

# GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung  
Auf dem Platz 1  
78609 Tuningen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### Wasen – 3. Änderung und Erweiterung

#### Begründung

Stand: 08.07.2016

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1208

## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	4
3.1	Plangebiet – Beschreibung und städtebauliche Einordnung.....	4
3.2	Alternativenprüfung / Planungsvarianten .....	5
3.3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
3.4	Planungsrechtliche Situation .....	7
	3.4.1 Bebauungspläne .....	7
	3.4.2 Flächennutzungsplan .....	8
3.5	Emissionsradius – Landwirtschaft (Geruchsbelastung) .....	8
4	PLANUNGSKONZEPT .....	9
4.1	Verkehrerschließung .....	9
4.2	Parkierung .....	9
4.3	Technische Erschließung.....	9
4.4	Immissionsschutz .....	9
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
5.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL).....	11
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen .....	11
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG .....	12
6.1	Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte .....	12
6.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	12
6.3	Gestaltung der Werbeanlagen / Außenantennen.....	12
6.4	Stellplatznachweis .....	12
7	FLÄCHENBILANZ.....	12
8	VERFAHRENSDATEN .....	13

### Anlagen:

*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Büro Heine & Jud, Stuttgart, Projekt: 1737/2 - 12. Januar 2016.*

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wasen- 3. Änderung und Erweiterung“, Dipl.-Ing. H. Dietrich, Freiburg i. Br., vom 15.03.2016*

## **1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens**

Der Gemeinderat der Gemeinde Tuningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2012 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung des Wohngebietes „Wasen“, sowie für eine geringfügige Erweiterung des dort angrenzenden, bestehenden Lebensmittelmarktes, geschaffen werden.

In der Sitzung am 20.11.2013 wurde beschlossen, das bisherige B-Plan Verfahren aufzuteilen und in zwei separaten Verfahren für die Wohngebietserweiterung, bzw. den Lebensmittelmarkt weiterzuführen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet umfasst die noch freie, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 0,36 ha angrenzend an das Wohngebiet „Wasen“. Die Fläche wird bereits auf drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen, im Westen und Süden grenzen Wohnbaugrundstücke an, im Osten das Areal des bestehenden Verbrauchermarktes.

Bereits bei der Planung und Erschließung des Wohngebiets „Wasen“ wurde diese Erweiterung konzeptionell durch die Anlage einer Stichstraße berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung dieser Fläche geschaffen werden. Dazu ist die vorhandene Straßentrasse von der Schwarzwaldstraße zu verlängern. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die betreffenden Grundstücke (Flst. Nr. 1843 sowie 1844) befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen für eine Veräußerung und plangemäße Bebauung zur Verfügung.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

### 3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

#### 3.1 Plangebiet – Beschreibung und städtebauliche Einordnung

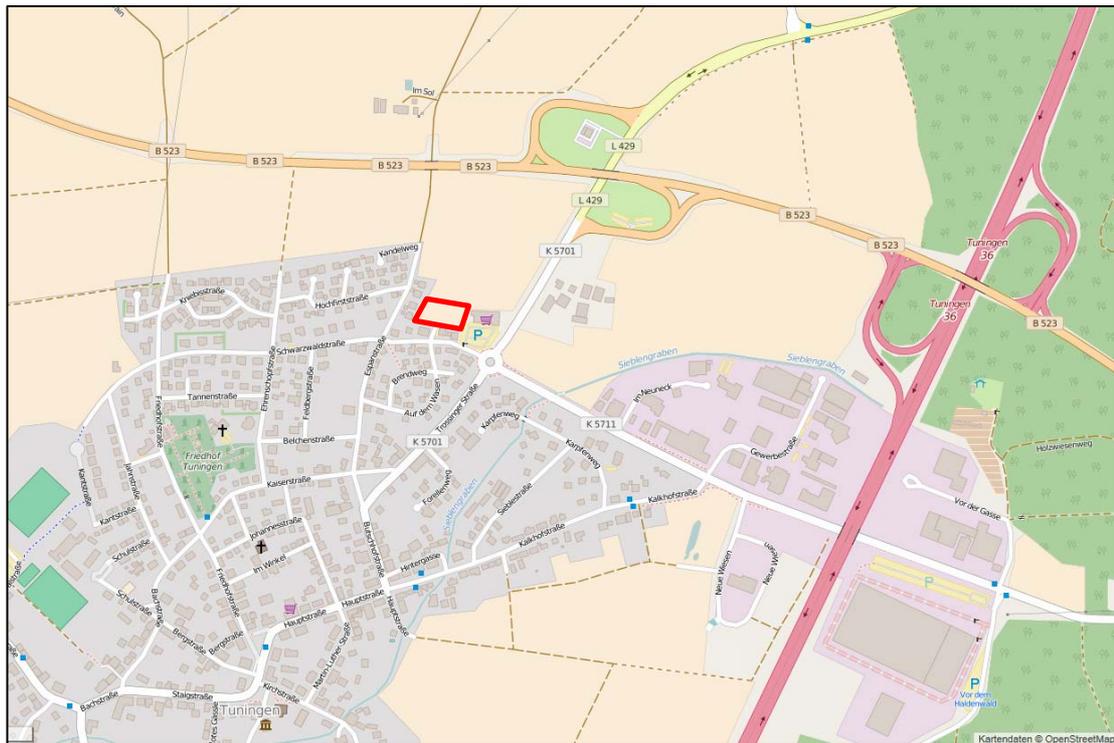


Abb.: Lage des Planareals im Gemeindegebiet Tuningen (Grafik: OpenStreetMap)

Das vorliegende Bebauungsplangebiet umfasst eine noch freie, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tuningen, angrenzend an das Wohngebiet „Wasen“, mit einer Größe von ca. 3.555 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird bereits auf drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen, im Westen und Süden grenzen Wohnbaugrundstücke an, im Osten das Areal des bestehenden Verbrauchermarktes.

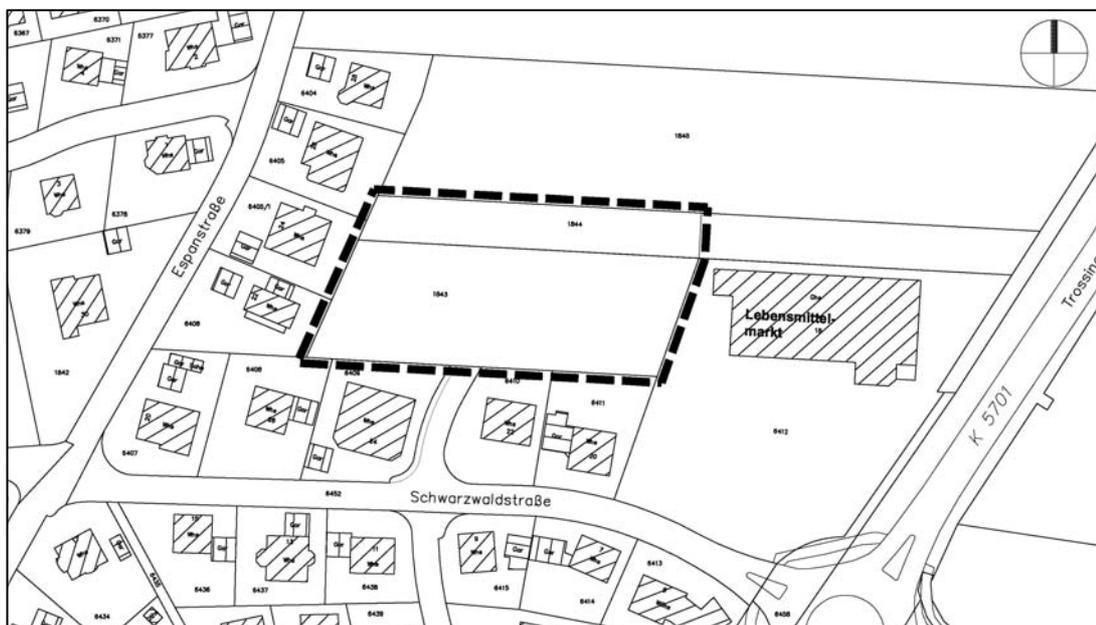


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes

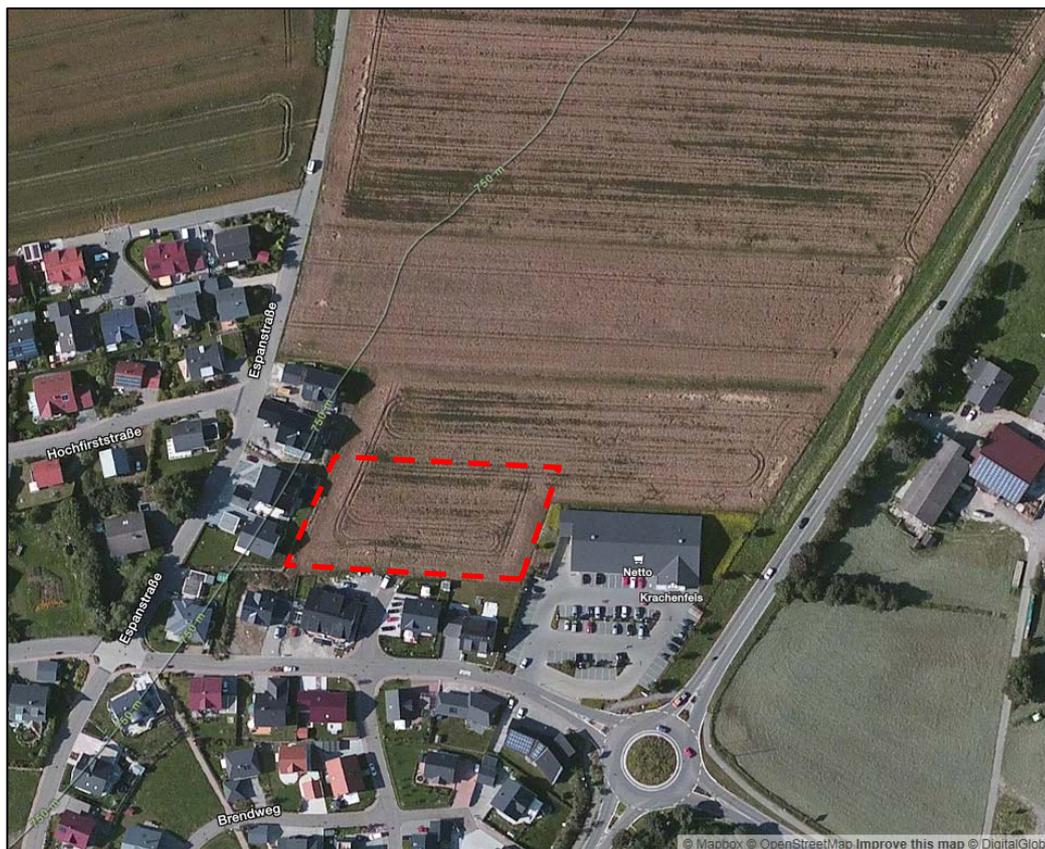


Abb.: Luftbild des aktuellen Bestands (Grafik: OpenStreetMap)

### 3.2 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Bereits bei der Planung und Erschließung des Wohngebiets „Wasen“ wurde die vorliegende Erweiterung konzeptionell durch die Anlage einer Stichstraße berücksichtigt. Die Erweiterungsfläche ist sowohl verkehrlich als auch technisch mit überschaubarem Aufwand zu erschließen. Die Fläche ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungsflächen umschlossen und stellt sich daher innerhalb des Bebauungszusammenhangs als Baulücke dar.

Die Arrondierung dieser Fläche bietet sich sowohl in städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht an. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden.

Nach Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Planungsvarianten entwickelt und diskutiert. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sowie der aktuellen Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort sowohl eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern, aber auch Wohnungsbau ein tragfähiges Nutzungskonzept darstellen kann. Wenngleich derzeit eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wahrscheinlich erscheint, sollte es dennoch Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, eine hinreichende Flexibilität und die Zulässigkeit unterschiedlicher Wohnbauformen zu ermöglichen.

### 3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

(Anlage: *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wasen- 3. Änderung und Erweiterung“*, Dipl.-Ing. H. Dietrich, Freiburg i. Br., vom 15.03.2016).

#### **Zusammenfassung Umweltbericht:**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“, um eine Wohnbaufläche (WA) bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die bereits auf drei Seiten von Bebauung umgebene WA Fläche rundet den Ortsrand ab. Das geplante Wohngebiet beansprucht 3.555 m<sup>2</sup> bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der Geltungsbereich ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) geprägt. Er ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben und es finden sich keine Gehölze im Bereich der neu überplanten Flächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt gering. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt im Wohngebiet 2.221 m<sup>2</sup>. Der Verlust von Bodenfunktionen kann nicht durch Rekultivierung oder andere bodenverbessernde Maßnahmen ausgeglichen werden, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Ersatzweise wird für das Wohngebiet vorgeschlagen, eine geplante Maßnahme im Mahnwald aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Tuningen umzusetzen und dadurch das entstehende Defizit auszugleichen.

Die Gemeinde Tuningen hat über das baurechtliche Ökokonto für die geplante Maßnahme "Anlage von Flachwasserteichen mit angrenzender Rinderbeweidung" im Mahnwald in dem Antrag vom 28.10.2015 eine Genehmigung zur Umsetzung erhalten. Auf einer Fläche von rd. 2,4 ha werden ein Teich sowie kleinere Amphibiengewässer angelegt. Zusätzlich wird der bestehende Fichtenbestand zu einem naturnahen Waldbestand umgestaltet. Die umgebenden Nasswiesen werden mit robusten Rinderrassen oder Wasserbüffeln beweidet. Aus der Bilanzierung von Ist- und Sollzustand nach der Methodik des Schwarzwald-Baar-Kreises ergibt sich ein Gewinn von 200.480 Ökopunkten. Die Kompensation des Ausgleichsdefizit zum Bebauungsplan "Wasen 3. Änderung und Erweiterung" - Wohnen in Höhe von insgesamt 19.675 ÖP wird von dem o.a. Guthaben abgebucht und dadurch kompensiert.

Schutzgebiete, geschützte Biotop, oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auf Grund der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten der Roten Listen ausgeschlossen werden. Auch bodenbrütende Arten des Offenlandes, wie z. B. die Feldlerche, können für das Gebiet auf Grund der Nähe zum Ortsrand ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt unter hinreichender Gewissheit nicht vor.

Für das Landschaftsbild kann eine Verbesserung erzielt werden, indem Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke im Wohngebiet umgesetzt werden. Dadurch wird eine innere Durchgrünung des Gebietes mit einem Mindestanteil an heimischen Strauch- und Baumarten gewährleistet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind insgesamt gering und erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

### 3.4 Planungsrechtliche Situation

#### 3.4.1 Bebauungspläne

Die umliegende Bebauung ist gemäß dem geltenden B-Plan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung (rechtskräftig seit 23.03.2006), als allgemeines Wohngebiet (südlich und westlich) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe (östlich) ausgewiesen.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung mit Geltungsbereich der Erweiterung (rote Umrandung)

*[Hinweis: Parallel zum vorliegenden B-Plan Verfahren läuft derzeit das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ mit dem Ziel einer geringfügigen Erweiterung des östlich angrenzenden Verbrauchermarktes.]*

### 3.4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt für das Bebauungsplangebiet derzeit „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dar. Mit der vorliegenden Arrondierung werden die im FNP dargestellten Wohnbauflächen um rd. 0,36 ha überschritten.

Davon ausgehend, dass der Flächennutzungsplan die Inhalte der Planung nicht im Einzelnen festlegt, sondern in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende, nicht parzellenscharfe Aussage Entwicklungsspielräume erlaubt, sind auch geringfügig abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Abweichung und der Tatsache, dass die Erweiterung des Wohngebiets eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Tuningen darstellt, kann diese noch als aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Flächenbilanzierung in der Gesamtfortschreibung des FNP berücksichtigt werden muss und daher die bereits erhobenen Wohnflächenreserven um die vorliegenden 0,36 ha ergänzt werden.

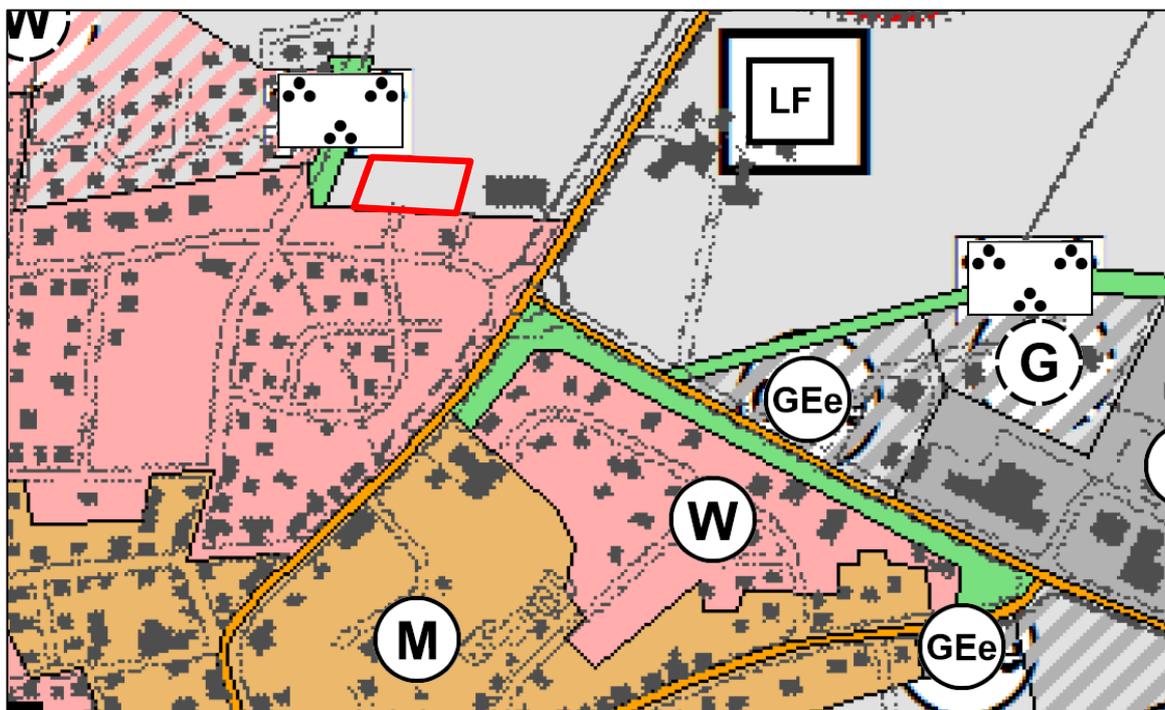


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

### 3.5 Emissionsradius – Landwirtschaft (Geruchsbelastung)

Der im Plan eingetragene Bereich kennzeichnet den nach VDI Richtlinie 3474 ermittelten Emissionsradius (von 188 m) zu einer bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Fist. Nr. 2022 u. 2019), von der störende Geruchsbelastungen 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.

Für die Landwirtschaftliche Nutzung bedeutet die Erweiterung des Wohngebietes keine weitere Einschränkung.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine einfache Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße, ohne Wendeanlage vorgesehen. Die verkehrstechnische Abwicklung von Lieferfahrzeugen ist somit durch rückwärtiges Ein- Ausfahren oder durch das Anlegen geeigneter Flächen auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Für die Ver- und Entsorgung wird von einer Bereitstellung der Mülltonnen an der Schwarzwaldstraße ausgegangen.

### **4.2 Parkierung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind.

### **4.3 Technische Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet schließt direkt an die vorhandenen Erschließungsanlagen des Baugebietes „Wasen“ an. Die geplante Erweiterung kann an die bestehenden Erschließungsanlagen und Kanalstrecken angebunden werden.

### **4.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen durch den Betrieb des östlich angrenzenden Nahversorgungsmarktes ermittelt und bewertet werden.

*(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Büro Heine & Jud, Stuttgart, Projekt Projekt: 1737/2 - 12. Januar 2016.)*

Als maßgebliche Schallquellen wurden neben dem Parkplatzverkehr auch die Andienungs- und Verladetätigkeiten, die Parkplatznutzung durch Einkaufswagen, sowie technische Einrichtungen (Lüftungs- u. Kühlaggregate) betrachtet.

#### **Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung (Auszug):**

*Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ in Tuningen kann wie folgt zusammengefasst werden:*

*Östlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein bestehender Netto-Einkaufsmarkt. Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.*

*Werktags betragen die Beurteilungspegel am östlichen Baufenster im Plangebiet tags bis 55 dB(A) und nachts bis 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.*

*Sonntags (Backshop, Café) betragen die Beurteilungspegel am östlichen Baufenster im Plangebiet tags bis 47 dB(A) und nachts bis 29 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.*

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplans – Begründung und Erläuterung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) wird die Nutzungsstruktur des angrenzenden Wohngebiets „Wasen“ aufgenommen und für den Planbereich fortgeschrieben.

Um das Plangebiet der Wohnfunktion vorzubehalten und um Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (zentrale Verwaltungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen) ausgeschlossen.

Zur gewerblichen Vermietung vorgesehene Kleinwohnungen (unter 30 qm), Zimmer oder Schlafplätze werden vorsorglich ausgeschlossen, um einer möglichen Häufung derartiger Nutzungen und dem damit einhergehenden Störpotenzial (insbesondere ein unverhältnismäßig erhöhtes Kfz Aufkommen innerhalb der Wohnumgebung) vorzubeugen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen sowie der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Höhenlage.

Die Festsetzungen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und ermöglichen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Die Festsetzungen unterstützen eine positive Einbindung der Baukörper in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum und die topographischen Gegebenheiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß (max. 2-geschossig) bestimmt, um einerseits dem umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmen gerecht zu werden und gleichzeitig einen angemessenen Nutzungsspielraum für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände und die Umgebung unterstützt.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände zu steuern. Dadurch sollen übermäßige Überhöhungen der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unverhältnismäßige Grundstücksbefestigungen und Höhenversprünge vermieden werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung des Gebietes als typisches, zeitgemäßes Wohngebiet, sowie dem Charakter der Umgebungsbebauung entsprechend, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

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 (keine Festsetzung zur Firstrichtung) wird ein hoher individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen kann die Umsetzung eines breiten Spektrums möglicher Bauformen ermöglicht und gleichzeitig eine maßvolle Verdichtung der Gebäudestruktur erzielt werden.

#### **5.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Beratungen zur vorliegenden Abrundung des Wohngebietes „Wasen“ hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, im Bereich der vorliegenden Baugrundstücke auch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Damit soll dem vorliegenden Wohnungsbedarf in Tuningen - auch nach (Miet-) Wohnungen kleinerer Größe - Rechnung getragen werden.

Um der Entstehung einer unverhältnismäßig hohen Zahl von Wohnungen und dem damit einhergehenden Störpotenzial (insbesondere ein unverhältnismäßig erhöhtes Kfz Aufkommen innerhalb der Wohnumgebung) vorzubeugen, wird eine angemessene Begrenzung in dem Sinne festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 500 qm Grundstücksfläche höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

#### **5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)**

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 Geländenniveaus im Bereich des Schutzstreifens ist nur beschränkt möglich und bedarf der Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern.

#### **5.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

s. Nr. 4.1

#### **5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### Pflanzgebote auf Privatgrundstücken / Dachbegrünung

Die Festsetzungen dienen zur Förderung der Durchgrünung des Siedlungsraumes und der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebietes, sowie zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

##### Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Um artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, werden Festsetzungen zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen im B-Plan aufgenommen.

##### 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.

##### Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Freiflächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und Schonung des Wasserhaushaltes.

## **6 Örtliche Bauvorschriften – Begründung und Erläuterung**

### **6.1 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte**

Die städtebauliche Struktur der Gebäude im gesamtstädtischen Gefüge wird u.a. maßgeblich durch die Hauptdächer bestimmt.

Für Hauptgebäude sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 5° und 45° zulässig. Die in der Umgebung vorhandene Prägung durch geneigte Dachformen wird damit berücksichtigt und für den Planungsraum fortgeschrieben.

Um den Bau unproportionaler Dachaufbauten zu vermeiden, werden Mindestanforderungen für die Abstände zu Außenwänden und Firstpfetten des Hauptbaukörpers aufgenommen.

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

Über die Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Farbgebungen für die ortsbildprägenden 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. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf rote bis rot-braune, oder anthrazite bis schwarze Tönung kann über die Dächer ein städtebaulicher Zusammenhalt unterstützt werden.

### **6.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Durch die getroffene Regelung zur Einhausung oder Begrünung von Abfallbehältern oder deren Abschirmung zum öffentlichen Raum hin, soll ein qualitativvolles Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden.

### **6.3 Gestaltung der Werbeanlagen / Außenantennen**

Durch die Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sowie die Regelungen zu Außenantennen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet. Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen wird dadurch nicht erheblich eingeschränkt.

### **6.4 Stellplatznachweis**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Garagenvorplätze können als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.

Mit der gegenüber den Mindestanforderungen der Landesbauordnung erhöhten Stellplatzverpflichtung wird dem zu erwartenden Kfz-Aufkommen entsprochen mit dem Ziel, das Parkieren im Bereich der öffentlichen Straßen einzudämmen.

## **7 Flächenbilanz**

WA – Bauflächen:	3.415 m <sup>2</sup>
<u>Straßenverkehrsflächen:</u>	<u>140 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	3.555 m <sup>2</sup>

<b>8</b>	<b>Verfahrensdaten</b>		
	GR-Aufstellungsbeschluss		13.09.2012
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		27.09.2012
	Bekanntmachung frühzeitige Information der Öffentlichkeit		27.09.2012
	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	05.10.2012 19.10.2012
	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		07.04.2016
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		14.04.2016
	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	22.04.2016 23.05.2016
	GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		21.07.2016
	Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...