



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

DAHLIENWEG - STOCKEN

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

ENTWURF

Stand: 08.09.2021

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.1	Räumliche Merkmale und städtebauliche Einbindung	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch	5
3.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehender Bebauungsplan.....	8
3.5	Alternativensituation.....	8
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.1	Aufteilung und Verkehrserschließung	9
4.2	Ruhender Verkehr	10
4.3	Bebauungskonzept	10
5	ANGABEN ZUR TECHNISCHEM VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1	Entwässerung	10
5.2	Sonstige technische Versorgung	11
6	UMWELTBELANGE.....	11
7	FLÄCHENBILANZ.....	12
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	13
8.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	14
8.5	Verkehrsflächen	14
8.6	Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)	14
8.7	Öffentliche und private Grünflächen	14
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	15
8.9	Flächen für Versorgungsanlagen.....	16
9	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	16
9.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	16
9.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	16
9.4	Einfriedungen, Stützmauern	17
9.5	Stellplatznachweis.....	17
9.6	Werbeanlagen.....	17
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN	17

Anlagen:

Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Dahlienweg - Stocken“, Stand: 01.09.2021 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen).

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan „Öhmdwiesen - Stocken“ aus dem Jahr 1966 weist nördlich der Straßen „In Stocken“ und „Im Grund“ großflächige Gemeinbedarfsflächen aus. Nach dem Bau der Kindertagesstätte „Arche“ ist für die noch unbebauten Flächen östlich und westlich des Dahlienweges kein Bedarf an weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen abzusehen.

In Anbetracht des anhalten großen Wohnungsbedarfs und der vorliegenden Nachfrage nach Baugrundstücken, bietet das Gelände die Chance, im Zuge einer planungsrechtlichen Neuordnung neue Wohnbauflächen in integrierter Ortslage zu schaffen.

Das Neuordnungskonzept sieht angrenzend an das Gelände der Kita „Arche“ eine kommunale Erschließungsmaßnahme für ein kleines Wohngebiet mit sechs Wohnhäusern vor, die ausgehend von der Straße ‚Im Grund‘ durch eine neue Stichstraße erschlossen werden. Für die westlichen, durch die Straße ‚Im Stocken‘ erschlossenen Grundstücke besteht seitens der Eigentümer die Absicht einer Wohnbebauung. Der Dahlienweg, der das Gebiet bisher diagonal quert, ist in seinem Verlauf an die innere Erschließung des Neuordnungskonzeptes anzupassen.

Zur Schaffung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen ist für den Neuordnungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schafft.

Die unmittelbar an der Straße ‚In Stocken‘ gelegenen, zum Teil bereits bebauten Grundstücke, sollen ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Durch das Vorhaben kann das bisher unbebaute Gelände in integrierter Lage im Sinne einer geordneten Innenentwicklung aktiviert und eine bedarfsgerechte Neuordnung zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Die Nachverdichtung steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben einer bestandsorientierten, flächenschonenden Siedlungsentwicklung und trägt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Aldingen gerecht zu werden.

Das Baugebiet dient dabei vorrangig der Eigenentwicklung aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung. Es entspricht in seinem Umfang dem konkreten, kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 02.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die im Lageplan (Abb. 2) abgegrenzte Fläche mit einer Größe von rd. 1,09 ha. Im Zuge der Neuaufstellung tritt der rechtskräftige Bebauungsplan „Öhmdwiesen - Stocken“ im Überlagerungsbereich außer Kraft.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Räumliche Merkmale und städtebauliche Einbindung

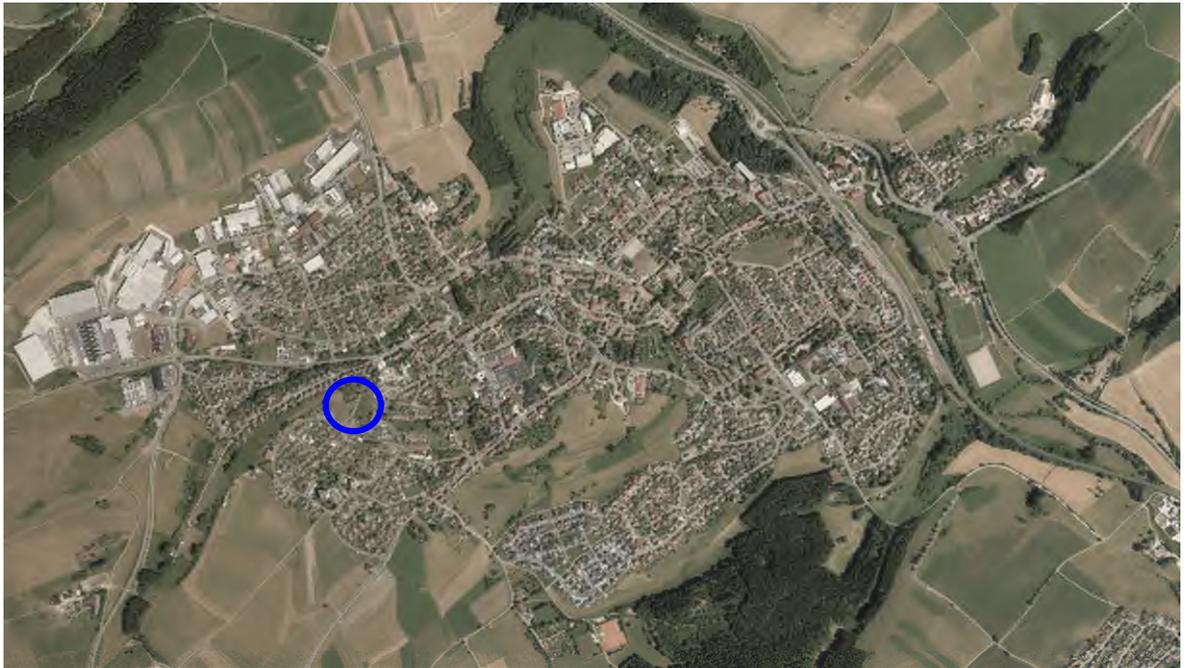


Abb. 1: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen der Gemeinde Aldingen (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

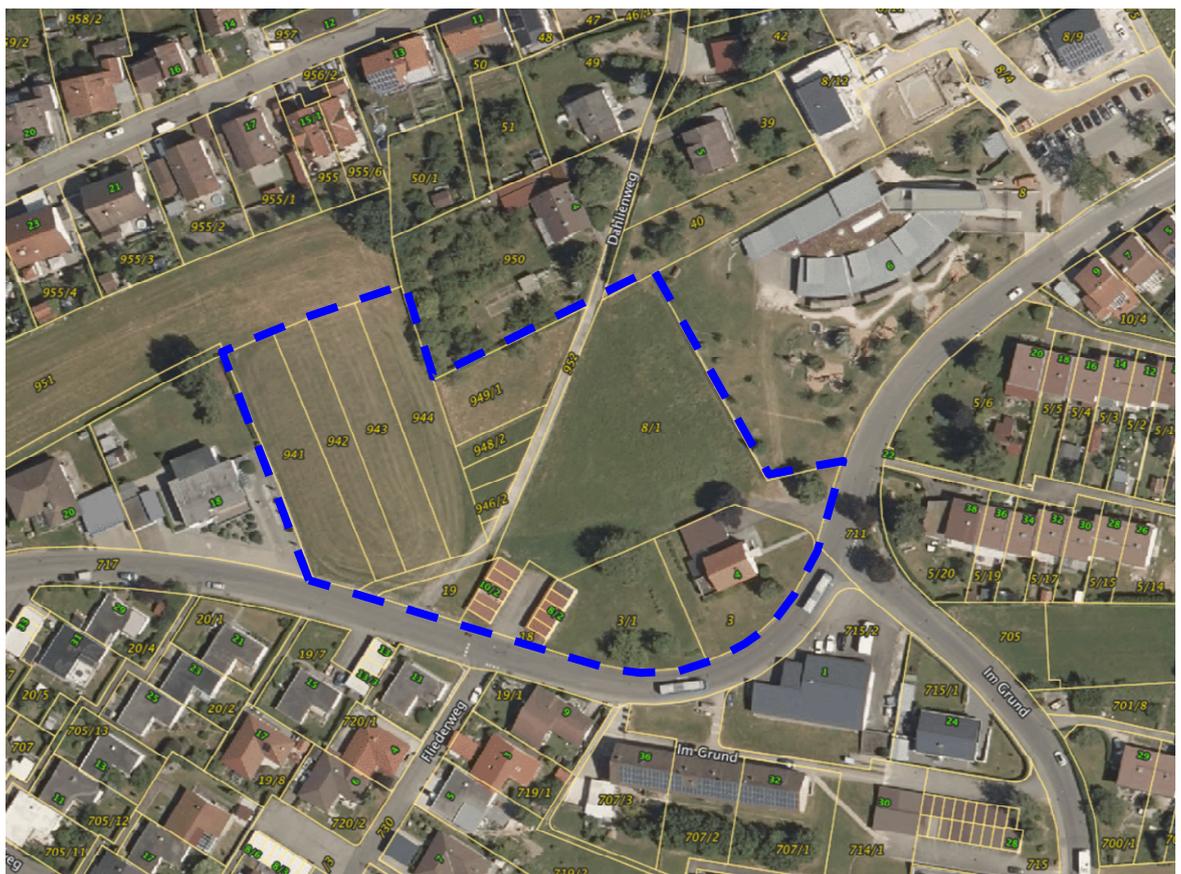


Abb. 2: Luftbild / Bestandssituation (Grafik: LGL: www.lgl-bw.de)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von rd 1,09 ha (10.883 m²) ist von Bebauung nahezu umschlossen. Im Süden und Norden grenzen

Wohngebiete an, östlich befindet sich die Kindertagesstätte „Arche“, im Westen schließt das Gelände eines Hotels an. Nordwestlich grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Wiesengrundstück und im weiteren Verlauf die Wohnbebauung der Bereiche ‚Am Eckrain‘ und ‚Dahlienweg‘ an.

Das Gebiet selbst ist bis auf einen Garagenhof und ein Wohngebäude an der Straße ‚In Stocken‘ noch unbebaut und wird bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Der ‚Dahlienweg‘, eine gut frequentierte Wegeverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr, durchquert das Planareal von Nord nach Süd.

Aus topographischer Sicht handelt es sich um ein leicht bewegtes Gelände. Die Fläche weist von ihrem Hochpunkt im Nordwesten (675 m ü. NN) zum tiefsten Punkt im Südosten (665 m ü. NN) ein durchschnittliches Gefälle von etwa 7 % auf.

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs erfolgt zum einen aus Richtung der Ortsmitte und der Trossinger Straße über die Straßen ‚Am Dörfle‘ und ‚Im Grund‘. Eine weitere Anbindung an den überörtlichen Verkehr besteht über die Straßen ‚In Stocken‘ und ‚Im Grund‘ zur Schuraer Straße.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird nach Maßgabe des § 13a BauGB i.V. mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne bezweckt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und städtebauliche Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung in integrierter Ortslage der Gemeinde Aldingen geschaffen werden.

Soweit Flächen innerhalb des noch unbebauten räumlichen Geltungsbereichs nach den tatsächlichen Verhältnissen nicht in den Anwendungsbereich des § 13 a BauGB (Innenentwicklung) fallen, werden diese als Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt im Rahmen des Schwellenwertes nach § 13a (1) BauGB (20.000 m²) bzw. nach § 13b Satz 1 BauGB (10.000 m²). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.

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

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan ausweislich des Umweltbeitrages und der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Ferner werden keine Anhaltspunkte gesehen, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG 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 § 10a BauGB wird abgesehen.

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;

Das Plangebiet liegt in integrierter Ortslage der Gemeinde Aldingen und ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder landwirtschaftliche Vorrangfluren sind durch die Planung nicht betroffen.

Die geplante bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben einer flächen- und landschaftsschonenden Siedlungstätigkeit.

3.3 Flächennutzungsplan

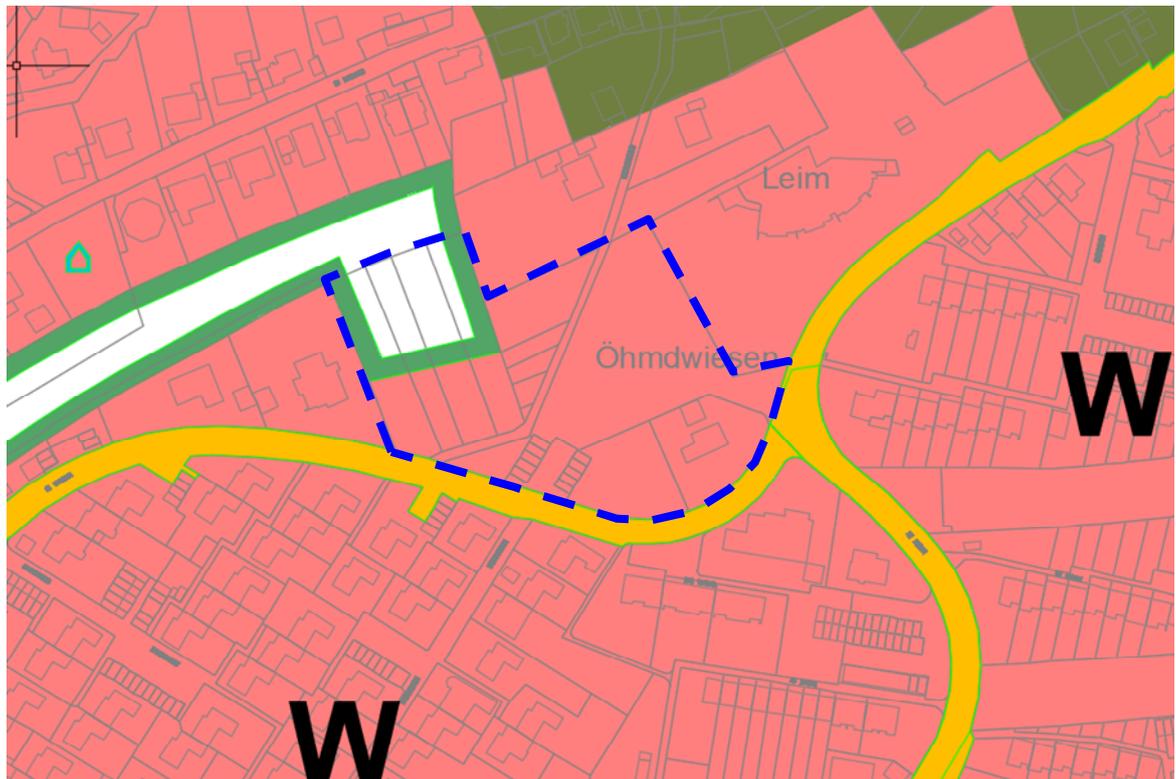


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Spaichingen

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der VG Spaichingen überwiegend als Wohnbaufläche, im Nordwesten als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans gibt insofern nicht den planungsrechtlichen Status des rechtskräftigen Bebauungsplans „Öhmdwiesen-Stocken“ wieder, der den gesamten Planbereich als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 5 BauGB ausweist.

Der Bebauungsplan „Dahlienweg-Stocken“ setzt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Er entspricht damit in den Grundzügen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die im FNP ausgewiesene Grünfläche wird nicht in vollem Umfang in den Bebauungsplan übernommen. Für die überbaubaren Flächen wurde im Bebauungsplan als nachvollziehbare Orientierungslinie die Flucht der nördlichen Gebäudekante der westlich angrenzenden Bebauung zu Grunde gelegt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

3.4 Bestehender Bebauungsplan

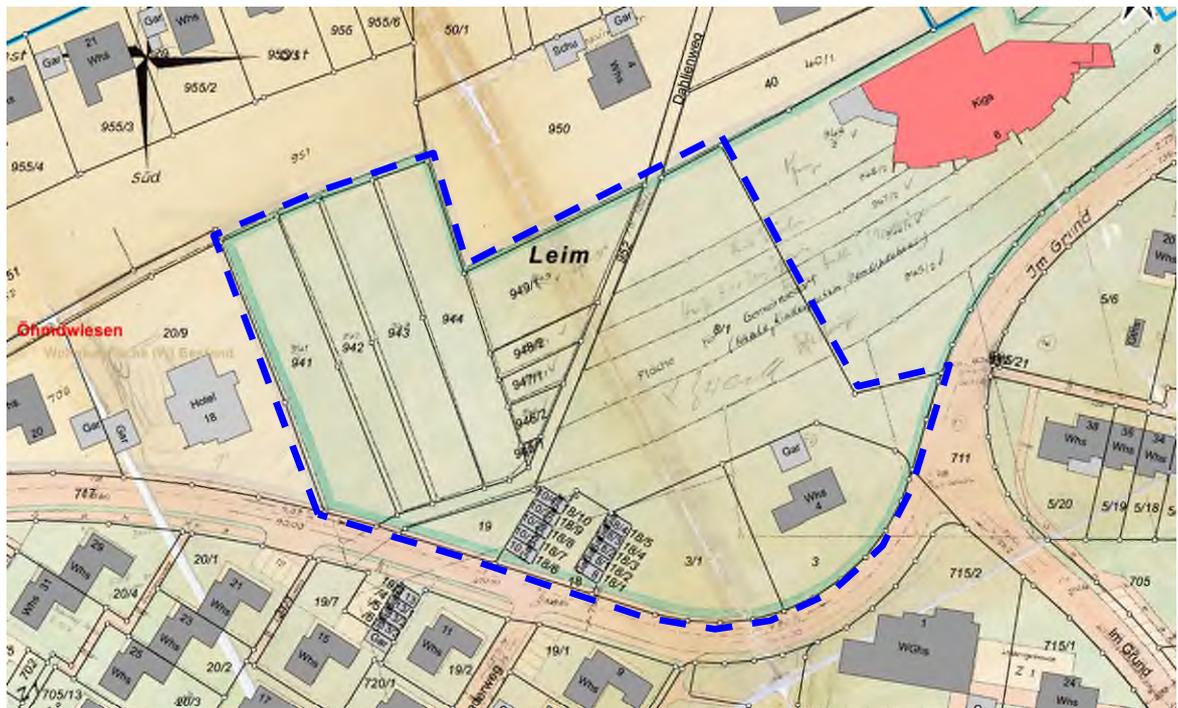


Abb. 4: Der rechtskräftige Bebauungsplan „Öhmdwiesen – Stocken“ (1966) weist den gesamten Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im Bebauungsplan „Öhmdwiesen-Stocken“ mit Rechtskraft vom 24.12.1966, der den gesamten Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausweist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Dahlienweg - Stocken“ wird der Bebauungsplan „Öhmdwiesen - Stocken“ im Überlagerungsbereich (Abb. 4) außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Für den Bereich südlich der Straße ‚In Stocken‘ weist der o.g. Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit definierten Bauflächen für Einzelhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise aus. Von den ursprünglich verbindlichen Flachdächern wurde im Laufe der Jahre vielfach abgewichen. Das Siedlungsbild ist zwischenzeitlich durch eine Mischung von Flachdach-, Sattel- und Walmdachformen unterschiedlicher Farbgebung geprägt.

3.5 Alternativensituation

Nach dem Bau der Kindertagesstätte „Arche“ ist für die noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Öhmdwiesen-Stocken“ kein Bedarf an weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen abzusehen.

Die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen entsprechen insofern nicht mehr dem aktuellen Planungserfordernis der Gemeinde.

Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde mit einem einen anhaltend sehr großen Bedarf nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen konfrontiert. Um ein Angebot neuer Wohnbauflächen zu schaffen ist die die Gemeinde Aldingen bestrebt, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Aktivierung von Baulücken, punktuelle Nachverdichtungen oder die Wiedernutzbarmachung von Flächen bei Gelegenheit umzusetzen.

Vor diesen Hintergrund bietet sich durch die vorliegende Planung die Chance, im Zuge einer planungsrechtlichen Neuordnung Wohnbauflächen in integrierter Ortslage in einem Umfang von etwa 7.000 m² zu schaffen.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort ist insofern gut begründet. Anderweitige, ähnlich geeignete Planungsalternativen werden zurzeit nicht gesehen.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Aufteilung und Verkehrserschließung



Abb.: Erschließungs- und Bauungskonzept zum Bebauungsplan „Dahlienweg-Stocken“

Das Neuordnungskonzept sieht im östlichen Bereich eine kommunale Erschließungsmaßnahme für ein kleines Wohngebiet mit sechs Wohnhäusern vor. Die interne Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße ‚Im Grund‘ durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einer Breite von 5,0 m, die den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechend ohne separaten Gehweg als Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll. Die Wohnstraße endet mit einer Wendeanlage, die den Anforderungen der maßgeblichen Versorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr und Schneeräumung entspricht.

Für die westlichen, durch die Straße ‚Im Stocken‘ erschlossenen Grundstücke besteht seitens der Eigentümer die Absicht einer Wohnbebauung. In diesem Bereich erfolgt die interne Erschließung der Grundstücke durch private Fahrwege. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind hier nicht vorgesehen.

Die unmittelbar an der Straße ‚In Stocken‘ gelegenen, bereits mit einem Garagenhof und einem zweigeschossigen Wohngebäude bebauten Grundstücke sowie die dazwischen gelegene Baulücke, werden in den Bebauungsplan einbezogen und dem Umfeld entsprechend nunmehr ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Dahlienweg, der das Gebiet bisher diagonal quert, ist in seiner Funktion als wichtige Fußwegverbindung zwischen dem Bereich ‚Stocken‘ und der Straßen ‚Am Eckrain‘ sowie der ‚Trossinger Straße‘ zu erhalten.

Darüber hinaus wird der Dahlienweg bereits bisher von den Anwohnern der Gebäude ‚Am Eckrain 2, 4 und 5‘ insbesondere unter winterlichen Bedingungen als Zufahrtsweg von der Straße ‚In Stocken‘ zu ihren Grundstücken genutzt. Aufgrund des steilen Geländes im unteren Teil des Dahlienweges zur Straße ‚Am Eckrain‘, ist dieser Abschnitt des Dahlienweges bei Schnee und Glätte nicht zu befahren. Der einzige Zuweg zu den genannten Gebäuden führt bei diesen Bedingungen über den oberen Teil des Dahlienweges zur Straße ‚In Stocken‘.

Um auch weiterhin die Zufahrt zu den o.g. Gebäuden über den oberen Dahlienweg zu ermöglichen und darüber hinaus die Zufahrt für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, wird der Dahlienweg bis zur geplanten Wendeanlage mit einem entsprechenden Querschnitt von 3,50 m und ausreichenden Kurvenradien ausgelegt.

Der südliche Wegabschnitt zwischen der geplanten Wendeanlage und der Straße ‚In Stocken‘ wird im Zuge der Neuaufteilung der Grundstücke neu trassiert und als Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke erstellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Wendeanlage werden drei öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Um diese Parkplätze dem kurzfristigen Bedarf vorzubehalten (Besucher, Lieferwagen etc.), sollten grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender 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.

4.3 Bebauungskonzept

Die Grundstruktur des Bebauungsplans sieht entsprechend der Nachfragesituation ein Allgemeines Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise vor.

Für die geplanten 6 neuen kommunalen Baugrundstücke ergeben sich Bauplatzgrößen zwischen 488 m² und 675 m², die durchschnittlichen Größe beträgt 573 m².

Neben dem freistehenden Einfamilienhaus, sind im gesamten Gebiet auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Geschosszahl wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei die Höhenfestsetzungen ein zusätzliches Dachgeschoss ermöglichen (kein Vollgeschoss).

Damit sollen grundsätzlich auch flächensparende Hausformen einschließlich Mehrfamilienhäuser kleinerer Größe im Baugebiet ermöglicht werden, soweit die weiteren Festsetzungen eingehalten werden (insbesondere Grundflächenzahl, Abstandsflächen, Stellplatznachweis). Um jedoch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung gebietsunverträgliche Gebäudeproportionen auszuschließen, wird die Länge der Hausformen auf maximal 20 m begrenzt.

5 ANGABEN ZUR TECHNISCHEN VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Entwässerung

Im Planbereich und dessen Umfeld bestehen ausschließlich Mischwasserkanäle. Eine Vorflut für unbelastetes Oberflächenwasser ist im Nahbereich nicht vorhanden, und nicht mit vertretbarem Aufwand herzustellen.

Aus diesem Grund ist die Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem geplant. Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwassermengen werden dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Im Grund“ zugeleitet.

Zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers sollen die Flächenversiegelung minimiert und private Stellplätze, Wege und Zufahrten, sowie die geplanten öffentlichen Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Der künftige Fußwegabschnitt des Dahlienweges wird im Zuge der Neutrassierung entsiegelt und mit wassergebundener Decke angelegt. Für Dächer innerhalb des Wohngebietes bis 10° Dachneigung wird zudem eine Dachbegrünung festgesetzt, soweit diese nicht mit Solaranlagen genutzt werden.

5.2 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.

Die weiteren Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen festgelegt.

6 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf die Anlage wird diesbezüglich verwiesen: *Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Dahlienweg - Stocken“, Stand: 01.09.2021 (Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen).*

Zusammenfassend ist festzustellen:

„Die Gemeinde Aldingen möchte einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufstellen, um zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 1,09 ha liegt im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde (Landkreis Tuttlingen). Es liegt vollumfänglich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Öhmdwiesen“ (1966), welcher das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche ausweist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen.

Eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung von Pflanzen/Biotopen entsteht durch die Überbauung von artenreichen Wiesenflächen.

Durch die zulässige Versiegelung entstehen mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Verlust von Bodenfunktionen).

Eine geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Lokalklimas entsteht durch die Versiegelung. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Oberflächengewässer und den Menschen zu erwarten.

Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten auszugehen, wenn im Zuge der Baumaßnahmen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, Beachtung des Artenschutzes bei Gebäudeabrissen, Schutz des Oberbodens, Verwendung offenerporiger Beläge, Erhalt und Pflanzung von Bäumen, Begrünung von Flachdächern, Reduktion von Lichtemissionen, naturnahe Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Anbringen von Nisthilfen für Vögel.

Auch nach Umsetzung und dauerhaftem Erhalt aller genannten Maßnahmen verbleiben erhebliche negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere auf Boden und Pflanzen/Biotope.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB muss jedoch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden.“

7 FLÄCHENBILANZ

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	10.883 m ²	100 %
Wohnbauflächen (Nettobauland)	8.700 m ²	79,9 %
Straßenverkehrsflächen einschl. Wege, Parkplätze	1.041 m ²	9,6 %
Öffentliche Grünflächen	1.142 m ²	10,5 %

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fügt sich das Plangebiet in die Nutzungsstruktur seines Umfeldes ein.

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; 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 Nutzungsarten ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine flächeneffiziente Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur abweichenden Bauweise, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 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

Durch die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen soll eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude 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.

Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei die Höhenfestsetzungen ein zusätzliches Dachgeschoss bzw. „Penthouse“ ermöglichen (kein Vollgeschoss). Damit sollen grundsätzlich auch flächensparende Hausformen einschließlich Mehrfamilienhäuser kleinerer Größe im Baugebiet ermöglicht werden, soweit die weiteren Festsetzungen eingehalten werden (insbesondere Grundflächenzahl, maximale Gebäudelänge, Abstandsflächen, Stellplatznachweis).

Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Baugrundstücke im Bereich der neu geplanten Stichstraße (Baufelder WA-2, WA-3, WA-4) wurden jeweils unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs der Straße maximal zulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Die festgesetzten Werte verstehen sich als Höchstmaß. Unterschreitungen sind allgemein zulässig.

Um übermäßige, unverträgliche Gebäudekubaturen auszuschließen, wird ergänzend festgesetzt, dass im Falle einer Unterschreitung der maximal zulässigen EFH für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe die tatsächliche EFH des Bauvorhabens maßgebend ist (und nicht die durch Planeinschrieb festgesetzte EFH).

Bei den weiteren Bauflächen des Bebauungsplans, für die der zeichnerische Teil keine Eintragungen von EFH-Höhen vorsieht (betrifft WA-1, WA-5) darf die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann alternativ bis maximal auf die Höhe der Straßenachse - gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse - zugelassen werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 Abs. 4 BauGB eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten. Die Länge der Gebäudeformen ist auf maximal 20,0 m begrenzt.

Durch die Regelungen sollen grundsätzlich auch flächensparende Hausformen einschließlich Mehrfamilienhäuser verträglicher Größe im Baugebiet ermöglicht, gleichzeitig jedoch übermäßige, gebietsunverträgliche Gebäudeproportionen ausgeschlossen und ein harmonisches Einfügen des Baugebietes in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft unterstützt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Durch eine großzügige Baufensterausweisung wird den Bauherren eine weitgehende Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksnutzung eingeräumt.

Durch die Vorgabe von Gebäudehaupt- und Firstrichtungen wird die städtebauliche Ordnung des Gebietes „Öhmdwiesen-Stocken“ berücksichtigt und für den vorliegenden Planbereich fortgeschrieben. Die Ausrichtung korreliert mit der Geometrie der Baufelder und begünstigt eine flächeneffiziente bauliche Nutzung.

Für die Randbebauung der Straße „In Stocken“ ist abweichend auch eine straßenparallele Gebäudeausrichtung zulässig.

8.4 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.

8.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Mischverkehrsfläche „M“ bzw. als öffentliche Parkplätze „P“ sowie Fuß- und Radweg „F“ ausgewiesen. Auf die Erläuterungen in Kapitel 4.1 wird verwiesen.

8.6 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.

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

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

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und / oder mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind befestigte Nutzflächen, sonstige bauliche Nutzungen einschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften.

8.8 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 orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

Erhaltung von Bäumen

Grundsätzlich sollen wertgebende und in ihrem Erscheinungsbild schützenswerte Bäume im Plangebiet bewahrt werden, soweit sich daraus keine unverhältnismäßigen Nachteile für die Bebauung der Grundstücke ergeben. Eine Entnahme der Bäume ist daher ausnahmsweise zulässig, wenn eine Vereinbarkeit mit einer geplanten baulichen Nutzung nicht gegeben ist und eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich

Entlang der Erschließungsstraßen und Wege sind gemäß Planeintrag groß- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Dabei werden bestehende Bäume angerechnet.

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 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.

Verwendung offenporiger 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, soweit diese nicht mit Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, 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

Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Zur Schaffung von Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten (Kohlmeise, Blaumeise, Star, Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz) oder Nischenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Grauschnäpper, Hausrotschwanz) und als Ersatz für den

Verlust potenzieller Brutstätten in gerodeten bzw. noch zu rodenden Bäumen, ist pro Baugrundstück ist mind. 1 Nisthilfe für Nischen- oder Höhlenbrüter an Gebäuden bzw. Bestandsbäumen anzubringen. Die Anbringung erfolgt fachgerecht in einer Höhe von mind. 3 m, möglichst an den wetterabgewandten Seiten.

8.9 Flächen für Versorgungsanlagen

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.

9 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen, soll Bauherren ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung eingeräumt werden. Neben dem Satteldach werden im Baugebiet 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss		02.03.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		05.03.2021
Gemeinderat - Entwurfsfeststellung-/ Auslegungsbeschluss		27.07.2021
Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	vom bis	30.07.2021 13.08.2019
bekannt gemacht		30.07.2021
Auslegungsbekanntmachung		03.09.2021
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	10.09.2021 11.10.2021
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	10.09.2021 11.10.2021
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		...
öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		...