

GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Wasen - 3. Änderung und Erweiterung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 21.03.2016

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1208

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	3
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	3
	2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	3
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Bauweise	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	4
4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)	4
5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
	5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	4
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
	6.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken	4
	6.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	6.3 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	5
	6.4 Metalleindeckungen von Dächern	5
	6.5 Dachbegrünung	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
	1.1 Dachform und Dachneigung	6
	1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
	1.3 Dacheindeckung	6
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	6
	2.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
3	Werbeanlagen	6
4	Außenantennen	6
5	Stellplatznachweis	6
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN	7
1	Bodenschutz	7
2	Emissionsradius – Landwirtschaft	7
3	Dachflächenwasser	7
4	Geotechnik	7
5	Pflanzliste	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zur gewerblichen Vermietung vorgesehene Kleinwohnungen (unter 30 qm), Zimmer oder Schlafplätze nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf II (max. 2 Vollgeschosse) begrenzt.

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der maximal zulässigen Wandhöhen (WH) sowie maximal zulässigen Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Bezugshöhen zur Bemessung der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) sowie die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH, als unterer Bezugspunkt).

Bezugshöhe zur Bemessung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches (z.B. First, oberer Bezugspunkt) sowie die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH, als unterer Bezugspunkt).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre. Ausnahmsweise können geringfügige technisch bedingte Abweichungen (z.B. Entwässerung) zugelassen werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen. Maßgeblich ist der vorhandene Geländeverlauf.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

Die Fläche beinhaltet neben der Bodenseewasserversorgung (DN 250) einen Leitungsschutzstreifen der dort verlaufenden Gashochdruckleitung der SVS (DN 150). Eine Bebauung, Bepflanzung oder eine Veränderung des Geländeniveaus im Bereich des Schutzstreifens bedarf der Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern.

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur wirksamen Durchgrünung des Baugebietes pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger, oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Die großkronigen Bäume haben einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufzuweisen (Obstbäume mindestens 16 cm), gemessen in 1 m Höhe, kleinkronige Bäume mindestens 14 cm.

[Hinweis: In Anwendung von § 178 BauGB sind die Eigentümer per Bescheid durch die Gemeinde mit Erteilung der Baugenehmigung zu verpflichten, die Pflanzgebote innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren zu erfüllen.]

Eine Zusammenstellung von standortgerechten Gehölzen findet sich nachstehend in den Hinweisen zum Bebauungsplan (Kap. C-5).

6.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellplatzflächen unzulässig.

6.3 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind 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 Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

6.4 Metalleindeckungen von Dächern

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

6.5 Dachbegrünung

Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen mit weniger als 15° Neigung, deren Grundfläche mehr als 12 m² beträgt, sind zu begrünen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

(betr. Hauptgebäude)

Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 5° und 45°.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab einer Neigung von mind. 30° zulässig, sofern deren Länge 70 % der Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreitet und sie nicht näher als bis auf 1,5 m an die Giebelwände herangeführt werden. Der Ansatz der Dachgauben darf dabei einen Abstand von 0,8 m zum First nicht unterschreiten.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind nicht-reflektierende Dacheindeckungen in den Farbspektren rot - rotbraun sowie grau – anthrazit - schwarz zu verwenden. Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne auf einem Gebäude zulässig. Satellitenantennen sind in der Farbe der Farbe ihres Anbringungsortes (z.B. Fassade, Dach) anzupassen.

5 Stellplatznachweis

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Flächen vor Garagen und Carports können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 Bodenschutz

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

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

Vor Beginn der Baumaßnahmen 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. Verdichtungen sind zu vermeiden.

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.

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 Emissionsradius – Landwirtschaft

Der im Plan eingetragene Bereich kennzeichnet den nach VDI Richtlinie 3474 ermittelten Emissionsradius (von 188 m) zu einer bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Flst. Nr. 2022 u. 2019), von der störende Geruchsbelästigungen ausgehen können. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Teile des Bebauungsplangebietes innerhalb des Emissionsradius liegen. Bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke ist dieser Umstand zu berücksichtigen.

3 Dachflächenwasser

Zisternen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken sind ausdrücklich erwünscht. Es wird empfohlen, pro selbständigem Grundstück ein Rückhaltevolumen von 0,05m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzusehen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das nicht in Regenwasserzisternen aufgefangene Dachflächenwasser ist in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten.

4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Gesteinsabfolge von der Amaltheenton-, Posidonienschiefer-, Jurensismergel- bis zur Opalinuston-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist außerdem zu rechnen. Auf ein im gesamten Planungsgebiet nicht auszuschließendes, bekanntes Baugrundrisiko von Baugrundhebungen nach Austrocknung und Überbauung von Posidonienschiefer (Ölschiefer) in Folge von Gipskristallisation (Sulfatneubildung aus Pyrit) wird hingewiesen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durch ein mit der Ölschiefer-Thematik vertrautes, privates Ingenieurbüro, werden zu einem frühen Planungszeitpunkt empfohlen. Diese sollten auch bei einer Erweiterung von bestehenden Gebäuden vorgenommen werden.

5 **Pflanzliste** (Auswahl gebietsheimischer Gehölze für Tuningen)

Bäume:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Zitter-Pappel	(<i>Populus tremula</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>), giftig!
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>), giftig!
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Echter Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>), giftig!
Echte Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)