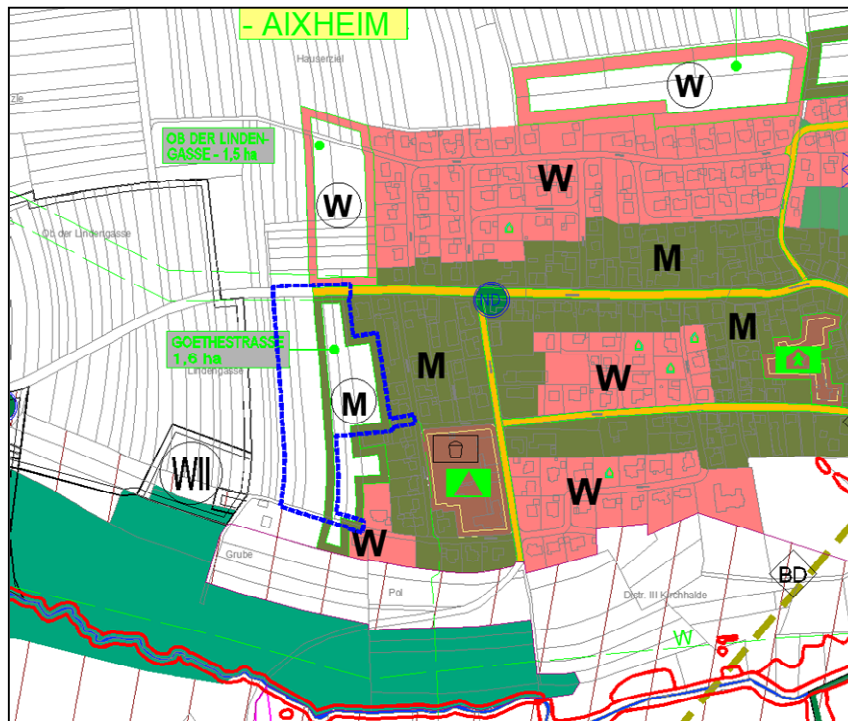


Abb.: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen mit Darstellung des Bebauungsplangebietes (blaue Umrandung).

Die Abweichungen gegenüber der Flächennutzungsplanabgrenzung begründen sich zum einen durch den Verzicht einer Mitwirkung von einzelnen Grundstückseigentümern.

Durch die nach Westen übergreifende Abgrenzung soll insbesondere eine bessere Arrondierung des Wohngebietes und eine wirtschaftliche und nicht zuletzt flächenschonende Erschließung mit einer beidseitig bebaubaren Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Da in Anbetracht der Abweichungen von den Flächennutzungsplandarstellungen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht entsprochen werden kann, wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

Das korrespondierende Verfahren der 8. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen wurde mit Beschluss des Gemeinsamen Ausschuss am 11.05.2022 eingeleitet.

Nach der Wohnflächenbedarfsermittlung des Flächennutzungsplanes stehen der Gemeinde Aldingen aus bestehenden Wohnbauflächenpotentialen genügend Reserven bis zum Zieljahr 2030 zur Verfügung. Insofern kann der vorliegende, durch die Ausweisung des Wohngebietes „Lindengasse II“ begründete zusätzliche Flächenbedarf nicht rechnerisch nachgewiesen werden.

Zur Schaffung der raumordnerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes „Lindengasse II“ beabsichtigt die Gemeinde daher einen Flächentausch durch die Zurücknahme anderweitiger Bauflächen im Flächennutzungsplan.

Rechtsgrundlage hierfür ist die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bekannt gegebene Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017. Danach kann in „Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aber aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) erfolgen, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP (...) und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen.“

Der Ortschaftsrat Aixheims wie auch der Gemeinderat Aldingen haben sich mit dem Flächentausch im Flächennutzungsplan befasst und dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, zur Substitution der Wohnbaufläche „Lindengasse“ geplante Wohnbauflächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Spaichingen ist der Flächentausch wie folgt vorgesehen (Planstatt Senner, Stand. 16.12.2022):

Die bisher im FNP ausgewiesene Mischbaufläche im Bereich Lindengasse hat eine Größe von 1,6 ha und es stehen somit 0,8 ha für Wohnbebauung, sowie 0,8 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche ist um 1,08 ha größer als die bisher mit 1,6 ha ausgewiesene Mischbaufläche. Insgesamt wird durch die Neuausweisung ein Mehr an Wohnnutzung von 1,88 ha ausgewiesen (1,08 + 0,8 als Anteil aus dem Mischgebiet). Diese 1,88 ha müssen somit durch einen Flächentausch abgedeckt werden. Folgende Flächen werden im Zuge des Flächentausch aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, oder verringert:

Herausnahme/Verringerung geplante Wohnbauflächen:					
<i>Herausnahme</i>	<i>geplante</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>„Südliche</i>	<i>Erweiterung</i>	<i>0,73 ha</i>
<i>Lembergstraße“</i>					
<i>Herausnahme</i>	<i>geplante</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>„Nördliche</i>	<i>Erweiterung</i>	<i>0,80 ha</i>
<i>Lembergstraße“</i>					
<i>Verringerung geplante Wohnbaufläche „Heidelsbach II“</i>					<i>0,34 ha</i>
Summe					1,87 ha

Mit den hier dargestellten Herausnahmen, werden über den Flächentausch entsprechend 1,87 ha an Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Die durch die Umwidmung der gemischten Baufläche zu Wohnbaufläche anteilig entfallende Gewerbefläche wird durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Rohracker II“ in Aldingen um 0,8 ha ausgeglichen.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne



Abb.: Bebauungsplan „Pol“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindengasse II“ schließt im Südosten an den seit 09.03.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan „Pol“ an, welcher die benachbarten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festsetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen sowie Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 35°.

Die weitere Umgebungsbebauung ist als ‚unbeplanter Innenbereich‘ nach § 34 BauGB zu qualifizieren.

Durch den Bebauungsplan „Lindengasse II“ kommt es zu keinen Überlagerungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

3.5 Alternativensituation

Der Flächennutzungsplan weist für Aldingen – Aixheim weitere Entwicklungsflächen für Wohngebiete aus: ‚Ob der Lindengasse‘ und ‚Eichensteig‘ am nordwestlichen bzw. nördlichen Ortsrand, sowie die beiden Teilflächen ‚Lembergstraße nördl. und südl. Erweiterung‘ am östlichen Siedlungsrand.

Die Standortwahl der Gemeinde zur Entwicklung des Gebietes „Lindengasse II“ als Wohngebiet ist durch folgende Umstände begründet:

- Die genannten weiteren Entwicklungsflächen sind aus Eigentumsgründen nicht umsetzbar.
- Das Gebiet „Lindengasse II“ weist aufgrund verschiedener Standortgegebenheiten eine besondere Eignung als Wohngebiet auf: Sowohl in der näheren Umgebung als auch dem erweiterten Umfeld prägt das Wohnen bereits überwiegend den Gebietscharakter. Das Gebiet befindet sich in sehr ruhiger Lage mit sehr geringen Verkehrsaufkommen und ohne relevante Vorbelastungen. Auch die naturräumlichen und topografischen Voraussetzungen einer leichten Südhanglage bieten sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort. Die Grundschule mit Sporthalle und Spielplatz befindet sich nur wenige Meter östlich. Sie ist für die Kinder fußläufig zu erreichen.

- Im Bestand handelt es sich bei dem Gelände überwiegend um Ackerflächen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten, ökologisch wertvoller Bestände oder geschützter Arten kann weitestgehend ausgeschlossen werden.
- Die im Flächennutzungsplan für den Bereich „Lindengasse II“ dargestellte ‚Gemischte Baufläche‘ entspricht insofern nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Planungsabsichten der Gemeinde. Ein Bedarf, diese Fläche entsprechend ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet auszuweisen und anteilig für Gewerbenutzungen vorzuhalten, ist einerseits nicht abzusehen, andererseits aus den bereits angesprochenen städtebaulichen Gesichtspunkten zu hinterfragen. Auch weist der FNP in anderen Bereichen gewerbliche Entwicklungsflächen aus, die explizit für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können.

4 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

4.1 Belange der Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einem Umfang von ca. 1,7 ha betroffen. Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2003 ist der Planbereich überwiegend als landwirtschaftliche „Vorrangflur“ dargestellt. Dabei handelt es sich um Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen und städtebaulichen Belangen sowie der bereits erfolgten Festlegung als Baufläche im wirksamen FNP wird der Entwicklung als Wohngebiet Vorrang gegeben (s. auch Kap. 3.5).

Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die Nutzung der angrenzenden Restflächen weiter gewährleistet bleibt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Wirtschaftswege bzw. die Zugänglichkeit zu landwirtschaftlichen Flurstücken.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen, die weitere Landwirtschaftsflächen beanspruchen würden, werden im weiteren Verfahren nach Möglichkeit vermieden.

5 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrszufahrt des Baugebietes „Lindengasse II“ erfolgt aus Richtung der Ortsmitte vorrangig über die Oberdorfstraße. Zusätzlich besteht eine untergeordnete Anbindung im Süden durch den Ausbau der Schillerstraße. Damit verfügt das Baugebiet trotz seiner Randlage über eine gute und hinreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung.

Die Innere Erschließung ist durch den Zuschnitt des Planungsraumes weitgehend vorgegeben. Für eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke bietet sich eine von Nord nach Süd durchgehende Erschließungsstraße an. Sowohl der Ortschaftsrat Aixheims als auch der Gemeinderat Aldingens haben sich in Ihrer Beratung für eine zusätzliche Verschwenkung der Durchfahrtsstraße im nördlichen Bereich des Gebietes ausgesprochen.

Der zentrale Planbereich mit einer Ost-West-Ausdehnung von etwa 110 m kann über eine an der Hauptachse angehängte untergeordnete Ringstraße erschlossen werden. Die geplante Straßenführung bietet gute Voraussetzungen für die technische Erschließung (Ringleitungen) und nicht zuletzt auch für Versorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr oder Schneeräumung, für welche eine einfache Durchfahrt ohne Wendemanöver möglich ist.

Der Ausbauquerschnitt der Wohnstraßen sieht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und begleitende, 2,0 m breite Seitenstreifen vor. Der Bereich der Seitenstreifen steht für das (Besucher-) Parken, für Baumquartiere, für den Aufenthalt (Kinderspiel), oder als Sicherheitsraum oder Ausweichfläche (Begegnungsverkehr) u.Ä. zur Verfügung.

Um den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße zu unterstützen, ist die Erschließungsstraße im Mischverkehr zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsarten vorgesehen. Der Fahrbahnverlauf weist mehrere Verschwenkungen auf, womit eine Raumbildung im Straßenverlauf unterstützt und zu einer Reduktion der Fahrgeschwindigkeit beigetragen wird.

Mit den geplanten Seitenstreifen stehen Längsparkplätze im öffentlichen Bereich zur Verfügung. Um diese Parkplätze dem kurzfristigen Bedarf vorzubehalten (Besucher, Lieferwagen etc.), sollten grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen für den eigenen Bedarf vorgehalten werden. In den Örtlichen Bauvorschriften wird deshalb eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass für Wohnungen ab einer Größe von 60 m² Wohnfläche abweichend vom regulären, nach Landesbauordnung vorgegebenen Stellplatzschlüssel mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

5.2 **Bebauungskonzept**

Bei der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet für typische Ein- und Zweifamilienhäuser, können nach aktueller Planung 30 Baugrundstücke geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen bewegen sich innerhalb einer Bandbreite zwischen 490 und 730 m², bei einer durchschnittlichen Größe von 570 m².

Das Baugebiet ist entsprechend der Nachfragesituation als typisches Einfamilienhausgebiet für freistehende Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgelegt (zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse). Die hier vorgegebene Bauweise orientiert sich in den Grundzügen an der Nachbarbebauung im Bereich der Goethe- und Schillerstraße, wobei in dem neuen Baugebiet „Lindengasse II“ neben dem traditionellen Satteldach auch abweichende ‚moderne‘ Dachformen wie Pultdächer, Zelt- und Walmdächer ermöglicht werden sollen.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan „Lindengasse II“

5.3 Flächenbilanz

Das geplante Baugebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	23.118 m ²	100 %
Wohnbauflächen (Nettobauland)	17.088 m ²	73,9 %
Straßenverkehrsflächen einschl. Seitenstreifen mit Baumquartieren	4.480 m ²	19,4 %
Öffentliche Grünflächen	1.521 m ²	6,6 %
Versorgungsflächen (Umspannstation)	29 m ²	0,1 %

5.4 Technische Erschließung

5.4.1 Entwässerungskonzept

(Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen)

Anforderungen an Neubaugebiete

Das Wasserhaushaltsgesetz schreibt in § 55, Nr. 2 vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerungskonzeption

Entwässerungssysteme bebauter Gebiete sind so zu konzipieren und zu bemessen, dass das Schmutzwasser vollständig zur Kläranlage abgeleitet wird, Schäden durch Überflutungen und Vernässungen in Folge von Niederschlagsabflüssen vermieden werden und die Nutzbarkeit der Siedlungsflächen, unabhängig von den Witterungsverhältnissen, möglichst weitgehend aufrecht erhalten bleibt.

Die Entwässerungskonzeption sieht für das Plangebiet entsprechend dem geltenden Wassergesetz die getrennte Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser vor (→ Trennsystem).

Geplante Schmutzwasserableitung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem separaten Schmutzwasserkanal, welcher im öffentlichen Straßenbereich verläuft, gesammelt und abgeleitet. Der Anschluss erfolgt hierbei an den bestehenden Mischwasserschacht 7987700040 in der Schillerstraße.

Ein SW-Schacht wird für das Außengebiet an der nördlichen Grenze des BG Lindengasse II angesetzt. Dieser Schacht wird das Abwasser des in der Zukunft bebauten Außengebiets in die SW-Kanäle in Lindengasse II einleiten. Die Schmutzwasserkanalisation ist so ausgelegt, dass die Entwässerung von eventuellen Erweiterungsflächen nördlich der Oberdorfstraße gewährleistet ist.

Die Schmutzwasserkanalisation wird so geplant, dass eine Freispiegelentwässerung der Untergeschosse so weit wie möglich gewährleistet kann.

Geplante Regenwasserableitung

Die befestigten Hof- und Straßenflächen werden zusammen mit dem Oberflächenwasser der Dach- und Grünflächen über die geplanten Regenwasserkanäle in Richtung Hagenbach geleitet. Da es keine Regenwasserkanäle in der Nähe gibt, wird die Entwässerung des anfallenden Regenwassers hierbei über ein versickerungsfähiges Tosbecken und Waldboden breitflächig in den Hagenbach abgeleitet. Zum Schutz des Gewässers vor übermäßigem Feinsedimenteintrag und Erosion ist das Tosbecken mit breiter Überlaufschwelle geplant.

Sollte der Waldboden im Bereich zwischen dem Tosbecken und dem Gewässer dennoch erodieren sind Querriegel herzustellen (beispielsweise mit Baumstämmen). Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

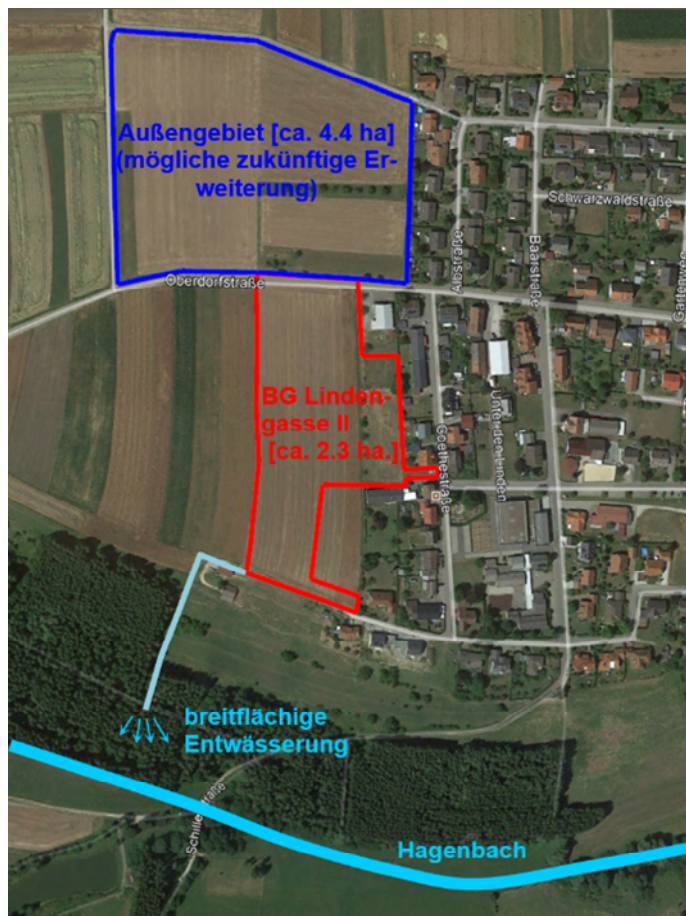


Abb.: Konzept der Regenwasserableitung zum Hagenbach (Breinlinger Ingenieure)

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass der Abfluss von bebauten Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Erschließung sollten daher möglichst viele Hof- und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotterrassen) befestigt werden.

Ebenfalls wird ein RW-Schacht für das Außengebiet nördlich vom BG Lindengasse II vorgesehen. Dieser Schacht wird das Regenwasser zukünftig vor und nach der Bebauung des Außengebiets in die RW-Kanäle des BG Lindengasse II einleiten.

Die RW-Leitungen in Lindengasse II werden so dimensioniert, dass sie auch das Wasser vom Außengebiet (auch nach der eventuellen zukünftigen Bebauung) aufnehmen können.

Hausanschlüsse

Bei der Planung der Kanalhausanschlüsse wird sich an der Grundstückseinteilung im Bebauungsplan orientiert. Die Schächte werden jeweils im Bereich des Tiefpunkts der parallel geplanten Straße angeordnet.

Die Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraßen wird am Regenwasserkanal angeschlossen.

5.4.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der anliegenden Straßen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz erstellt.

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lindengasse II“, vom 06.12.2022 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen) mit Artenschutzrechtlichem Gutachten vom 02.07.2022 / ergänzt 05.12.2022 (A. Sproll).

Zusammenfassung (Auszug Umweltbericht S. 6):

(...) Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gering- bis hochwertige Böden im Umfang von rd. 1,3 ha neu versiegelt werden. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens. Durch den Verlust von Acker- und Grünlandflächen sowie Einzelbäumen entstehen ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen / Biotop. Es sind Rodungen von rd. 10 Laubbäumen erforderlich. Die negative Wirkung durch den Wegfall der Bäume wird durch Neupflanzungen im Plangebiet gemindert.

Eine mittlere Beeinträchtigung von Tieren ergibt sich durch die Rodung von Gehölzen und die Überbauung von Grünland als Brut- und Nahrungsstätten von Vögeln und eine hohe Beeinträchtigung durch die Überbauung von Acker als Brutstätte der besonders geschützten Feldlerche.

Die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden am Ortsrand mit einer damit verbundenen Ausdehnung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft bewirkt eine sichtbare Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds, die durch eine intensive Durch- und Eingrünung minimiert werden kann.

Geringfügige Veränderungen der Grundwasserneubildung und des Lokalklimas ergeben sich durch die großflächige Versiegelung.

Keine Beeinträchtigungen sind hingegen für Oberflächengewässer zu erwarten. Die menschliche Gesundheit, das Wohnumfeld und die Erholungseignung der Landschaft werden ebenfalls bei umfangreicher Eingrünung und Durchgrünung nicht erheblich beeinträchtigt.

Vom geplanten Wohngebiet ist ein Feldlerchenrevier betroffen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im Umfeld erforderlich. Es wird ein Brachestreifen angelegt und Feldlerchenfenster angelegt.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Schutz des Oberbodens, Verwendung offenerporiger Beläge, Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, Pflanzung von Bäumen, Begrünung von Flachdächern, Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern, Reduktion von Lichtemissionen, Durchlässe in Zäunen, naturnahe Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken, Pflanzung von Strauchgruppen auf der öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz weist ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 147.986 Ökopunkten aus. Davon entfallen 121.450 ÖP auf das Schutzgut Boden und 26.536 ÖP auf die Schutzgüter Arten/Biotop.

Die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt zum einen durch Anrechnung der Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche sowie durch Anrechnung der Ökokontomaßnahme „Altlastensanierung Drehteilewerk Forscher, Aixheim 2013 / 2014“.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem kommunalen Entwicklungsziel, im Planbereich ein Wohngebiet zu entwickeln, um vorrangig der Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser nachzukommen (siehe auch Kap. 1).

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sollen neben dem vorrangigen Wohnen auch verträgliche klein-gewerbliche Nutzungen im Plangebiet möglich sein, sofern der Gebietscharakter und ein ruhiges Wohnumfeld gewahrt bleiben. Um das Baugebiet 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:

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes; der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Grundstücke sollen vorrangig für den Bau von Wohngebäuden vorbehalten bleiben. Da das Wohngebiet zudem einen besonderen Schutz gegenüber Störungen, Verkehrs- und Lärmimmissionen genießt und eine Standorteignung der vorgenannten Nutzungen aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden die genannten Betriebsarten ausgeschlossen.

Mit der Zulässigkeit der genannten wohnaffinen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gewahrt. Es verbleiben in substanziellem Umfang dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, die eine eigene Versorgungsinfrastruktur bilden können und der Befriedigung der Grundbedürfnisse der Gebietsbevölkerung dienen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen - in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 sowie eine Geschoßflächenzahl GFZ 0.7 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.6 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das Wohngebiet soll eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschosßrohfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Wohngeschosses (als „Nicht-Vollgeschosß“) unterbunden werden. Die festgesetzten Werte ermöglichen jedoch einen niedrigen Dachraum zu Lager- und Aufbewahrungszwecken, was gerade vor dem Hintergrund einer kostensparenden Bauweise und des Trends, dass Bauherren vielfach vom Bau eines Kellers absehen, als sinnvoll erachtet wird.

Bei Gebäuden mit Pultdach wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 7,50 m begrenzt, um übermäßige Fassadenhöhen der Gebäude in Bezug auf benachbarte Grundstücke möglichst zu vermeiden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden die Erdgeschosßfußbodenhöhen (EFH) für die jeweiligen Bauflächen durch Planeinschrieb festgesetzt, um einen nachvollziehbaren und harmonischen Höhenbezug der Gebäude zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu gewährleisten. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen gegenüber dem natürlichen Gelände, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen möglichst vermieden werden.

Die festgesetzten, maximal zulässigen EFH-Höhen orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit fügt sich das Baugebiet in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung und den Verzicht auf eine Vorgabe der Firstrichtungen wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um das städtebauliche Ziel eines typischen Einfamilienhaus-Wohngebietes zu sichern und den Bau größerer Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet auszuschließen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten und die Eigentumsrechte nicht übermäßig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit

sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten, um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport begünstigt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen werden kann. Von der Bestimmung ausgenommen sind Carports mit offenen Seitenwänden, die freie Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum ermöglichen.

7.6 Verkehrsflächen

Die bestehenden und teilweise auszubauenden Straßenverkehrsflächen der Oberdorfstraße und der Schillerstraße werden als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Mischverkehrsfläche „M“ bzw. als öffentliche Parkplätze „P“ sowie Fußweg „F“ ausgewiesen. Auf die Erläuterungen in Kapitel 5.1 wird verwiesen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: In Bereichen straßenbegleitender Grünflächen, Baumquartieren oder ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen sind Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken nicht zulässig, um diese Flächen ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung vorzubehalten.

7.7 Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Zur grünordnerischen Gestaltung des öffentlichen Raums und zur allgemeinen Durchgrünung werden im Baugebiet grünordnerische Festsetzungen getroffen und punktuelle Grünflächen festgesetzt.

Die entlang des westlichen Gebietsrandes geplante Grünfläche dient zur Führung eines Entwässerungsgrabens zum Schutz vor zufließendem Oberflächenwasser von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von

Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine dorf- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag insgesamt 27 groß- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

Hinweise: Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen. Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Ortsrandeingrünung ‚West‘ (PFG-1)

Zur Ortsrandgestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind auf der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand entlang des Grabens zur Außengebietsentwässerung gebietsheimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzdichte ist so zu wählen, dass eine lockere Hecke entsteht. Auf eine Pflanzung von hohen Bäumen ist aufgrund der negativen Kulissenwirkung für die Feldlerche zu verzichten.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Entwässerungsgrabens ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen. Geeignete Mischungen sind z.B. die Mischung 02 „Frischwiese/Fettwiese“ oder 06 „Feuchtwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, in einer Ansaatstärke von 2-3 g/m². Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region möglich. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden (Ursprungsgebiet Nr. 11 Südwestdeutsches Bergland). Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wüchsigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und von Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Brutplätzen / Gelegen ist die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Verwendung offener Beläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstiger befestigter Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung bis 10° (Häuser, Garagen, Carports und weiteren Nebengebäude) sind, auch unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa oder vergleichbar) zu verwenden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Reduktion von Lichtemissionen

Aus Artenschutzgründen (insbes. Insekten) ist die Beleuchtung auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private

Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3.000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

Auf die Erläuterungen des Umweltberichts (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

7.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Umspannstation (Stromversorgung): Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird die bereits bestehende Umspannstation an der Goethestraße planungsrechtlich gesichert.

Im Nordosten des Gebietes wird eine Fläche für eine weitere Umspannstation nach Vorgabe des Netzbetreibers ausgewiesen.

Kabelschränke: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen und -schränken auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Straßenbeleuchtung: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

7.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der am östlichen Gebietsrand bestehenden Versorgungsleitungen sind die ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Stromversorgers, mit dem Zweck der Verlegung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen zu belasten.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. auch Bepflanzung von Bäumen nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Solar- und PV Anlagen

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen, soll Bauherren ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung eingeräumt werden. Neben dem traditionellen Satteldach, werden im Baugebiet auch weitere Dachformen wie Pultdächer mit 8° bis 15° Dachneigung sowie Zelt- und Walmdächer mit 15° bis 35° Dachneigung ermöglicht, um auch der Nachfrage nach modernen Bauformen und Gebäudetypen Rechnung zu tragen.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Gestaltungsformen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien orientieren sich insofern an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.

Um überproportionierte Dachaufbauten auszuschließen und gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden, werden vorsorglich Mindestanforderungen für die Gestaltung von Dachgauben aufgenommen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch auf den Dachflächen nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die Anlagen sind daher auf geneigten Dachflächen bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Sie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen, sodass die Unterkonstruktion nicht in Erscheinung tritt. Auf flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten sowie unbefestigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig (Verbot von Schottergärten).

8.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Um übermäßige bauliche Überhöhungen und Befestigungen (Steinmauern) der Grundstücksfreiflächen zu vermeiden und eine offene Gestaltung gegenüber dem öffentlichen Raum zu fördern, werden entsprechende Bestimmungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, ist mit jeglichen Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand vom 0,50 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

8.5 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen. Daher sind für Wohnungen > 60 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

8.6 Werbeanlagen

Um in Bezug auf die Gestaltung des Wohngebietes unangemessene Werbeanlagen möglichst auszuschließen, sind diese generell nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahler Art und bis zu einer Größe von 1,0 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		17.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB),		20.12.2019
Gemeinderat - Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		30.03.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	09.04.2021 10.05.2021
Gemeinderat - Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss		23.11.2021
Auslegungsbekanntmachung		26.11.2021
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	06.12.2021 14.01.2021
erneute Auslegungsbekanntmachung nach Planergänzung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		11.11.2022
erneute öffentliche Auslegung	von 14.11. bis	28.11.2022
erneute Behörden / TÖB Beteiligung	von 09.11. bis	23.11.2022
Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		14.03.2023
genehmigt durch das Landratsamt Tuttlingen (§ 10 Abs. 2; § 8 Abs. 3 BauGB)		26.06.2023
öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		07.07.2023