

# GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung  
Auf dem Platz 1  
78609 Tuningen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### Eckritt

#### Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 05.06.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise, Empfehlungen vom 05.06.2018
- Begründung vom 05.06.2018 mit Anlagen:
  - *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Eckritt“, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., vom 29.03.2018*
  - *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Eckritt in Tuningen (Projekt 2263/1) vom 24.01.2018, Ing.-Büro Heine + Jud, Stuttgart*
- Abwägungsvorlage vom 05.06.2018

**Stand : 05.06.2018**

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1464

# Gemeinde Tuningen

---

## **Satzung über den Bebauungsplan**

### **„Eckritt“**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Tuningen in öffentlicher Sitzung am 14.06.2018 den Bebauungsplan „Eckritt“ in Tuningen als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.06.2018 maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 05.06.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 05.06.2018

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 05.06.2018  
einschließlich Umweltbericht vom 29.03.2017

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **§ 4 In Kraft treten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Eckritt“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tuningen, den .....

.....  
Jürgen Roth, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.

# Gemeinde Tuningen

---

## **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **„Eckritt“**

Gemäß § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Tuningen in öffentlicher Sitzung am 14.06.2018 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eckritt“ in Tuningen als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.06.2018.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 05.06.2018.
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 05.06.2018.

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **§ 4 In Kraft treten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eckritt“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Tuningen, den .....

.....  
Jürgen Roth, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.

# GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung  
Auf dem Platz 1  
78609 Tuningen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### Eckritt

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise, Empfehlungen**

Stand: 05.06.2018

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1464

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Bauweise .....	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	5
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>5</b>
	6.1 Straßenverkehrsflächen .....	5
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	6
	6.3 Verkehrsgrünflächen .....	6
<b>7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
	7.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung West“ .....	6
	7.2 Pflanzgebot (PFG-2) „Ortsrandeingrünung Nord“ .....	6
	7.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	7
	7.4 Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.....	7
	7.5 Gewässerrandbereich (Maßnahme M1) .....	7
	7.6 Gewässerrandbereich „Süd“ (Maßnahme M2).....	8
	7.7 Gewässerrandstreifen .....	8
	7.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	8
	7.9 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung.....	8
	7.10 Metalleindeckungen von Dächern.....	8
	7.11 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.....	8
<b>8</b>	<b>Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> ....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Versorgungsflächen</b> .....	<b>9</b>
	11.1 Umspannstation .....	9
	11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung.....	9
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>10</b>
	1.1 Dachformen .....	10
	1.2 Dacheindeckung.....	10
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen.....	10
<b>2</b>	<b>Stellplatznachweis</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</b> .....	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial</b> .....	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</b> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Regenwasserzisternen:</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Pflanzliste</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Barrierefreies Bauen</b> .....	<b>14</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
  - Nicht störende Handwerksbetriebe
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

##### Ausschlüsse:

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

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zur 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).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässig.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- im Bereich der Baufelder WA-1 und WA-2 sind maximal „III“ (drei) Vollgeschosse zulässig
- im Bereich der Baufelder WA-3 bis WA-15 sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig

## 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Für die Baufelder WA-1 und WA-2 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 9,20 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,50 m

Für die Baufelder WA-3 bis WA-15 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt.

Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Baufelder WA-3 bis WA-15 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Sie sind in den Baufeldern WA-3 bis WA-15 bis zu einer maximalen Länge der baulichen Anlage von 8,00 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht hinter der von der Straße abgewandten Baugrenze (oder deren Verlängerung) errichtet werden.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze, Garagen und Carports bei Mehrfamilienhäusern:

Für die Baufelder WA-1 und WA-2 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind jeweils höchstens 40 % der notwendigen Stellplätze in oberirdischen PKW- Garagen, Carports- oder Stellplätzen zulässig.

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

### **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

#### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden Anlieger- und Wohnstraßen als „Mischverkehrsflächen“ (M) ausgewiesen.

## 6.3 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden abschnittsweise fahrbahnbegleitende Verkehrsgrünflächen mit der Funktion eines „Grün- und Parkstreifens“ festgesetzt.

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind Zufahrten bzw. Überfahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

## 7 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)

### 7.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung West“

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

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

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

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

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

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### 7.2 Pflanzgebot (PFG-2) „Ortsrandeingrünung Nord“

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke gepflanzt werden.

Der geplante Grünstreifen ist zu mind. 70 % mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen.

Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils des angrenzenden Wirtschaftsweges zu achten. Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Pflanzstreifen befindet sich innerhalb des Leitungsschutzstreifens der nördlich verlaufenden 20 kV-Freileitung. 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).

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### 7.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

*(Festsetzung ohne Plandarstellung)*

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

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen. Vorzugsweise sollen auf privaten Freiflächen Obstbäume gepflanzt werden.

Die Bäume sind durch die Auswahl geeigneter Wuchsarten oder durch entsprechende Pflege und Rückschnitt auf eine maximale Wuchshöhe von 10,0 m zu begrenzen.

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### 7.4 Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen (**Straßen F-1 bis F 5**) und südlichen (**Straße A**) Erschließungsstraßen sind mittelgroße Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Acer platanooides `Olmstedt` (Spitz-Ahorn)*

Hochstamm mDB, 3 xv, StU 12-14 cm.

Es sind 8 mittelgroße Laubbäume im Bereich der **Erschließungsstraßen B, C, D, E** (s. Planeintrag) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Tilia cordata (Winter-Linde)*

Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

*Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.*

### 7.5 Gewässerrandbereich (Maßnahme M1)

Der nördliche Gewässerrandbereich entlang des schwarzen Grabens soll als Wiese mittlerer Standorte entwickelt werden. Auf der Fläche sollen 20 Einzelbäume versetzt gepflanzt werden (Pflanzabstand ca. 10 m).

Saatgut ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Die Wiese soll 2x pro Jahr gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Das Mulchen der Fläche, sowie eine Düngung ist nicht zulässig.

Artempfehlungen:

**Hainbuche** (Carpinus betulus)

**Spitz-Ahorn** (Acer platanooides)

**Schwarz Erle** (Alnus glutinosa)

Silber Weide (Salix alba)

*Fettdruck = Arten des Hauptsortimentes, die bei Pflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt zu verwenden sind.*

## **7.6 Gewässerrandbereich „Süd“ (Maßnahme M2)**

Der gewässerbegleitende Gehölzbestand im südlichen Gewässerrandbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Wiese soll 2x pro Jahr gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Das Mulchen der Fläche, sowie eine Düngung ist nicht zulässig.

Entlang des Schwarzen Grabens ist ein Hochstaudensaum als Leitlinie am Gewässer von mind. 1 m Breite stehen zu lassen.

## **7.7 Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen (**Maßnahmenflächen M1; M2**) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Acker.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen.

## **7.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## **7.9 Verwendung insektenschonender 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 Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

## **7.10 Metalleindeckungen von Dächern**

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

## **7.11 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

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.). Der Überlauf der Sammelanlagen darf nicht unterirdisch versickert werden.

Die Entwässerung bzw. die Retentionsanlage einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Süden des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung / Retention festgesetzt.

## **10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**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**. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

## **11 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### **11.1 Umspannstation**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird innerhalb beider Bauabschnitte jeweils eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.

### **11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung**

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.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen:

Zulässig sind:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für flach geneigte Dächer bis 12° Dachneigung sowie für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur zulässig, wenn durch eine Beschichtung oder ähnliche Behandlung sichergestellt werden kann, dass diese Metalle nicht in das Regenwasserableitungssystem ausgeschwemmt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10 cm zu begrünen.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

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

### **2 Stellplatznachweis**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

### **3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb einer 3 Meter breiten Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

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

Bezugshöhen: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche maßgebend.

*Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.*

### **4 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahelter Art, bis zu einer Größe von 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

### **5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

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.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

## 2 **Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

## 3 **Grundwasserschutz**

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## 4 **Regenwasserzisternen:**

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

## 5 **Geotechnik**

Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründung-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6 **Pflanzliste**

(Auswahl gebietsheimischer Gehölze für Tuningen)

### Bäume:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Hänge-Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Echte Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Apfel	( <i>Malus domestica</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!

Birne	( <i>Pyrus communis</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!
Kirsche	( <i>Prunus avium</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!
<u>Sträucher:</u>	
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gewöhnliche Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Zweigriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )

## 7 **Barrierefreies Bauen**

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 05.06.2018

kommunalPLAN GmbH

# GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung  
Auf dem Platz 1  
78609 Tuningen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### Eckritt

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 05.06.2018

**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	20 kV Freileitung .....	7
3.5	Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz .....	8
<b>4</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Standortalternativen .....	8
4.2	Planungsvarianten .....	9
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	10
5.2	Bauabschnitte .....	10
5.3	Erschließungskonzept .....	10
5.4	Fußgänger .....	12
5.5	Parken .....	12
5.6	Grünkonzept .....	12
5.7	Entwässerung .....	12
5.8	Bauformen: .....	13
5.9	Flächenbilanz .....	13
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	15
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	15
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
6.6	Verkehrsflächen .....	16
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	16
6.8	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen .....	16
6.9	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	17
6.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
6.11	Versorgungsflächen .....	17
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>17</b>
7.1	Dachgestaltung .....	17
7.2	Nebenanlagen .....	17
7.3	Stellplatznachweis .....	17
7.4	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	18
7.5	Werbeanlagen .....	18
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	18
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>20</b>
10.1	Schallimmissionen der B 523 .....	20
10.2	Planbedingte Verkehrslärmauswirkungen auf die bestehende Bebauung .....	21
<b>11</b>	<b>VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>21</b>

**Anlagen:**

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Eckritt“, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br., vom 29.03.2018*

*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Eckritt in Tuningen (Projekt 2263/1) vom 24.01.2018, Ing.-Büro Heine + Jud, Stuttgart.*

## **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“) wurden im Rahmen eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Villingen-Schwenningen vollzogen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## 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.

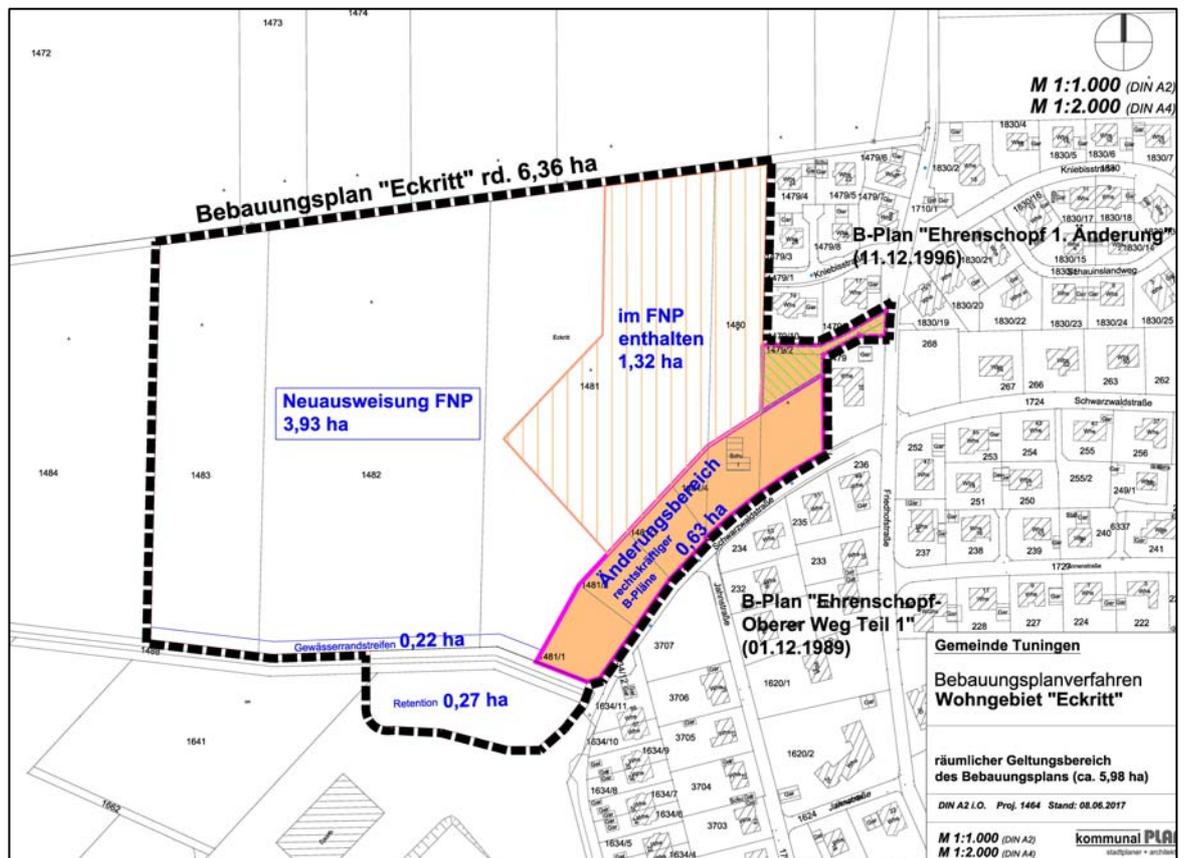


Abb.: Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterausschnitt

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Teilnahmeverfahren 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 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.

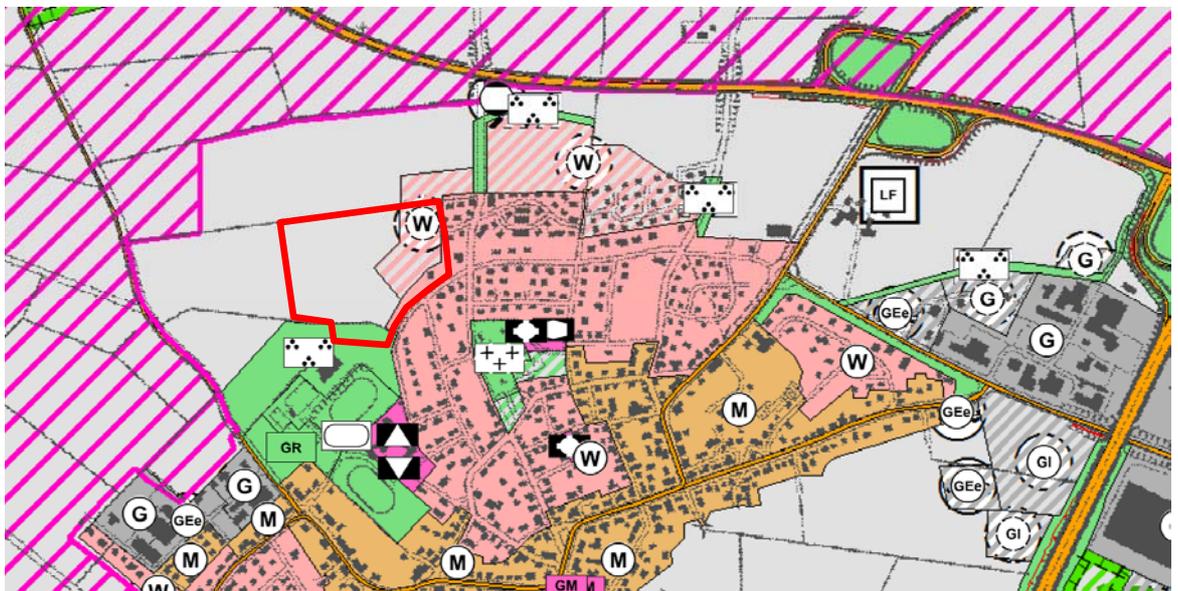


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen - Fassung vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der parallelen FNP Änderung.

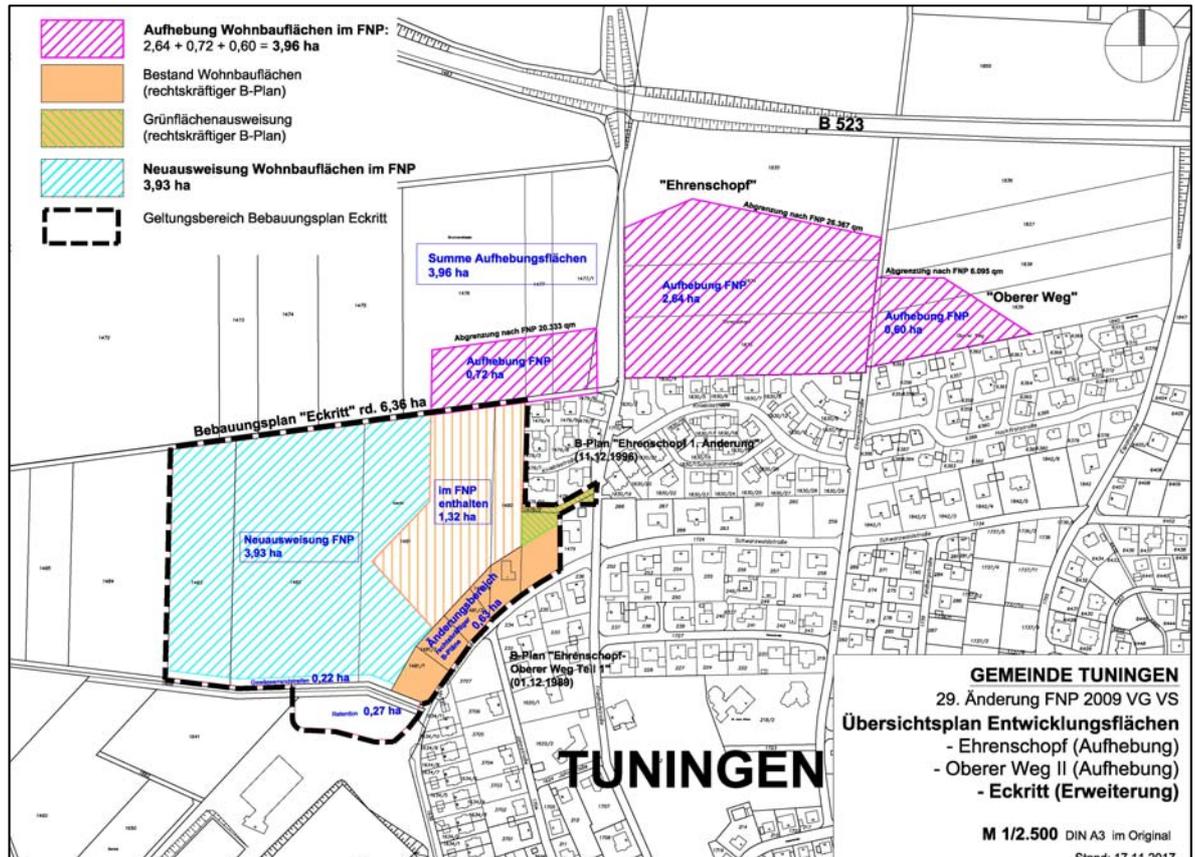


Abb.: Fortschreibung des Flächennutzungsplans durch „Flächentausch“ im Parallelverfahren

Die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans durch einen Flächentausch wurden im Rahmen eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Villingen-Schwenningen vollzogen:

- Herausnahme der bisherigen Wohnbauflächen „Oberer Weg II, Ehrenschof“ mit rd. 3,96 ha (magenta schraffiert)
- Ersatzweise wurde die Fläche „Eckritt“ um rd. 3,93 ha erweitert (blau schraffiert).

Die am 12.12.2017 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigte 29. Änderung des FNP wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.01.2018 rechtswirksam.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

### 3.4 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 Leitungsachse - 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 Pflanzgebotsfläche zugelassen werden (befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

### **3.5 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 Alternativenprüfung / Planungsvarianten**

### **4.1 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.

#### **4.2 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 Bebauungskonzept 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 Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde im Rahmen der Variantenentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt und planerisch weiterverfolgt.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 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)

### 5.2 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.

### 5.3 Erschließungskonzept

In Anbetracht sich verknappender 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, die im Gemeinderat diskutiert wurde, wurde als Grundprinzip eines wirtschaftlichen Entwurfs 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).

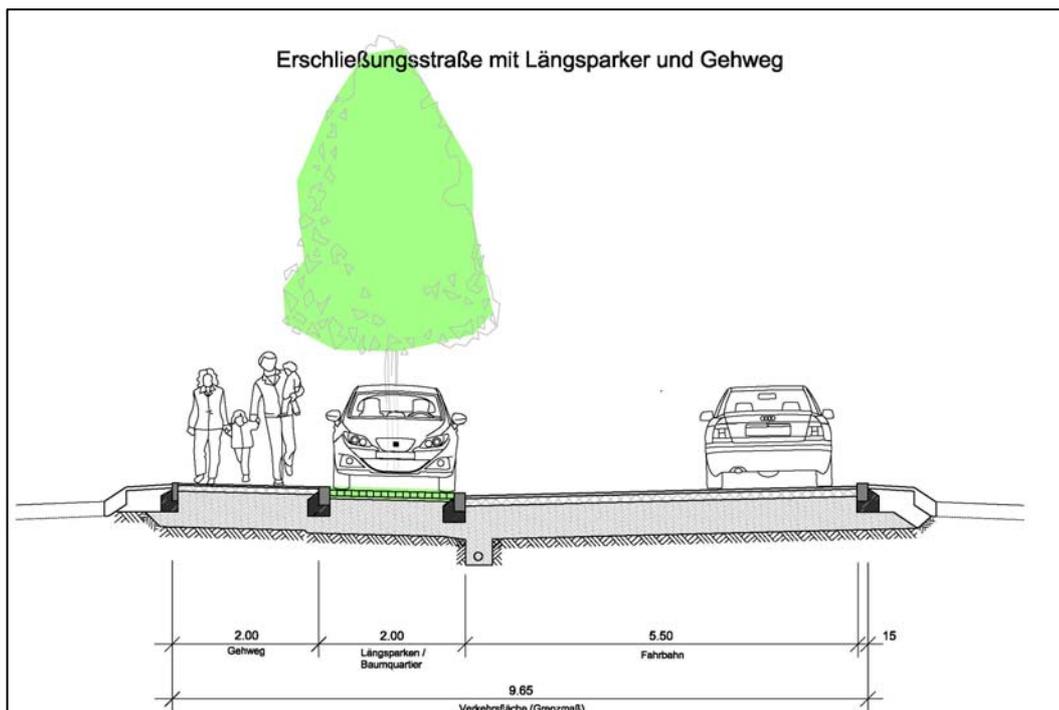


Abb.: Regelprofil der Wohnsammelstraße A mit Längsparker, Baumallee und abgesetztem Gehweg

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.

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.

#### **5.4 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 Haupteerschließungsstraße 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.

#### **5.5 Parken**

Im städtebaulichen Entwurf ist ein Angebot öffentlicher Parkplätze im Bereich geplanter Parkstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße 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.

#### **5.6 Grünkonzept**

Das Gebiet verfügt über gute bzw. kurze Fußwegvernetzungen 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 Haupteerschließungsstraße 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.

#### **5.7 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 Amts 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.

### 5.8 **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. 6.2).

### 5.9 **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>		

## 6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 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.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im 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.

### **6.3 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. Damit sind neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (Geschoßwohnungsbau) bis zu einer Baukörperlänge von 50 m grundsätzlich zulässig.

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.

### **6.4 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.

### **6.5 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.

## **6.6 Verkehrsflächen**

s. Ziff. 5.3 ff.

## **6.7 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. 5.6).

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.

## **6.8 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.

## **6.9 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. 5.7).

## **6.10 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 7.2 (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. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

## **6.11 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.

# **7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

## **7.1 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen der Dachformen 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 grau bzw. anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein harmonischer städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

## **7.2 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.

## **7.3 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.

#### **7.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen**

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke 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.

#### **7.5 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.

#### **7.6 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.

### **8 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 293.814 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 bis auf ein unerhebliches Restdefizit von 1.167 ÖP 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 29.03.2018.*

## **9 Verkehrliche Auswirkungen**

Die innerörtliche Zufahrt zum Neubaugebiet erfolgt aus östlicher Richtung schwerpunktmäßig über die Schwarzwaldstraße, von Süden vorwiegend über die Jahnstraße.

Durch die Bebauung und Nutzung des neuen Wohngebietes ergibt sich gegenüber der Ist-Situation naturgemäß eine Zunahme der Verkehrsintensitäten im Bereich der Zufahrtstraßen.

Als Grundlage für eine Bewertung der planbedingten Verkehrszunahme sowie der daraus resultierenden Verkehrslärmzunahme in den Zufahrtstraßen, wurde zunächst eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (nach dem Verfahren nach Bosserhoff) vorgenommen (Ing.-Büro BIT Ingenieure, VS).

Ausgehend von einer Erschließung von rd. 80 Baugrundstücken für rd. 300 Einwohner, lässt sich nach *Bosserhoff* eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 361 Kfz/24h für das gesamte Baugebiet „Eckritt“ ableiten.

Bei einer angenommenen Verteilung der Zu- und Abfahrten zu 2/3 auf die Schwarzwaldstraße und zu 1/3 auf die Jahnstraße, ist für die Schwarzwaldstraße von einer Verkehrszunahme um rd. 216 Kfz/24h (+126%), bzw. für die Jahnstraße von einer Zunahme um rd. 145 Kfz/24h (+149%) auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die im Umfeld bestehenden Baugebiete, ergibt sich für die Jahnstraße am südlichen Einmündungsbereich zur Bachstraße ein DTV von 242 Kfz/24h, bzw. eine stündliche Verkehrsstärke < 40 Kfz (15% aus DTV) in der Spitzenstunde.

Für die Schwarzwaldstraße ist im Bereich Schwarzwaldstr. 34 ein DTV von 388 Kfz/24h anzunehmen, bzw. eine stündliche Verkehrsstärke < 60 Kfz in der Spitzenstunde.

Bewertung der prognostizierten Verkehrsstärke in Bezug auf den Ausbau und die Leitungsfähigkeit der Zufahrtstraßen: Sowohl die Jahn- als auch die Schwarzwaldstraße entsprechen in ihrem Ausbauquerschnitt nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RAST'06) den Anforderungen der Kategorie „Sammelstraße“, mit einer Auslegung für eine Verkehrsstärke von mind. 400 Kfz/h.

Das Baugebiet „Eckritt“ führt zu einer deutlichen Zunahme des DTV im Bereich der Zufahrtstraßen Jahnstraße (+149%) und Schwarzwaldstraße (+126%). Dennoch liegt das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit < 40 Kfz/h im Bereich der Jahnstraße bzw. < 60 Kfz/h im Bereich der Schwarzwaldstraße noch deutlich im Bereich der Leistungsfähigkeit der Zufahrtstraßen mit einer Auslegung für ein Verkehrsaufkommen von mind. 400 Kfz/h. Die Mehrbelastung ist im bestehenden Netz sowohl hinsichtlich der verkehrlichen, als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen abwickelbar.

Eine Notwendigkeit baulicher oder verkehrslenkender Maßnahmen ergibt sich insofern aus heutiger Sicht nicht.

Eine Beurteilung der durch den entstehenden Quell- und Zielverkehr hervorgerufenen Verkehrslärmzunahme an der bestehenden Bebauung ergibt sich aus Nr. 10.2.

*Hinweis:*

*Die Pläne zur Verkehrsentwicklung Ist-Zustand sowie Prognose, BIT Ingenieure AG, VS, sind dem Schalltechnischen Gutachten (Anlage) beigelegt.*

## **10 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schallemissionen der B 523 und deren Einwirkungen auf das Planungsgebiet untersucht.

Im Verfahrensverlauf wurde zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung der durch den neu entstehenden Quell- und Zielverkehr hervorgerufenen Straßenverkehrsimmissionen, die auf die bestehende Bebauung im Bereich der örtlichen Zufahrtsstraßen einwirken, durchgeführt.

### **10.1 Schallimmissionen der B 523**

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

Im Frühjahr 2016 wurden die Schallimmissionen in den damals geplanten Bebauungsplangebieten „Oberer Weg II / Ehrenschof“ 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.

## 10.2 Planbedingte Verkehrslärmauswirkungen auf die bestehende Bebauung

Auf der Grundlage der Prognose zur Verkehrsentwicklung (s. Nr. 9), wurde die durch den neu entstehenden Quell- und Zielverkehr hervorgerufene Verkehrslärmzunahme an der bestehenden Bebauung im Bereich der Zufahrtsstraßen schalltechnisch untersucht (Heine + Jud, Stuttgart).

Unter Ansatz des Analyse-Nullfalls (Ist-Situation) ergeben sich an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung Beurteilungspegel bis 47 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Im Prognose-Planfall (mit Berücksichtigung des Baugebietes „Eckritt“) treten Beurteilungspegel bis rund 50 dB(A) tags und rund 42 dB(A) nachts auf.

Durch den Erschließungsverkehr ergeben sich Pegeldifferenzen (Zunahmen) von 1,9 bis 3,7 dB(A) tags und von 1,8 bis 3,6 dB(A) nachts an der Bestandsbebauung.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen Immissionsorten eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden ebenfalls unterschritten.

Auf die detaillierten Untersuchungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird ergänzend verwiesen: *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Eckritt in Tuningen (Projekt 2263/1) vom 24.01.2018, Ing.-Büro Heine + Jud, Stuttgart. (Anlage)*

## 11 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		08.02.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	16.02.2018 19.03.2018
Gemeinderat – Beratung der punktuellen Entwurfsänderung Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung		12.04.2018
Bekanntmachung der erneuten Offenlage		19.04.2018
Erneute öffentl. Auslegung nach § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom bis	27.04.2018 17.05.2018
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		14.06.2018
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...