

GEMEINDE

RIETHEIM-WEILHEIM

ORTSTEIL WEILHEIM

Gemeindeverwaltung
Rathausplatz 3
78604 Rietheim-Weilheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Am Bol

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

ENTWURF

17.08.2020

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner, tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS..... | 4 |
| 2 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS | 5 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN..... | 6 |
| 3.1 | Bebauungsplanverfahren | 6 |
| 3.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 4 | ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN | 8 |
| 4.1 | Standortalternativen | 8 |
| 4.2 | Planungsvarianten | 8 |
| 5 | PLANUNGSKONZEPT..... | 8 |
| 5.1 | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 5.2 | Verkehrerschließung | 9 |
| 5.3 | Grünkonzept..... | 10 |
| 5.4 | Entwässerung | 10 |
| 5.5 | Sonstige technische Versorgung | 11 |
| 5.6 | Bebauungskonzept / Bauformen..... | 11 |
| 5.7 | Flächenbilanz | 11 |
| 6 | ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 12 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 13 |
| 6.4 | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen..... | 13 |
| 6.5 | Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports, und Nebenanlagen..... | 14 |
| 6.6 | Verkehrsflächen | 14 |
| 6.6.1 | Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen | 14 |
| 6.7 | Öffentliche Grünflächen | 14 |
| 6.8 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 15 | |
| 6.8.1 | Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung“ auf privaten Grundstücksflächen | 15 |
| 6.8.2 | Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen auf privaten Grundstücken)..... | 15 |
| 6.8.3 | Sonstige Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken..... | 15 |
| 6.8.4 | Bepflanzung der zentralen Grünfläche, Maßnahme „M-1“ | 15 |
| 6.8.5 | Grünfläche im Umfeld der Retentionsfläche, Maßnahme „M-2“ | 15 |
| 6.8.6 | Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge..... | 16 |
| 6.8.7 | Außenbeleuchtung | 16 |
| 6.8.8 | Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen..... | 16 |
| 6.8.9 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)..... | 16 |
| 6.8.10 | Verbot von Ölheizungen | 16 |
| 6.9 | Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser | 16 |
| 6.10 | Versorgungsanlagen und -leitungen | 16 |
| 6.10.1 | Umspannstation | 16 |
| 6.10.2 | Versorgungsanlagen und -leitungen..... | 17 |
| 6.10.3 | Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses | 17 |
| 6.11 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | 17 |
| 6.12 | Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen | 17 |
| 7 | ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN..... | 17 |
| 7.1 | Dachgestaltung / Oberflächengestaltung der Gebäude..... | 17 |
| 7.2 | Begrünung der privaten Grundstücksflächen | 17 |
| 7.3 | Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter | 18 |
| 7.4 | Einfriedungen | 18 |
| 7.5 | Stützmauern und Aufschüttungen..... | 18 |
| 7.6 | Stellplatzverpflichtung | 18 |
| 7.7 | Werbeanlagen..... | 18 |
| 8 | BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE..... | 18 |

BEGRÜNDUNG

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 8.1 | Zusammenfassung Umweltbericht / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen | 19 |
| 9 | IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE | 20 |
| 10 | BEBAUUNGSPLANVERFAHREN | 21 |
| 10.1 | Verfahrensdaten..... | 21 |

Anlagen:

- *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Bol“, Fassung vom 10.08.2020 (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i.Br.).*
- *Ausgleich Rotmilan und Magere Flachland-Mähwiese zum Baugebiet „Am Bol“ (LRT6510), Büro Ö:Konzept, Juli 2020*
- *FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (7919-311) Teilgebiet: Mausohrwochenstube in der Kirche Weilheim, Fassung vom 20.10.2016, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH.*
- *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bol“, Proj. 2294/1, vom 21.03.2018, Büro für Umweltakustik Heine & Jud, Stuttgart.*

BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen anlässlich des hohen Wohnungsbedarfs und der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Am Bol“ im Ortsteil Weilheim geschaffen werden. Die Gemeinde Riethem-Weilheim verfügt derzeit über keine kommunalen Flächen, um aktuelle Anfragen nach Wohnbaugrundstücken bedienen zu können.

Die Aufnahme der Wohnbaufläche „Am Bol“ in den Flächennutzungsplan erfolgte bereits im Rahmen der 4. Fortschreibung des FNP im Jahr 2004 auf der Grundlage des prognostizierten Wohnflächenbedarfes und der vorausgerechneten Einwohnerentwicklung der Gemeinde.

Die Gemeinde verzeichnet indessen einen anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarf, der insbesondere durch den anhaltenden Anstieg der Einwohnerzahlen und einen sehr hohen Einpendlerüberschuss begründet ist. So ist die Einwohnerzahl zwischen den Jahren 2011 (2.624 EW) und 2019 (2.936 EW) um rd. 8,1% angestiegen. Der Einpendlerüberschuss (EPÜ) der Gemeinde hat zwischen 2011 (EPÜ 1.219) und 2018 (EPÜ 1.669) weiter deutlich zugenommen. Die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes geht für die nächsten Jahre von einer weiteren, aber verlangsamten Einwohnerzunahme aus.

Diese Entwicklungen führen zu einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Riethem-Weilheim. Eine seit 2016 geführte Bewerberliste für das Baugebiet „Am Bol“ umfasst rd. 150 Interessenten. Anlässlich einer aktuellen Abfrage bei den Bewerbern besteht bei über 70 Interessenten konkretes Interesse an einem Wohnbaugrundstück (Stand 07/2020).

Mit dem Baugebiet ‚Am Bol‘ soll vorrangig der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau freistehender Einfamilienhäuser nachgekommen werden. Die Festsetzungen ermöglichen aber grundsätzlich auch den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern. Sofern hierfür ein Bedarf besteht, wären auch Bauvorhaben bspw. von Bauherrengemeinschaften zur Realisierung eines Doppel- oder Reihenhausesprojektes auf kleineren oder gemeinschaftlichen Grundstücken möglich.

Im Baugebiet sind zwei Grundstücke in zentraler Lage für die Errichtung von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Nach den Entwicklungszielen der Gemeinde sollen stärker verdichtete Wohnungsbauprojekte jedoch vorrangig in integrierten Lagen der beiden Ortsteile angesiedelt werden. So sind in der Gemeinde im Laufe der letzten Jahre verschiedene Bauvorhaben in verdichteter Bauweise umgesetzt worden. So entstanden in den Bereichen ‚Neuer Garten‘ und ‚Ludwig-Fink-Straße‘ zahlreiche Mehrfamilienhäuser in Baulücken.

Nachdem die Gemeinde seit etwa drei Jahren über keine weiteren gemeindeeigenen Innenentwicklungsflächen oder Wohnbaugrundstücke in Baugebieten mehr verfügt und zahlreiche Bauherren und -familien bereits seit Jahren warten, ist die Entwicklung des Gebietes „Am Bol“ dringend erforderlich, um vorliegende Grundstücksanfragen absehbar bedienen zu können.

Mit der Entwicklung des rd. 6,62 ha großen Wohngebietes bzw. der Erschließung von rd. 73 Baugrundstücken kann der Wohnflächenbedarf der Gemeinde mittelfristig gedeckt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 19.06.2018 hat der Gemeinderat das städtebauliche Konzept und den Vorentwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) gefasst.

BEGRÜNDUNG

Zwischenzeitlich konnten durch das beauftragte Umweltbüro in Abstimmung mit der Verwaltung geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konzipiert und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um insbesondere den Verlust geschützter FFH-Mähwiesen zu kompensieren, sowie Ersatzflächen für den Rotmilan, der den Bereich des Baugebietes als Nahrungshabitat nutzt bereit zu stellen. Des Weiteren wurde ein umfangreiches Ökokontokzept, aufgestellt, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit rd. 885.000 Ökopunkten zu bewerkstelligen.

Des Weiteren wurde zwischenzeitlich das Verfahren zur punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt bzw. steht vor dem Abschluss.

In der Gemeinderatssitzung am 22.07.2020 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans nebst örtlichen Bauvorschriften gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur Beteiligung der der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

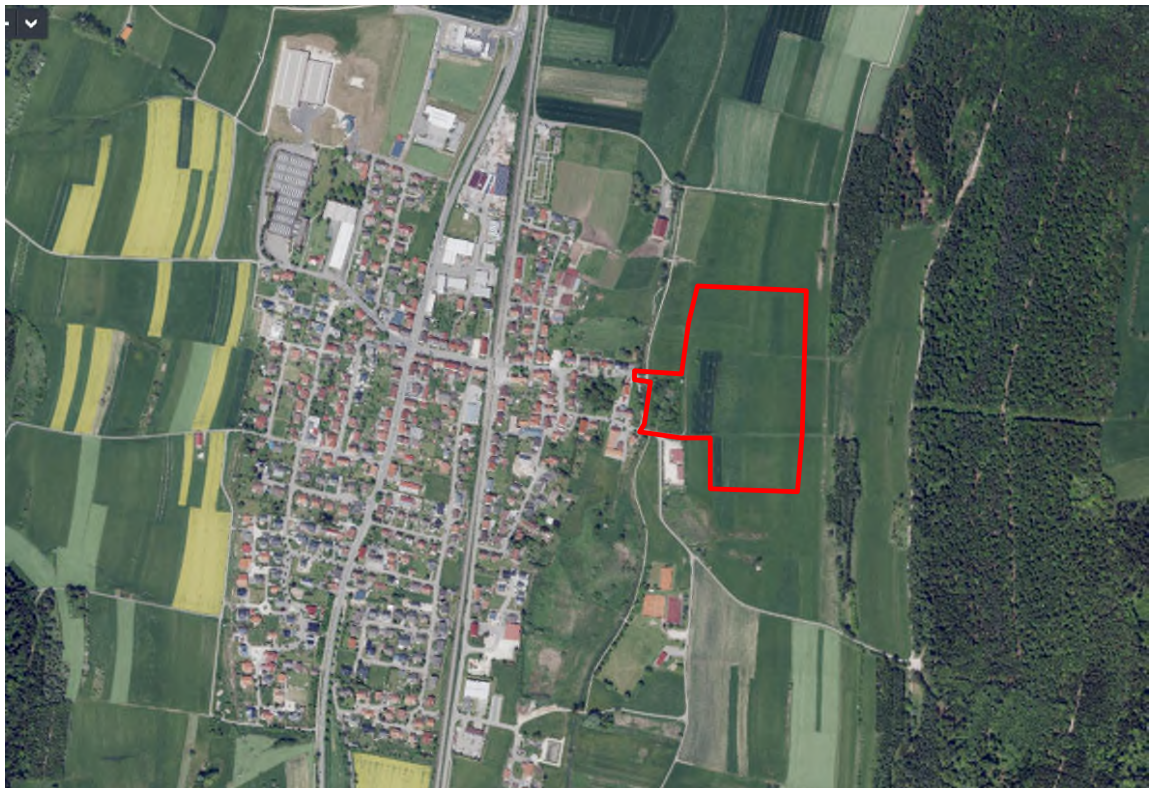


Abb.: Lage des Plangebiets östlich anschließend an den Ortsteil Weilheim und die Faulenbachaue (Grafik: LUBW).

Das rd. 6,62 ha große Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weilheim. Es schließt im Westen an die Faulenbach-Aue und im Osten an den Waldrand Bolhalde und Fürstenstein an. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich, überwiegend als Grünland genutzt. Im Norden und Süden schließt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Die Topografie des Geländes ist durch eine zunächst mäßige, sich in östlicher Richtung zum Waldrand hin verstärkende Hangneigung geprägt.

BEGRÜNDUNG

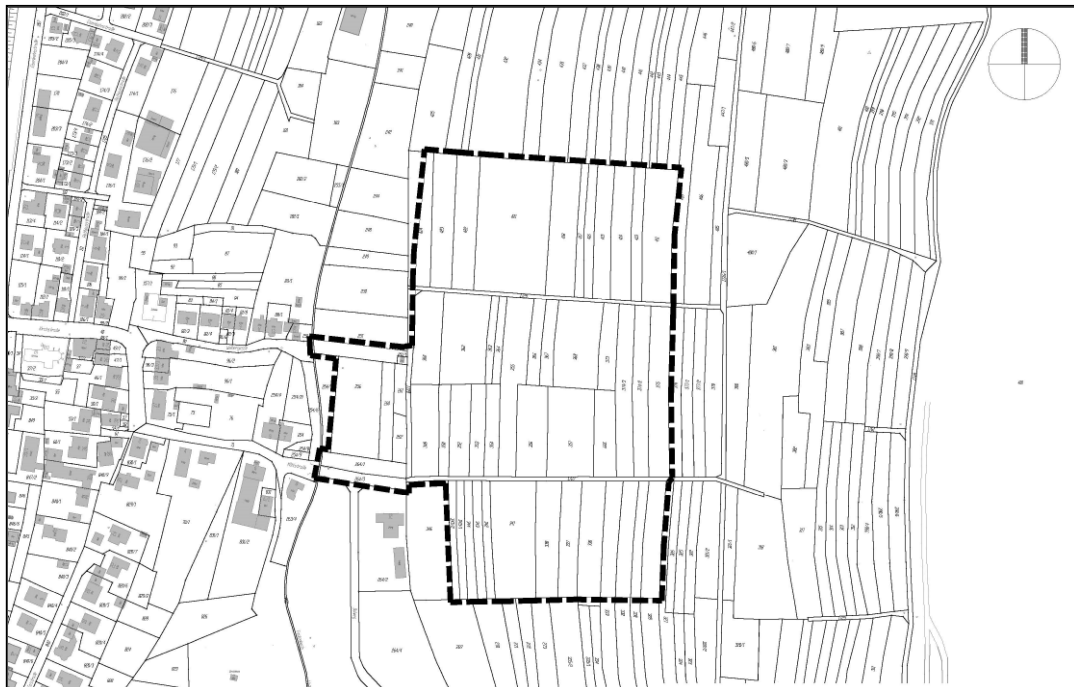


Abb.: Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterausschnitt

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Mühlstraße im Südwesten. Eine weitere, untergeordnete Anbindung ist durch eine Fuß- und Radwegeverbindung über den Faulenbach zur Weihergasse geplant.

Für eine ausführliche Bestandsanalyse des Planungsraums wird auf den Umweltbericht verwiesen (Anlage).

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Teilnahmeverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen in der Fassung der zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Plan Verfahrens wirksamen 6. Fortschreibung weist für den Bereich „Am Bol“ Wohnbauflächen in einem Umfang von 5,6 ha aus.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und in Folge der Umweltplanung ergaben sich Abweichungen gegenüber der im FNP ausgewiesenen Gebietsabgrenzung, weswegen zur plangemäßen Entwicklung des Baugebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erforderlich wurde. Da Teile der im FNP ausgewiesenen Fläche im Osten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes lagen und da sich in diesem Bereich zudem artenreiche Magerwiesen befinden, wurde das Baugebiet gegenüber der Darstellung des FNP im Bereich der östlichen Hanglage mit dem Zweck einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zurückgenommen. Im Gegenzug erfolgte eine flächengleiche Erweiterung im Norden und Nordwesten.

BEGRÜNDUNG

Gegenüberstellung: Gemeinde Rietheim-Weilheim gepl. Wohngebiet „Am Bol“ in Weilheim
6. Fortschreibung (rechtswirksam) gepl. 6. Fortschreibung 1. punktuelle Änderung

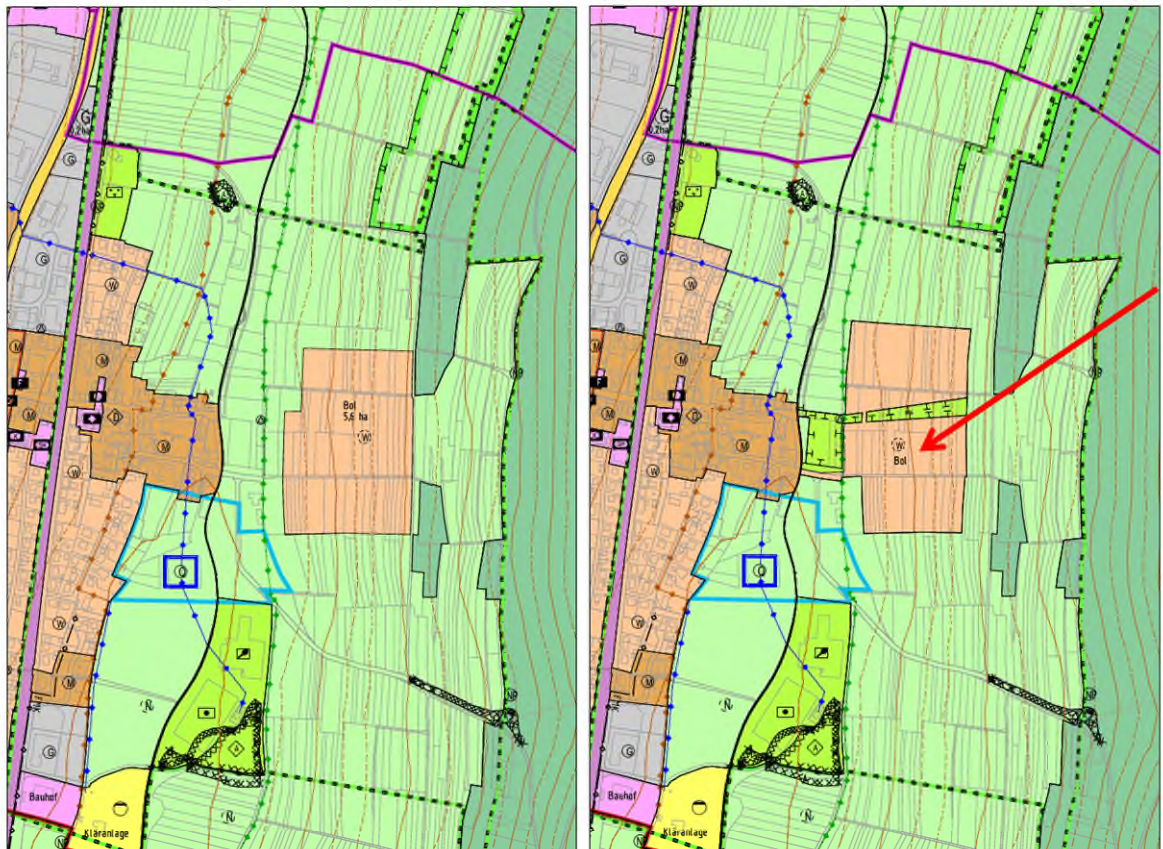


Abb.: Darstellung der 1. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplans „Am Bol“. Er umfasst Flächen von insgesamt 6,62 ha einschließlich der ausgewiesenen Grünflächen. Die dargestellte Siedlungs- und Verkehrsfläche entspricht nach wie vor der genehmigten Größe des Wohngebietes in der 6. Fortschreibung des FNP's.

Insofern berücksichtigt der Bebauungsplan die quantitativen Vorgaben des Flächennutzungsplans i.d.F. der 6. Fortschreibung, welcher eine Baugebietsgröße von 5,6 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche ausweist. Durch die Verschiebung ergibt sich jedoch eine Abweichung von der bisherigen FNP – Darstellung, sodass der B-Plan nicht mehr in vollem Umfang aus dem FNP entwickelt werden konnte.

Das Verfahren zur 1. Änderung der 6. Fortschreibung des FNP wurde durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschuss der VG Tuttlingen am 19.02.2019 eingeleitet. Am 09. Juli 2020 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst. Die abschließende Genehmigung der FNP Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde steht aktuell noch aus.

BEGRÜNDUNG

4 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

4.1 Standortalternativen

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde das Gebiet „Am Bol“ östlich des Faulenbachs unter Abwägung der maßgeblichen Belange als zukünftige Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund bestehender örtlicher Entwicklungshemmnisse durch die Raumstruktur, verkehrliche, eigentums- und naturschutzrechtliche Restriktionen, bestehen keine gleichermaßen geeigneten Standortalternativen zur Ausweisung eines Wohngebietes ähnlichen Umfangs im Gemeindegebiet.

Im Jahr 2015 wurden für das Baugebiet „Am Bol“ in Weilheim und parallel für das Gebiet „Brunnenstubenäcker“ in Riethem die Beschlüsse zur Aufstellung der beiden Bebauungspläne gefasst. Zwischenzeitlich sind für beide Gebiete die Rahmenbedingungen wie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, naturschutzrechtliche Restriktionen, Möglichkeiten des ökologischen Ausgleichs u. A. weitgehend geklärt. Die Entwicklung des Gebiets „Brunnenstubenäcker“ in Riethem konnte nicht weiterverfolgt werden, da für wesentliche und zentral im Gebiet gelegene Teile der benötigten Flächen keine Verkaufsbereitschaft besteht. Mit der Zurückstellung dieses Gebiets drängt die Entwicklung des Gebietes „Am Bol“ umso mehr, um vorliegende Grundstücksanfragen absehbar bedienen zu können.

4.2 Planungsvarianten

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die Gemeinde verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde im Rahmen der Variantenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

In Anbetracht der Nachfragesituation stellt eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern insbesondere für junge Familien das nachfragegerechteste Bebauungskonzept dar. Zusätzlich sollen auf einer Teilfläche in untergeordnetem Umfang Bauflächen für Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden, um auch dem vorliegenden Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen nachzukommen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohngebiet „Am Bol“ wird durch eine zentrale Grünzone, die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Freihaltung einer Flugroute für die im Kirchturm ansässige, geschützte Fledermauspopulation ergibt, in zwei Abschnitte (Nord und Süd) geteilt.

Insgesamt können auf rd. 46.900 m² Nettobauland 71 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Im Südwesten des Gebietes, in verkehrsgünstiger Lage, sind zudem zwei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser in 3-geschossiger Bauweise vorgesehen. Der südliche Abschnitt umfasst 42, der nördliche 31 Baugrundstücke.

Unter Berücksichtigung der Nachfragesituation wurde bei den Grundstücksgrößen auf eine Mischung unterschiedlicher Größen Wert gelegt, wobei in den zentralen, integrierten Baufeldern kompaktere Grundstücksgrößen, und in den Randlagen des Baugebietes tendenziell größere Bauflächen vorgesehen werden.

BEGRÜNDUNG

Mit dem Baugebiet ‚Am Bol‘ soll vorrangig der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für private Bauherren nachgekommen werden. Die Festsetzungen ermöglichen aber grundsätzlich auch den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern. Sofern hierfür Interesse besteht, sind auch Bauvorhaben bspw. von Bauherrengemeinschaften zur Realisierung eines Doppel- oder Reihenhausprojektes auf kleineren oder gemeinschaftlichen Grundstücken möglich.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet „Am Bol“

5.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt des Baugebietes erfolgt über die Mühlenstraße und die bestehende Brücke über den Faulenbach.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupt-Erschließungsachse mit Gehweg (5,50 + 2,0 m) sowie ein östlich anknüpfendes

BEGRÜNDUNG

Ringstraßensystem, welche als Mischverkehrsflächen (6,50 m) ohne Gehwege vorgesehen sind.

Parken

Das öffentliche Parken ist jeweils am Fahrbahnrand möglich. Die verkehrsberuhigten Straßen werden mit 6,50 m ausreichend dimensioniert, sodass auch bei längsparkenden Fahrzeugen am Fahrbahnrand ein ausreichender Durchfahrtsquerschnitt für Versorgungsfahrzeuge gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich sollten im Rahmen der Bauvorhaben ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden. Hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt in dem Sinne, dass für Wohnungen (unabhängig deren Größe) mind. 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sind.

Fußwegesystem

Im geplanten Wohngebiet ist ein durchgängiges Fußwegenetz vorgesehen. Durch die Anlage von Gehwegen an der HAUPTerschließungsachse, durch die als Mischverkehrsflächen vorgesehenen Wohnstraßen und die zusätzliche Anlage von Fußwegverbindungen im Bereich der geplanten Grünflächen, entsteht ein attraktives Wegesystem für Fußgänger mit kurzen Wegverbindungen zum Ortsteil Weilheim und mehreren Verknüpfungen zur freien Landschaft.

5.3 Grünkonzept

Das geplante Wohngebiet wird durch die markante, zentrale öffentliche Grünzone, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, in einen nördlichen und südlichen Abschnitt gegliedert.

Da das Gebiet durch seine Lage bereits einen guten Landschaftsbezug aufweist und mit der Absicht einer effizienten Nutzung und wirtschaftlichen Bebauung der Flächen, wird von einer weiteren Ausweisung öffentlicher Grünflächen innerhalb des Wohngebiets abgesehen.

Aufgrund der vom Siedlungskörper Weilheims leicht abgesetzten, landschaftsbezogenen Lage ist die Ausweisung des Baugebietes mit einem sichtbaren Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes zu unterstützen, wird am nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsrand zur freien Landschaft hin jeweils eine Eingrünung durch Pflanzung einer artenreichen Hecke mit einzelnen Bäumen am Rande der Privatgrundstücke festgesetzt.

Um darüber hinaus eine gute Durchgrünung des Gebiets zu schaffen, soll je Privatgrundstück pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gepflanzt werden, davon je 1 Baum im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraßen (gem. Planeintrag).

Neben der gestalterischen Aufwertung dienen diese Maßnahmen auch der Minimierung des Eingriffs und tragen zu einer Reduzierung des ökologischen Ausgleichsbedarfs bei.

5.4 Entwässerung

Das Baugebiet wird im reinen Trennsystem erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird am geplanten Regenwasserkanal angeschlossen, anschließend mittels einer Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt und schließlich über ein geplantes Retentionsbecken in den Faulenbach eingeleitet.

Hof-, Wege-, Terrassen- und sonstige befestigte Flächen auf den Bauplätzen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

BEGRÜNDUNG

Abfließendes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Aufgrund der Hanglage und der Problematik eventueller wasserführender Schichten ist eine dezentrale Versickerung größeren Umfangs des auf den einzelnen Bauplätzen anfallenden Niederschlagswassers (Mulden-, Rigolenversickerung o.Ä) nicht gestattet, um das Risiko von Schichtwasseraustritten hangabwärts zu minimieren.

Drainagen sollen möglichst vermieden werden. Dennoch notwendige Drainagen dürfen keinesfalls am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das Landratsamt Tuttlingen als Wasserbehörde einzuschalten.

Die Detailplanung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung / des wasserrechtlichen Genehmigungsantrags.

5.5 Sonstige technische Versorgung

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

5.6 Bebauungskonzept / Bauformen

Für das Baugebiet (Baufelder WA-2 bis WA-10) soll eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoszahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) 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-Vollgeschos“) ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Werte ermöglichen jedoch einen niedrigen Dachraum zu Lager- und Aufbewahrungszwecken, was gerade vor dem Hintergrund einer kostensparenden Bauweise und eines Verzichts auf ein Kellergeschoß als sinnvoll erachtet wird.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (Baufeld WA-1) soll die Höhenentwicklung der Gebäude auf drei Vollgeschosse begrenzt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan neben der maximalen Geschoszahl von drei Vollgeschossen eine Wandhöhe von maximal 9,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 10,50 m wird auch hier ein geneigter Dachaufbau ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Höhenentwicklung unterbunden.

5.7 Flächenbilanz

| | | |
|--|-----------------------------|----------------|
| <i>Geltungsbereich des B-Plans gesamt</i> | <i>66.208 m²</i> | <i>100 %</i> |
| <i>Wohnbauflächen (Nettobauland)</i> | <i>46.860 m²</i> | <i>70,78 %</i> |
| <i>Straßenverkehrsflächen (einschl. Fußwege)</i> | <i>8.400 m²</i> | <i>12,68 %</i> |
| <i>Grünflächen (einschl. wassergebund. Wege und Retentionsflächen)</i> | <i>10.690 m²</i> | <i>16,15 %</i> |
| <i>Versorgungsflächen (Trafostationen u.A.)</i> | <i>258 m²</i> | <i>0,39%</i> |

BEGRÜNDUNG

6 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den kommunalen Entwicklungszielen, im Planbereich ein Wohngebiet zu entwickeln um der vorherrschenden 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 soll neben dem vorwiegenden Wohnen auch das Arbeiten 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 für das Bebauungsplangebiet wie folgt differenziert (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 i.V.m. 1 Abs. 5 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind im Plangebiet Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es genießt damit einen besonderen Schutz gegenüber Störungen und Lärmimmissionen. Da im Baugebiet eine Standorteignung aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

In Anbetracht der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet werden zudem Gewerbe- Handwerksbetriebe und Nutzungen ausgeschlossen, bei denen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, soweit es sich nicht nur um geringe Mengen handelt.

6.2 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 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 Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von max. 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

Die Festsetzungen zur Geschoszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der

BEGRÜNDUNG

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 Einfamilienhausgebiet (Baufelder WA-2 bis WA-10) soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschoszahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) 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-Vollgeschos“) ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Werte ermöglichen bei geneigten Dächern jedoch einen niedrigen Dachraum zu Lager- und Aufbewahrungszwecken, was gerade vor dem Hintergrund einer kostensparenden Bauweise und eines Verzichts auf ein Kellergeschoß als sinnvoll erachtet wird.

Bei Gebäuden mit Pultdach wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 7,50 m, bei Flachdachbauweise auf 6,50 m begrenzt, um übermäßige Fassadenhöhen der Gebäude in Bezug auf die Nachbargrundstücke (Wirkung der obersten Raumkante) möglichst zu vermeiden.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (Baufeld WA-1) soll die Höhenentwicklung der Gebäude auf drei Vollgeschosse begrenzt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan neben der maximalen Geschoszahl von drei Vollgeschossen eine Wandhöhe von maximal 9,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 10,50 m wird auch hier ein geneigter Dachaufbau ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Höhenentwicklung unterbunden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude und deren Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen möglichst vermieden werden.

Die festgesetzten 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.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem vorliegenden Bedarf entsprechend, dient der Bebauungsplan in erster Linie der Ausweisung eines Einfamilienhaus-Wohngebietes in offener Bauweise.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. 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.

6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um das städtebauliche Ziel eines typischen Einfamilienhaus-Wohngebietes zu sichern und den Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Gebiet auszuschließen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den Baufeldern WA-2 bis WA-10 auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

BEGRÜNDUNG

Von der Begrenzung ausgenommen ist das Baufeld WA-1, das in zentraler, verkehrsgünstiger Lage für den Bau 3-geschossiger Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist.

6.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports, und Nebenanlagen

Um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten und um die Eigentumsrechte möglichst wenig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

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

Um möglichst einen Stauraum vor der Garage/Carport als zusätzlichen Parkraum frei zu halten, sowie um ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum zu gewährleisten, muss der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße bei direkter Zufahrt min. 5,50 m betragen. Diese Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet. Damit stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

6.6 Verkehrsflächen

Siehe hierzu Kapitel 5.2

6.6.1 Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen

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.

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

6.7 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend deren Zweckbestimmung zu nutzen und dauerhaft zu pflegen:

- Abfanggraben (Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand)
- Landwirtschaftlicher Wiesenweg (am südlichen Gebietsrand)
- Zentrale öffentliche Grünfläche (Fläche M-1) als artenschutzbezogene Minimierungsmaßnahme (siehe Maßnahmenbeschreibung „M-1“, Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- Öffentliche Grünfläche im Umfeld der Retentionsmulde im Westen (Fläche M-2), mit dem Zweck des Erhalts wertvoller Einzelbäume und Gehölzgruppen sowie ergänzender Pflanzungen (siehe Maßnahmenbeschreibung Ziff. 9.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Für nähere Erläuterungen zu den Maßnahmenflächen M-1 und M-2 wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

BEGRÜNDUNG

6.8 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 der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes.

6.8.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung“ auf privaten Grundstücksflächen

Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke mit Einzelbäumen gepflanzt werden.

Der geplante Grünstreifen ist zu mind. 70 % abwechselnd mit Bäumen und lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen, wobei grundstücksbezogen pro angefangene 20 lfm mindestens hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten. Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich der Pflanzstreifen teilweise innerhalb des Leitungsschutzstreifens der westlich verlaufenden 20 kV-Freileitung. Solange die Leitung Bestand hat ist eine Pflanzung von Bäumen nicht zulässig. Nach einer zukünftigen, erfolgten Verlegung der Leitung können Baumpflanzungen im Bereich der Pflanzgebotfläche zugelassen werden (befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

6.8.2 Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen auf privaten Grundstücken

Entlang der Erschließungsstraßen sind (gemäß Planeintrag) hochstämmige (Kronenansatz min. auf 2,50 m Höhe) groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Anpassung an individuelle Zufahrtssituationen ist eine straßenparallele Verschiebung der Baumstandorte auf den Grundstücken zulässig.

6.8.3 Sonstige Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen können hier angerechnet werden.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Standorte sind auf dem Grundstück frei wählbar.

6.8.4 Bepflanzung der zentralen Grünfläche, Maßnahme „M-1“

Die im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Flugkorridor für Fledermäuse. Auf der Grünfläche soll eine lineare Leitstruktur in Form von Büschen und Bäumen ausgebildet werden (nähere Details ergeben sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. dem Umweltbericht).

6.8.5 Grünfläche im Umfeld der Retentionsfläche, Maßnahme „M-2“

Die Grünfläche im Umfeld der Retentionsfläche soll aufgewertet werden. Die wertvollen Einzelbäume und Gehölzgruppen sind in diesem Bereich zu erhalten. Die bereits

BEGRÜNDUNG

gerodeten Bereiche der Feldhecke um das ehemalige Gartengrundstück sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Der bestehende Teich ist für Amphibien aufzuwerten und zu vergrößern, die Böschungen sind ggf. abzufachen.

Nähere Details ergeben sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. dem Umweltbericht.

6.8.6 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie befestigte Gartenflächen etc., von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die notwendige Entwässerung ist nach Möglichkeit über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

Die Vorgaben sollen dazu beitragen, den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, den Regenwasserabfluss zu reduzieren und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen einzudämmen.

6.8.7 Außenbeleuchtung

Im Sinne des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

6.8.8 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassaden dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in den Untergrund und das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

6.8.9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

6.8.10 Verbot von Ölheizungen

Um in Anbetracht der Lage im Wasserschutzgebiet Grundwasserrisiken zu minimieren, sind im Bebauungsplangebiet Ölheizungen grundsätzlich ausgeschlossen.

6.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken festgesetzt (s. Kap. 5.4).

6.10 Versorgungsanlagen und -leitungen

6.10.1 Umspannstation

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird zur Sicherung der Stromversorgung des Gebietes eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt. Die im Westen des Gebietes bereits bestehende Umspannstation wird planungsrechtlich gesichert.

BEGRÜNDUNG

6.10.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Gewährleistung der Versorgungsinfrastruktur des Wohngebietes ist im gesamten Plangebiet, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen und -schränken sowie die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

6.10.3 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers sind am östlichen Gebietsrand Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens festgesetzt.

6.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

LR-1: Zur Sicherung der bestehenden 20 kV Freileitung entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird der Leitungsschutzstreifen (beidseitig 7,50 m) soweit dieser die anliegenden Grundstücke überlagert, im Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bepflanzung entsprechend der Festsetzung Nr. 9.1 zulässig. Weitere Nutzungen sind nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung des Leitungsträgers (Netze BW) zulässig.

6.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung / Oberflächengestaltung der Gebäude

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen, soll ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung ermöglicht werden.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen 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 und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Gleichermaßen sind glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

7.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten.

BEGRÜNDUNG

7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

7.4 Einfriedungen

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken heimischer, standortgerechter Art sowie Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Flächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 1,50 m nicht übersteigen.

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

7.5 Stützmauern und Aufschüttungen

Um übermäßige bauliche Überhöhungen der Grundstücksfreiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb eines 2 Meter breiten Bereichs entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

7.6 Stellplatzverpflichtung

Um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen, sind für den ruhenden Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Zahl Stellplätze und Garagen vorzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt in dem Sinne, dass pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen sind. Vorplätze von Garagen und Carports werden nicht auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

7.7 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 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich aus den Anlagen:

- *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Bol“, Fassung vom 10.08.2020 (Bresch, Henne, Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i.Br.)*

BEGRÜNDUNG

- *Ausgleich Rotmilan und Magere Flachland-Mähwiese zum Baugebiet „Am Bol“ (LRT6510), Büro Ö:Konzept, Juli 2020*
- *FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (7919-311) Teilgebiet: Mausohrwochenstube in der Kirche Weilheim, Fassung vom 20.10.2016, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH*

8.1 Zusammenfassung Umweltbericht / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

(Textauszug Umweltbericht, Kap. 10)

Der Bebauungsplan „Am Bol“ umfasst eine rd. 6,6 ha große Fläche und befindet sich am östlichen Ortsrand von Weilheim zwischen Waldrand und Faulenbach-Aue. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine allgemeine Wohnnutzung. Der Bebauungsplan „Am Bol“ bereitet somit Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes Acker-, Fettwiesen – und Magerwiesenflächen, sowie ein kleiner Streuobstbestand. Im Westen, im Anschluss an den naturnahen Bachabschnitt des Faulenbaches, befindet sich ein baumbeständiges Gartengrundstück mit Hecken, Gebüsch, Gartenteich und Ruderalvegetation.

Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei FFH-Mähwiesen des Schutzgebietsnetzes Natura 2000.

Das Plangebiet wird von der Fledermausart Großes Mausohr durchquert. Ihre Wochenstube befindet sich in der Kirche von Weilheim, die zum FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ gehört.

Auf den Magerwiesen befinden sich Tag-, Nachtfalter und Heuschrecken. Das Gebiet wird von Rot- und Schwarzmilan als Nahrungshabitat genutzt; das Vogelschutzgebiet „Südwest-alb und Oberes Donautal“ befindet sich in zwei Kilometer Entfernung. Auf dem westlichen, ehem. Gartengrundstück ist Habitatpotenzial für Reptilien und Amphibien vorgefunden worden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Böden im westlichen Bereich, im Umfeld der Retentionsmulde, sind im Moorkataster verzeichnet.

Von der Planung ist überwiegend das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Boden vom Eingriff betroffen. Durch Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was unter anderem mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

- Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch entsprechende Bauvorschriften und eine qualifizierte Entwässerungsplanung.
- Bauzeitenfenster
- CEF-Maßnahmen: Zentrale öffentliche Grünfläche als Flugkorridor für das Große Mausohr und Grünfläche im Umfeld der Retentionsmulde
- Grünordnerische Festsetzungen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote)
- Abdunklung / Verzicht auf Beleuchtung im Umfeld der zentralen öffentlichen Grünfläche

Für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen und ökologische Vielfalt“ besteht ein rechnerisches Defizit von 612.910 ÖP und das Schutzgut „Boden und Fläche“ von 272.184 ÖP. Das Gesamtdefizit beträgt 885.094 Ökopunkte.

Um die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren, hat das Büro Ö:Konzept in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Aufwertungsmaßnahmen zur

BEGRÜNDUNG

artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Kompensation von Eingriffsfolgen auf gemeindeeigenen Flächen konzipiert. Das Ausgleichspotenzial der Aufwertungsmaßnahmen beträgt insgesamt 885.624 Ökopunkte. Damit erfolgt rechnerisch eine vollständige Kompensation des Ausgleichsdefizits.

Die planexternen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen sowie die Überwachung der Zielzustände und deren Erfolgskontrolle (Monitoring) müssen in öffentlich-rechtlichen Verträgen gesichert werden.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichts wird ergänzend verwiesen (Anlage).

9 Immissionsschutzrechtliche Belange

Der Planung stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Bundesstraße 14 und die Bahnlinie Rottweil – Tuttlingen – Blumberg (Ringzug) liegen in hinreichender Entfernung, sodass verkehrslärmbedingte Konflikte auszuschließen sind.

Die schalltechnischen Auswirkungen der südwestlich gelegenen Baufirma wurden gutachterlich untersucht. Das geplante Wohngebiet liegt in ausreichender Entfernung, sodass diesbezüglich kein Konflikt besteht:

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bol“, Proj. 2294/1, vom 21.03.2018, Büro für Umweltakustik Heine & Jud, Stuttgart

Zur Beurteilung der zukünftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für das Plangebiet wurde die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Der Beurteilung wurde die für Gewerbegebiete übliche Schallabstrahlung von 60 dB(A)/m² zugrunde gelegt. Geräuschintensive Tätigkeiten nachts müssen aufgrund der vorhandenen Wohn-/Mischbebauung bereits heute ausgeschlossen werden.

Durch den Gewerbebetrieb ergeben sich an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis 50 dB(A) tags. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden eingehalten.

Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

BEGRÜNDUNG

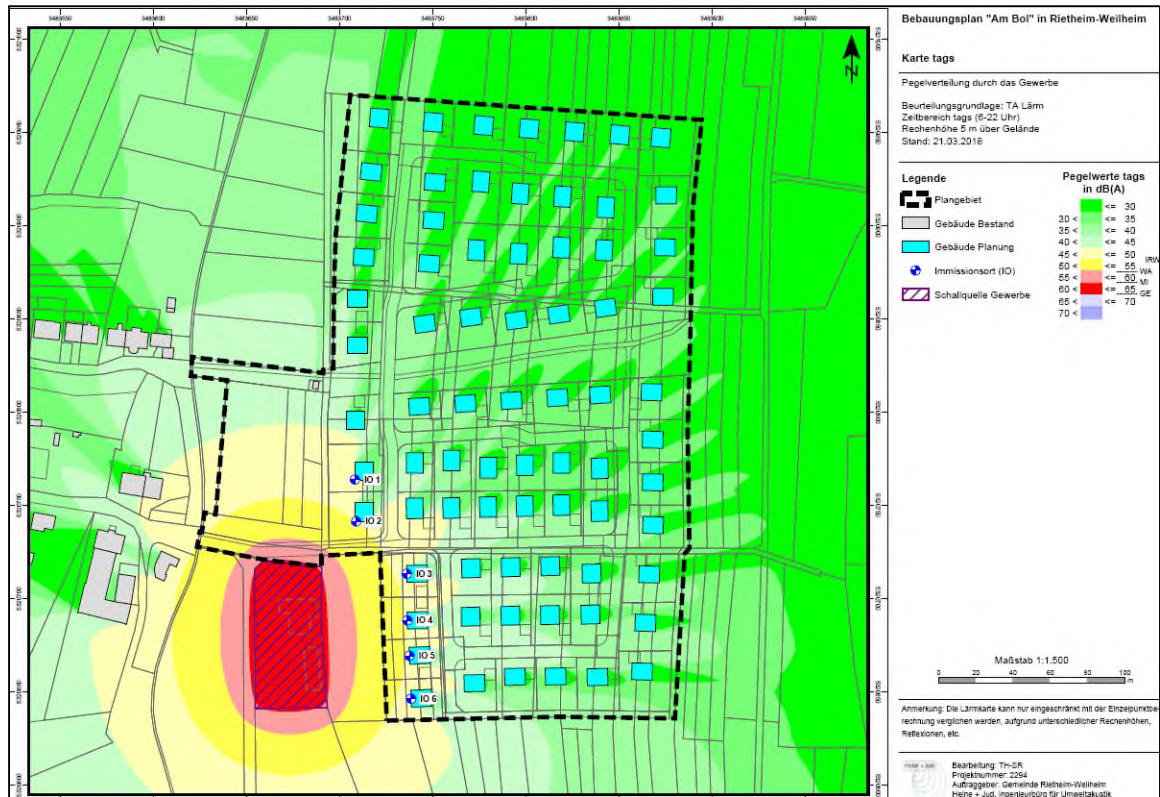


Abb.: Pegelverteilung tags, im gelb eingefärbten Bereich werden die Richtwerte für WA Gebiete eingehalten (Heine & Jud)

10 Bebauungsplanverfahren

10.1 Verfahrensdaten

| | | |
|---|---------|--------------------------|
| GR-Aufstellungsbeschluss | | 29.04.2015 |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss | | 06.09.2018 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | | 06.09.2018 |
| Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom bis | 07.09.2018 08.10.2018 |
| Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat | | 22.07.2020 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | | 20.08.2020 |
| Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB | vom bis | 28.08.2020 30.09.2020 |
| GR-Abwägung und Satzungsbeschluss | | ... |
| Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung | | ... |

Aufgestellt:

Tuttlingen, 17.08.2020

kommunalPLAN GmbH