

Weiler Russberg
Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan

„Rose Erweiterung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Hinweise

Vorentwurf
Stand: 27.05.2024

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2315

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Gebäudehöhe.....	3
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Baugrenzen	4
	3.2 Bauweise	4
4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzungsgebote	4
	4.1 M 2: Minimierung Bodenbefestigung.....	4
	4.2 M 3 Dachbegrünung.....	4
	4.3 M 5 Pflanzbindung.....	4
	4.4 M 6 Pflanzgebot Hecke (PFG 1)	4
	4.5 M 7 Pflanzgebot Streuobst (externe Maßnahme auf gleichem Flurstück)	5
	4.6 M 8 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen.....	5
	4.7 M 9 Reduzierte, insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	5
B	HINWEISE	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil der Nutzungsschablonen werden für die Baugebiete folgende Grundflächenzahl festgesetzt:

- Mischgebiet: GRZ 0,6

2.2 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN als Höchstmaß begrenzt und gilt für sämtliche zulässigen Dachformen. Die Gebäudemaximalhöhe wird gemessen an dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 2,00 m überragen.

Auf Flachdächern und bei geneigten Dächern bis maximal 5° Neigung darf die Höhe von Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Baugrenzen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Dachüberstände und Vorbauten sind bis zu 1,0 m über die Baugrenzen zulässig.

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

- o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 M 2: Minimierung Bodenbefestigung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

4.2 M 3 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad, die nicht mit Solaranlagen belegt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mind. 10 cm) und dauerhaft zu pflegen. Folgende Arten sind u.a. zu verwenden: Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün, Heidenelke, Schafschwingel, Wundklee, Hufeisenklee, Hornklee, Flügelginster und Thymian. Weitere niederwüchsige Magerrasenarten können ergänzt werden. Bei Kombination mit PV-Anlagen ist das Artenspektrum entsprechend zu modifizieren.

Bei Flachdächern bis 5 Grad Dachneigung gilt die Pflicht zur Dachbegrünung auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

4.3 M 5 Pflanzbindung

Die beiden Laubbäume im Bereich des heutigen Spielplatzes gemäß Plandarstellung sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum 1. Ordnung oder einen Obsthochstamm zu ersetzen.

4.4 M 6 Pflanzgebot Hecke (PFG 1)

Ziel: Entwicklung einer gemischten, heimischen, standortgerechten Feldhecke zur Einbindung in die Landschaft und als Ortsrandgestaltung.

Durchführung: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke (Pflanzabstand 1,5m, Zickzackverband) aus folgender Artenliste:

Acer campestre (Feldahorn)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna/ laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa canina (Echte Hundsrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflege: Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Zur Verjüngung kann sie bei Bedarf ausgelichtet werden (Starkastentnahme) oder in kleinen Abschnitten und im Abstand von 2-3 Jahren Auf-den-Stock gesetzt werden.

4.5 M 7 Pflanzgebot Streuobst (externe Maßnahme auf gleichem Flurstück)

An der Nordostgrenze des Vorhabensgebietes sind auf Flst 2466 = 5 regionaltypische Obsthochstämme in Reihe oder flächiger Anordnung fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln (Kronenschnitt) und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgröße Stammumfang 14-16cm, Hochstamm, Pflanzabstand mind. 10m). Nach natürlichem Abgang sind sie zu ersetzen.

4.6 M 8 Naturnahe Gestaltung von Grünflächen

Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete).

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (vgl. § 21a NatSchG). Schotter- und Steingärten sind ausgeschlossen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 LBO).

4.7 M 9 Reduzierte, insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht nach oben. Die Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

B HINWEISE

1. M1 Beachtung Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

2. M4 Artenschutz

Gehölzrodungen oder Gebäudeabrisse/-sanierungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Oktober (analog § 39 BNatSchG, Bezug: § 44 BNatSchG).

Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so muss vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung zu stellen.

3. Schutz des Grundwassers

Text wird noch ergänzt

4. Geotechnik / Baugrund

Text wird noch ergänzt

5. Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 zu dimensionieren.

Aufgestellt, Tuttlingen, den 27.05.2024 / kommunalPLAN GmbH