

# GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung  
Auf dem Platz 1  
78609 Tuningen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### Eckritt

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

**Entwurf**

Stand: 17.11.2017

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1464

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren .....	5
3.2	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Immissionsschutz .....	7
3.5	20 kV Freileitung .....	7
3.6	Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz .....	8
<b>4</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN .....</b>	<b>9</b>
5.1	Standortalternativen .....	9
5.2	Planungsvarianten .....	10
<b>6</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebauliches Konzept .....	11
6.2	Bauabschnitte .....	11
6.3	Erschließungskonzept .....	11
6.4	Fußgänger .....	13
6.5	Parken .....	13
6.6	Grünkonzept .....	13
6.7	Entwässerung .....	14
6.8	Bauformen .....	14
6.9	Flächenbilanz .....	14
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	16
7.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	16
7.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
7.6	Verkehrsflächen .....	17
7.7	Öffentliche Grünflächen .....	17
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	17
7.9	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen .....	17
7.10	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	18
7.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	18
7.12	Versorgungsflächen .....	18
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>18</b>
8.1	Dachgestaltung .....	18
8.2	Nebenanlagen .....	18
8.3	Stellplatznachweis .....	18
8.4	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	19
8.5	Werbeanlagen .....	19
8.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	19
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>19</b>

**Anlagen:**

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Eckritt“, Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., vom 17.11.2017.*

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

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschnittsweise Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde Tuningen.

Nachdem im Gemeindegebiet keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2015 jeweils den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Eckritt“ sowie das Bebauungsplanverfahren Oberer Weg II gefasst.

Nach einer Voruntersuchungsphase zu beiden Flächen wurde durch den Gemeinderat beschlossen, von einer Entwicklung der Fläche „Oberer Weg II“ aufgrund deren Lärmbelastung durch die nördlich gelegene Bundesstraße B 523 und aufgrund der Unverhältnismäßigkeit des zu erwartenden Aufwands erforderlicher Schutzmaßnahmen abzusehen.

Ersatzweise sollte das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet „Eckritt“, welches in ausreichender Distanz zur B 523 gelegen ohne Lärmschutzmaßnahmen realisierbar ist, flächengleich in westlicher Richtung erweitert werden.

Die notwendigen Änderungen im Flächennutzungsplan (Herausnahme „Oberer Weg II, ersatzweise Erweiterung der Fläche „Eckritt“) sind Gegenstand des laufenden Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Villingen-Schwenningen.

In der Sitzung am 27.04.2017 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf für das Wohngebiet „Eckritt“ als Grundlage des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde durchgeführt im Zeitraum vom 13.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017.

Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der vorliegenden Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs nach Möglichkeit berücksichtigt.

## 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb.: Lage des Plangebiets am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Tuningen (Grafik: LUBW)

Das am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Tuningen gelegene Bebauungsplangebiet schließt direkt an die bestehenden Wohngebiete „Ehrenschoff“ und „Oberer Weg“ an der Schwarzwaldstraße bzw. der Kniebisstraße an.

Etwa 250 bis 300 m nördlich verläuft die Bundesstraße B 523. Südlich gelegen, jenseits des Gewässers „Schwarzer Graben“, befinden sich mit dem Sportgelände, einem Kinderspielfeld und der Grund – und Hauptschule mit Werkrealschule kommunale Gemeinbedarfsflächen.

Unmittelbar westlich und nördlich grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Etwa 80 % des Gebiets werden gegenwärtig als Acker bewirtschaftet, weitere 20 % der Fläche werden als Grünland genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes ist ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Geräteschuppen) vorhanden.

Am nördlichen Rand, außerhalb des Plangebietes verläuft ein teilbefestigter Feldweg und eine parallel laufende 20 kV Freileitung. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft mit dem „Schwarzen Graben“ ein Wassergraben mit typischer Gehölzstruktur.

*Auf die detaillierte Bestandsbeschreibung des Umweltberichts (Anlage) wird verwiesen.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von insgesamt ca. 6,35 ha. Davon sind Teilflächen von 0,63 ha nördlich der Schwarzwaldstraße bereits durch angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne beplant.

Für die südlich des Schwarzen Grabens geplante Fläche einer Regenwasserrückhaltung werden Freiflächen der dortigen Sportanlagen und des Spielplatzes überplant. Der bestehende Gewässerrandbereich entlang des Bachlaufs „Schwarzer Graben“ wird als Grünfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigentliche Flächen-Neuweisung durch den Bebauungsplan Eckritt beträgt rd. 5,25 ha.

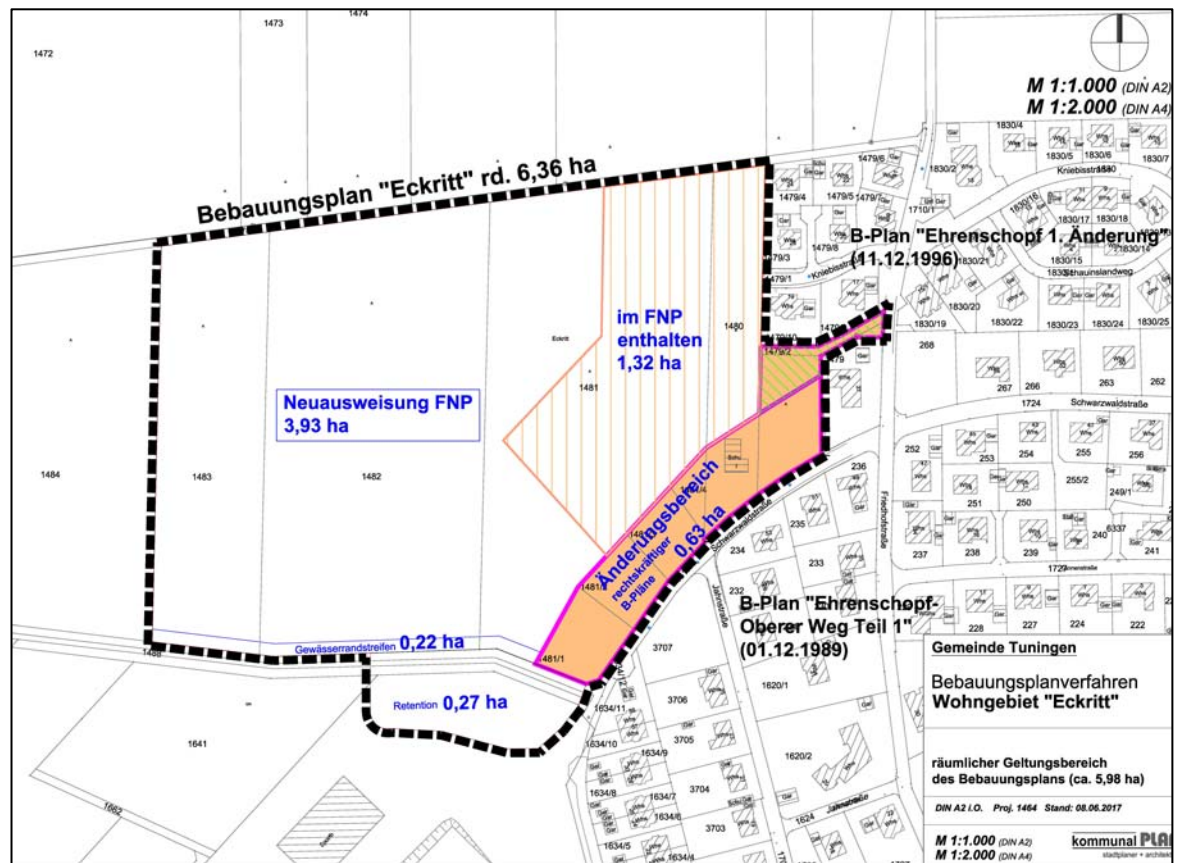


Abb.: Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterausschnitt

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bebauungsplanverfahren

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

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teile rechtskräftiger Bebauungspläne (siehe vorstehender Übersichtsplan).

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens „Eckritt“ werden die überlagerten rechtskräftigen Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften „Ehrenschof 1. Änderung“ (Rechtskraft 11.12.1996) sowie „Ehrenschof-Oberer Weg Teil 1“ (Rechtskraft 01.12.1989) mit deren Festsetzungen aufgehoben bzw. neu überplant.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen weist für die Gemeinde Tuningen aktuell Wohnbauflächen-Reserven von insgesamt 5,3 ha aus.

Zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde Tuningen, hat sich der Gemeinderat zu deren Entwicklung entschlossen und hierzu am 29.07.2015 entsprechende Einleitungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren „Eckritt“ sowie „Oberer Weg II“ gefasst.

Nach einer anschließenden Voruntersuchungsphase zu beiden Flächen (insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes der nahe gelegenen B 523), wurde in der Gemeinderatsitzung am 09.06.2016 beschlossen, von einer Entwicklung der Fläche „Oberer Weg II“ aufgrund deren Lärmbelastung durch die B 523 und aufgrund der Unverhältnismäßigkeit des zu erwartenden Aufwands erforderlicher Schutzmaßnahmen abzusehen.

Ersatzweise soll das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet „Eckritt“, welches in ausreichender Distanz zur B 523 gelegen, ohne Lärmschutzmaßnahmen realisierbar ist, flächengleich in westlicher Richtung erweitert werden.

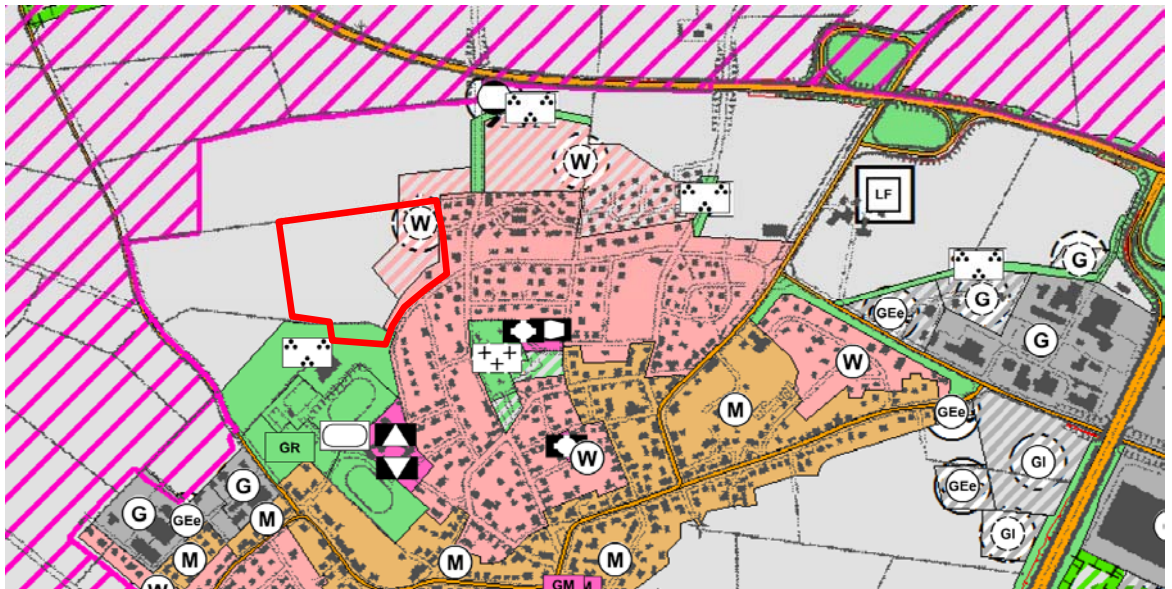


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

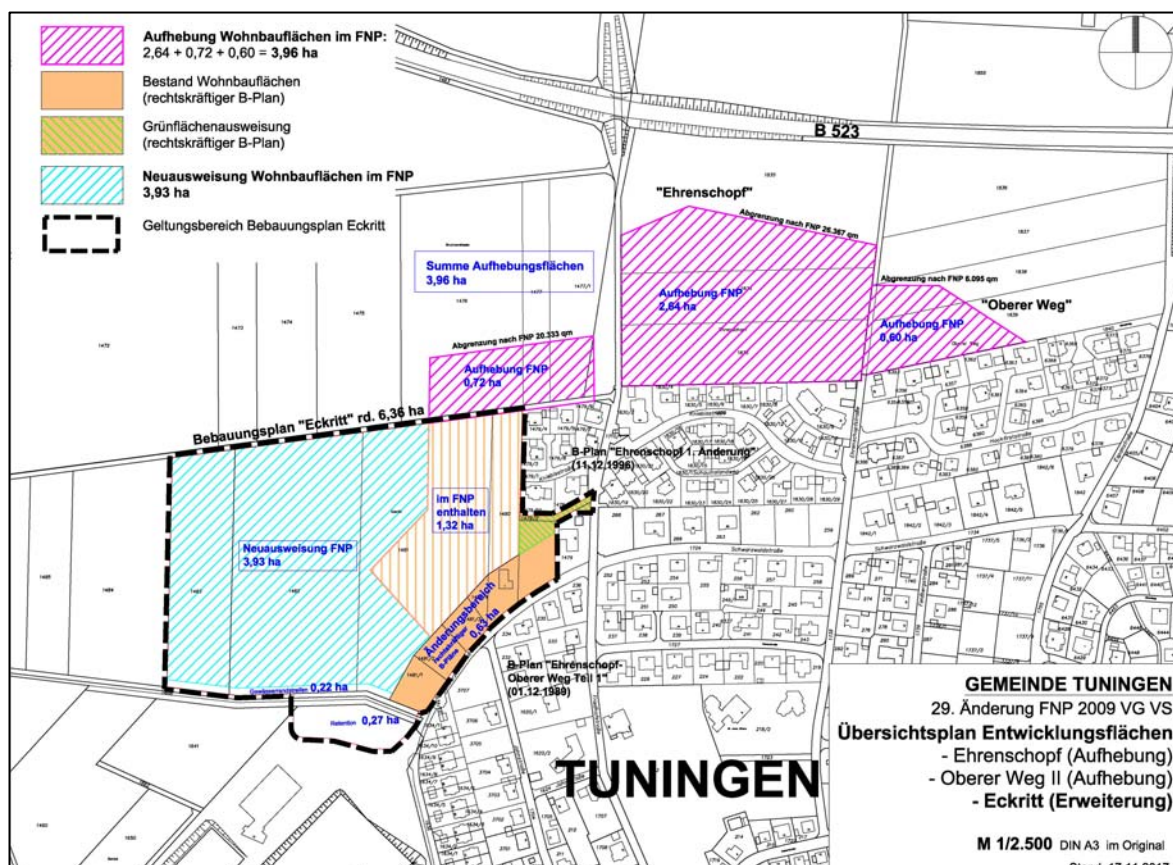


Abb.: Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch „Flächentausch“

Die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans durch einen Flächentausch sind Gegenstand des laufenden Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Villingen-Schwenningen:

Es erfolgt eine Herausnahme der bisherigen Wohnbauflächen „Oberer Weg II, Ehrenschoopf“ mit rd. 3,96 ha (magenta schraffiert).

Ersatzweise wird die Fläche „Eckritt“ um rd. 3,93 ha erweitert (blau schraffiert).

### 3.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der ca. 250 bis 300 m nördlich verlaufenden Bundesstraße B 523.

Im Frühjahr 2016 wurden die Schallimmissionen in den Bebauungsplangebieten „Oberer Weg II / Ehrenschoopf“ und „Eckritt“ gutachterlich untersucht.

Während für das Gebiet „Oberer Weg II“ deutliche Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte festgestellt wurden, werden für das gesamte Bebauungsplangebiet „Eckritt“ aufgrund dessen größerer Distanz zur Schallquelle die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts „eingehalten“. Das Wohngebiet kann somit ohne eine Durchführung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen entwickelt werden.

### 3.5 20 kV Freileitung

Unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Mittelspannungs-Freileitung der Netze BW GmbH. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Freileitung beträgt 7,50 m rechts und links der Leitungssachse - er überlagert die nördlichen Grundstücke mit ca. 3,50 m. Der Bereich ist bereits im Grundbuch dinglich gesichert und wurde dem entsprechend in den B-Plan aufgenommen.

Nach Rücksprache mit der Netze BW ist eine Verlegung der Leitung in die gepl. Erschließungsstraße „F“ erst im Zuge des 2. Bauabschnitts möglich. Daher muss zunächst der Bestand der Leitung gesichert bleiben.

Einer Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens mit Sträuchern kann von Seiten des Versorgungsträgers zugestimmt werden. Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördl. Ortsrandes wurde im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung ein Pflanzgebot für Sträucher im Bebauungsplan festgesetzt.

Solange die Leitung Bestand hat ist eine Pflanzung von Bäumen nicht zulässig. Nach einer zukünftigen, erfolgten Verlegung der Leitung (im Zuge des 2. Bauabschnittes) können Baumpflanzungen im Bereich der Pflanzgebotfläche zugelassen werden (befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

### **3.6 Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz**

Am südlichen Rand des Planungsbereichs verläuft das oberirdische Gewässer „Schwarzer Graben“. Aufgrund seiner Länge (> 500 m) und seines Einzugsgebiets (> 10 ha) ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz zu der Erkenntnis gekommen, dass es sich bei dem Schwarzen Graben nicht um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt. Die Aufnahme des Schwarzen Grabens in das Amtliche Digitale Wasserwirtschaftliche Gewässernetz (AWGN) wurde veranlasst.

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für diesen Bereich existiert auch keine Hochwassergefahrenkarte, die eine Lage innerhalb des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) anzeigen würde.

Der schwarze Graben führt nicht permanent, sondern nur sehr unregelmäßig und nur nach Regenfällen Wasser. Aufgrund des kleinen Einzugsgebietes des Schwarzen Grabens ist eine Ermittlung des HQ 100 nach Rücksprache mit der Erschließungsplanung und tel. Rücksprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz nicht verlässlich rechenbar.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Baugebiets wird die begrenzte Aufnahmefähigkeit der Verdolung des Schwarzen Grabens berücksichtigt. Ein ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken wird südlich des Schwarzen Grabens erstellt.

Die südöstlich, im Bereich der bestehenden Geländevertiefung geplanten Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung über das Niveau der erschließenden Schwarzwaldstraße angehoben, sodass eine Hochwassergefahr und die Notwendigkeit weiterer erforderlicher Sicherungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

### Zusammenfassung des Umweltberichts:

Der Bebauungsplan „Eckritt“ in Tuningen umfasst eine ca. 6,35 ha große Fläche. Das Planungsgebiet grenzt westlich an den bestehenden Ortsrand an und bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Acker genutzt. Nördlich grenzt in ca. 300 m Entfernung die Bundesstraße 523 an, westlich befindet sich das Vogelschutzgebiet "Baar" etwa 250 m entfernt. Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine naturschutzfachlichen Schutzkategorien direkt betroffen. Es werden keine überörtlich bedeutsamen räumlichen Zielstellungen von der Planung berührt.

Als Eingriffsschwerpunkte sind zu nennen:



- Der Verlust und die Beeinträchtigung von fruchtbarem Boden mit seinen vielfältigen ökologischen Funktionen durch die Ausweisung von Bauflächen.
- Beschleunigung des Oberflächenabflusses sowie Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung/Teilbefestigung von Flächen.
- Habitatverluste der Feldlerche.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen verbleibt ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 287.254 Ökopunkten, welches auf planexternen Flächen kompensiert werden muss.

Die Kompensation erfolgt durch Ausweisung verschiedener, planexterner Maßnahmen (vgl. Umweltbericht, Kap. 4.3), die im Zuge des umgesetzten Bebauungsplans „Solarpark Tuningen“ entstanden:

- Maßnahme 1 – Bereich Siebeleggraben/Kötach
- Maßnahme 2 – Bereich Schwellengraben/Nachtweid
- Maßnahme 3 – Bereich Oberer Weg

Aktuell werden insgesamt 292.647 ÖP erzielt.

Mit diesen planexternen Maßnahmen kann das Defizit zum Schutzgut Boden sowie zum Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert werden.

#### Artenschutz - Ausgleich Feldlerche

Durch das geplante Baugebiet sind 3 Brutpaare der Feldlerche betroffen, die planextern auszugleichen sind. Pro Feldlerchenpaar wird eine lückige Buntbrache (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) angelegt, die je nach Entwicklung, nach einigen Jahren wieder umgebrochen und neu eingesät werden müssen. Die Einsaat (Saatgut, Menge etc.) sowie die Pflege ist in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und über ein Monitoring zu begleiten. Die Pflege kann dadurch an die Habitatansprüche am jeweiligen Standort angepasst werden und mit dem zuständigen Bewirtschafter (Landwirt) abgestimmt werden.

Folgende Flächen/Maßnahmen werden als CEF-Maßnahme für die Feldlerche angerechnet:

CEF-Maßnahme 1 – Bereich Oberer Weg: Der im Bereich Oberer Weg angelegte Blühstreifen wird als CEF-Maßnahme für die Feldlerche angerechnet.

Weitere Maßnahmen werden aktuell noch planerisch ausgearbeitet. Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung und wurden auf die Eignung geprüft.

*Auf die Anlage wird ergänzend verwiesen:*

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Eckritt“, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., vom 17.11.2017.*

## **5 Alternativenprüfung / Planungsvarianten**

### **5.1 Standortalternativen**

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde das Gebiet „Eckritt“ neben den Flächen „Ehrenschof“ und „Oberer Weg“ als zukünftige Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund der bestehenden örtlichen Entwicklungshemmnisse durch die Raumstruktur, verkehrliche, eigentumsrechtliche sowie immissionsschutz- und naturschutzrechtliche Restriktionen bestanden keine gleichermaßen geeigneten Standortalternativen zur Ausweisung eines Wohngebietes.

In der Voruntersuchungsphase zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, hat der Gemeinderat aufgrund der Nähe der Flächen „Ehrenschof“ und „Oberer Weg“ zur Bundesstraße und der daraus resultierenden Verkehrslärmbelastung dieser Flächen beschlossen, von deren Entwicklung abzusehen und stattdessen die Wohnbaufläche Eckritt nach Westen auszudehnen.

Die vorgesehene Wohngebietsfläche „Eckritt“ schließt unmittelbar westlich an die bestehenden Wohngebiete Ehrenschof und Oberer Weg an. Die spätere Erweiterung wurde bereits bei der Entwicklung dieser Bestandsgebiete konzeptionell berücksichtigt. Sowohl die verkehrliche als auch technische Erschließung wurde bereits mit Blick auf eine Erweiterung konzipiert, womit bereits gute Voraussetzungen in Bezug auf die Durchführung und den Aufwand der Erschließung des Baugebietes vorliegen. Insoweit stellt das geplante Wohngebiet „Eckritt“ eine aus städtebaulicher wie technischer Sicht sinnvolle und wirtschaftliche Erweiterung der Siedlungsflächen im Nordwesten der Gemeinde Tuningen dar.

## **5.2 Planungsvarianten**

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die Gemeinde Tuningen in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft.

Aufgrund der Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern insbesondere für junge Familien das nachfragegerechteste Baukonzept darstellt. Zusätzlich sollen in untergeordnetem Umfang Bauflächen für Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden, um auch dem vorherrschenden Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen nachzukommen.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bau- und Erschließungskonzept wurde im Rahmen der Variantenentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 81 Baugrundstücken in Süd-Ausrichtung vor. Das Gelände ist durch eine leichte Südhanglage geprägt und bietet insofern sehr gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

Entsprechend der aktuellen Nachfragesituation werden überwiegend Baugrundstücke für individuelle, frei stehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Bauplatzgrößen der insgesamt 78 EFH Grundstücke bewegen sich zwischen ca. 450 m<sup>2</sup> und 790 m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Größe von 592 m<sup>2</sup>.

Am Nordrand des Gebietes werden drei Baugrundstücke für eine „verdichtete Bauweise“ mit Mehrfamilien-Häusern vorgesehen.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet „Eckritt“ (Var. 10)

### 6.2 Bauabschnitte

Die Erschließung und Bebauung des Gebietes ist in 2 Bauabschnitten vorgesehen - entsprechend der Aufteilung im städtebaulichen Entwurfsplan (rote Linie). Mit dem ersten Bauabschnitt können etwa 43 Einfamilienhausgrundstücke und 3 Mehrfamilienhäuser erschlossen werden.

### 6.3 Erschließungskonzept

In Anbetracht der knapper werdenden Baulandreserven und der politischen Forderung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung, aber auch mit Blick auf die erwarteten

Erschließungskosten des Gebietes, wurde insbesondere auf eine effiziente Erschließung und flächensparende Baulandnutzung Wert gelegt.

### **Innere Erschließung:**

Basierend auf einer Variantenuntersuchung, wurde als Grundprinzip einer wirtschaftlichen Lösung die kombinierte Form einer Ring-/ Kammerschließung gewählt:

Eine zentrale Erschließungsstraße (Straße A) mit Parkstreifen, Gehweg und begleitender Baumallee bindet im Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße / Jahnstraße an das Straßennetz an und bildet als Wohnsammelstraße das Rückgrat des Erschließungssystems.

Durch die zusätzliche Anbindung des neuen Wohngebietes an die Kniebisstraße im Nordosten, erfolgt eine Vernetzung der untergeordneten Wohnstraßen mit dem bestehenden Gebiet „Ehrenschof / Oberer Weg“.

Die neuen Wohnquartiere werden über kammartig abgehende Wohnstraßen (Straßen B,C,D,E) mit Mischverkehr, in einer Breite von 5,50 m erschlossen (Fahrbahnbreite ca. 5,20 m), wodurch die Andienung mit LKW's und Lieferfahrzeugen sowie der Begegnungsfall PKW / LKW ermöglicht wird.

Die Wohnstraße F im Norden verbindet die Straßen B,C,D,E und schafft durch den Ringschluss gute Voraussetzungen sowohl für die verkehrliche Erschließung (Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Schneeräumung usw.), als auch die technische Versorgung des gesamten Gebietes (Ringleitungen).

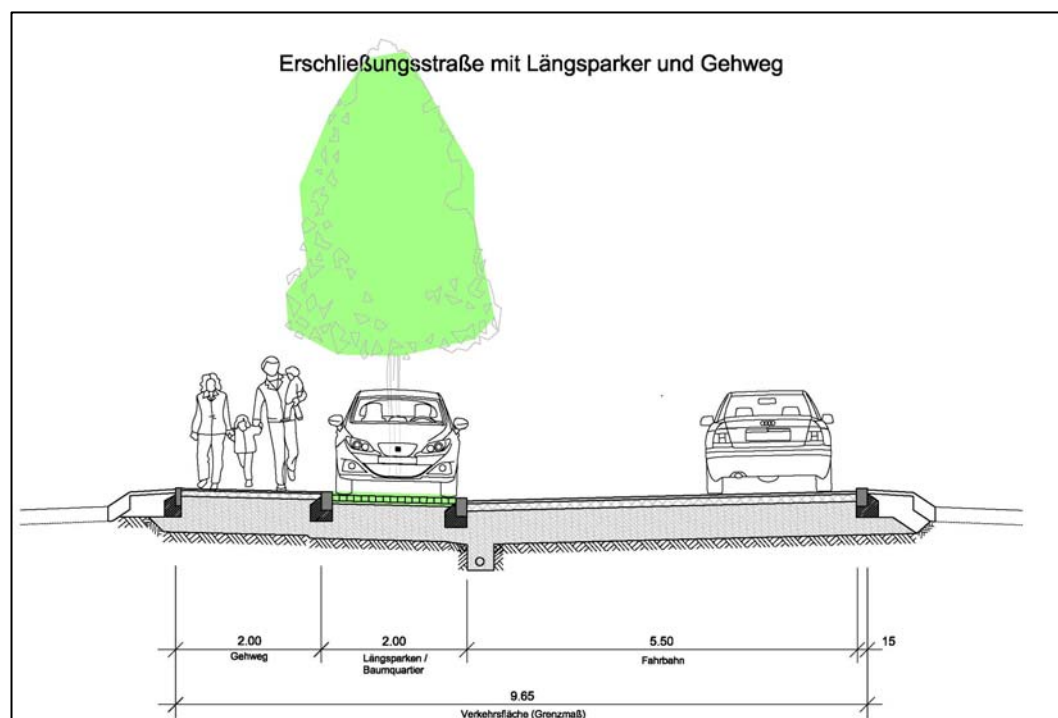


Abb.: Regelprofil der Wohnsammelstraße A mit Längsparker, Baumallee und abgesetztem Gehweg

Die Dimensionierung des Straßenraumes berücksichtigt die Option einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen sowie die Möglichkeit einer zukünftigen Weiterführung und Anbindung der Sammelstraße A an die Mühlhauser Straße (L 173).

### **Äußere Erschließung**

Die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet erfolgt über das bestehende Ortsstraßen-Netz der Gemeinde Tuningen, aus östlicher Richtung schwerpunktmäßig über die Schwarzwaldstraße, von Süden vorwiegend über die Jahnstraße.

Die Bebauung und Nutzung des Wohngebietes ist naturgemäß mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, vor allem in den o.g. Zufahrtstraßen verbunden.

Nach überschlägiger Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist durch die Nutzung des Baugebietes nicht mit einer übermäßigen Zunahme des Verkehrs im bestehenden Netz zu rechnen. In Anbetracht der vorhandenen Querschnitte und der Leistungsfähigkeit der Straßen, ist die Mehrbelastung im bestehenden Netz sowohl hinsichtlich der verkehrlichen, als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen abwickelbar.

Für eine gesicherte, mit entsprechenden Verkehrszahlen belegbare Aussage hierzu, wird im weiteren Verfahren eine fachgutachterliche Einschätzung auf der Grundlage einer Verkehrsprognose eingeholt.

Um die Option einer späteren Erweiterung des Wohngebietes in westlicher Richtung sowie eine mögliche zukünftige Verkehrsanbindung an die L 173 zu berücksichtigen, werden die Trassen der Sammelstraße A und der Wohnstraße F bis an den Gebietsrand geführt.

#### **6.4 Fußgänger**

Ein durchgängiges Wegenetz mit Anbindung an die angrenzenden Freizeitflächen und Wohnquartiere schafft ein gutes Freizeitangebot für Kinder, Spaziergänger und Radfahrer.

Für den fußläufigen Verkehr wird entlang der Haupterschließungsstraße A ein durch den Parkstreifen abgesetzter, geschützter Gehweg angeboten. In den abgehenden, verkehrsberuhigten Wohnstraßen ist das Prinzip der Mischverkehrsfläche vorgesehen, wobei sich alle Verkehrsarten einschl. Fußgänger gleichberechtigt auf der Fahrbahn bewegen.

Im Norden werden zwei Fußwegetrassen zur freien Landschaft frei gehalten. Im Bereich des südlichen Baufeldes wird eine Fußwegtrasse in Richtung Sportgelände und Spielplatz eingeplant, die zugleich als Trasse für Entwässerungsleitungen dient.

#### **6.5 Parken**

Im städtebaulichen Entwurf ist ein Angebot öffentlicher Parkplätze im Bereich geplanter Parkstreifen entlang der Haupterschließungsstraße A sowie der Wohnstraße F berücksichtigt (insgesamt ca. 46 öffentliche Stellplätze).

Grundsätzlich sollten im Rahmen der Bauvorhaben ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden. Hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festzuschreiben in dem Sinne, dass für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sind.

Im Bereich geplanter Mehrfamilienhäuser soll durch entsprechende Bindungen im Bebauungsplan eine Tiefgaragenlösung vorgegeben werden, um den Flächenverbrauch für Parkplätze auf den Grundstücken einzudämmen.

#### **6.6 Grünkonzept**

Das Gebiet verfügt über gute bzw. kurze Fußwegnetzungen sowohl zur freien Landschaft als auch zu den angrenzenden Freizeitflächen (Spielplatz). Mit der Zielsetzung einer wirtschaftlichen Bebauung und Nutzung der Flächen, wird von einer großflächigen Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Gebiet abgesehen.

Zur inneren Durchgrünung wird eine Baumallee im Bereich des Parkstreifens entlang der Haupterschließungsstraße A sowie der Straße F vorgesehen. Weitere punktuelle Baumpflanzungen sind im Bereich der Fahrbahnverschwenkungen der Wohnstraßen geplant.

Um die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes zu unterstützen, werden an den Ortsrändern im Norden und Westen Heckenpflanzungen heimischer Sträucher und vereinzelte Bäume vorgegeben. Zudem werden Baumpflanzgebote für alle Grundstücke festgesetzt.

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

## 6.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Mischwassersammler in der Schwarzwaldstraße zur Kläranlage abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird separat gefasst und auf der angrenzenden Fläche zwischen dem Schwarzen Graben und dem Sportgelände, einer zentralen Retention zugeführt. Das Retentionsvolumen wird in Form eines naturnahen Erdbeckens geschaffen. Die Ableitung erfolgt gedrosselt in die weiterführende Verdolung des Schwarzen Grabens.

Um bereits dezentral auf den privaten Grundstücken eine Regenwasser-Retention zu schaffen, werden entsprechend der Anregung des Amtes für Wasser- u. Bodenschutz Maßnahmen für den Rückhalt und die verzögernde Ableitung im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: „Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).“

Durch die Retention kann der Oberflächenwasserabfluß aus dem Baugebiet gedrosselt abgeleitet werden und es ergeben sich durch die zusätzlich versiegelten Flächen keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Oberflächenwassersabflusses.

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

## 6.8 Bauformen:

Vorgeschlagen wird ein in Bezug auf die Gebäudegestaltung „offener“ Bebauungsplan, um die heutzutage übliche Bandbreite individueller Gebäudetypen zu ermöglichen, jedoch mit angemessener Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen (siehe hierzu Nr. 7.2).

## 6.9 Flächenbilanz

<i>Geltungsbereich des B-Plans gesamt</i>	<i>63.462 qm</i>	<i>100 %</i>
<i>Wohnbauflächen (Nettobauland)</i>	<i>49.706 qm</i>	<i>78,32 %</i>
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	<i>8.725 qm</i>	<i>13,75 %</i>
<i>(einschl. Fußwege, Park- u. Grünstreifen)</i>		
<i>Grünflächen</i>	<i>5.031 qm</i>	<i>7,93 %</i>
<i>(einschl. Gewässerrand, Retentionsflächen)</i>		

## 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet – sie orientieren sich an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.

Um das Plangebiet 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:

Läden, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

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

### 7.2 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 Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das Einfamilienhausgebiet (Baufelder WA-3 bis WA-15) soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschosß“) ausgeschlossen werden.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (Baufelder WA-1 bis WA-2) soll die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal drei Vollgeschosse, ohne ein weiteres

„Nicht-Vollgeschoss“ begrenzt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan neben der maximalen Geschosßzahl von drei Vollgeschossen eine Wandhöhe von maximal 9,20 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 10,50 m wird auch hier ein geneigter Dachaufbau ermöglicht und gleichzeitig der Bau eines weiteren, vierten Geschosses ausgeschlossen.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die Werte orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Einfamilienhaus-Wohngebiet, 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 wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

Die Baugrenzen werden zu den öffentlichen Straßen um 4,00 bzw. 5,00 m zurückgesetzt um einerseits die Übersicht des Straßenraums zu unterstützen und gleichzeitig eine Nutzung der Vorzonen, bspw. mit PKW Stellplätzen oder als gestaltete Vorgärten zu fördern.

Im Bereich der Bestandsbebauung am bisherigen Gebietsrand an der Kniebisstrasse werden die Baugrenzen aus nachbarschützenden Gründen um 5,00 m zurückgesetzt.

### **7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienhaus-Wohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher in den Baufeldern WA-3 bis -15 auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

Die Baufelder WA-1 und -2, in denen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen, sind von der Beschränkung ausgenommen.

### **7.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne einer flexiblen und effizienten Grundstücksnutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Durch eine Begrenzung deren Länge auf max. 8,00 m und deren maximalen Grundfläche auf 50 m<sup>2</sup> sollen überdimensionierte, für EFH-Wohngebiete untypische Nebengebäude ausgeschlossen werden.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht hinter der von der Straße abgewandten Baugrenze (oder deren Verlängerung) errichtet werden um überlange Zufahrten zu vermeiden, die Flächenversiegelung zu minimieren und die Durchgrünung des Wohngebiets zu fördern.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Diese Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.



Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

Auf den Baugrundstücken der Baufelder WA-1 und WA-2 sind jeweils höchstens 40 % der notwendigen Stellplätze in oberirdischen PKW- Garagen, Carports- oder Stellplätzen zulässig. Durch diese Regelung sollen bei Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Stellplatzbedarf flächenintensive Parkplätze auf den Grundstücken vermieden, bzw. der Bau von Tiefgaragenstellplätzen gefördert werden.

Sofern eine Bebauung dieser Grundstücke mit Einfamilienhäusern erfolgt, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

## **7.6 Verkehrsflächen**

s. Ziff. 6.3 ff.

## **7.7 Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zentralen „Regenrückhaltung / Retention“ festgesetzt.

## **7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei (siehe auch Ziff. 6.6).

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Wohngebietes zu unterstützen, werden für die Freiflächen der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der öffentlichen Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken 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.

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.

## **7.9 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

Um die Voraussetzungen für die Refinanzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu schaffen, wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a BauGB getroffen.

### **7.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für zentrales Regenrückhaltebecken mit dem Zweck der Sammlung und Rückhaltung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt. Das Erfordernis ergibt sich aus der Entwässerungsplanung des Baugebietes (Siehe auch Ziff. 6.7).

### **7.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**LR-1: Zur Sicherung der bestehenden 20 kV Freileitung** entlang der nördlichen 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 8.2 (Pflanzgebot 2: Sträucher) zulässig. Weitere Nutzungen sind nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung des Leitungsträgers (Netze BW) zulässig.

**LR-2:** Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Tuningen zur Führung und Unterhaltung des bestehenden MW-Kanals DN 600.

### **7.12 Versorgungsflächen**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche (Stationsplatz Umspannstation) festgesetzt.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des B-Planes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen der Dachformen und Dachneigungen wurden mit der Intention einer möglichst harmonischen Einbindung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld und das Landschaftsbild festgesetzt. Gleichzeitig soll ein breiter Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude 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 regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein harmonischer städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

### **8.2 Nebenanlagen**

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

### **8.3 Stellplatznachweis**

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche auf 2 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

#### 8.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke untereinander und insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen getroffen.

#### 8.5 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Wohngebietes auszuschließen.

#### 8.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Retentionsanlagen wie Zisternen o.Ä. vorgeschrieben, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

### 9 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		29.07.2015
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		07.06.2017
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		07.06.2017
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	13.06.2017 14.07.2017
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		30.11.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	... ...
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...