



GEMEINDE TUNINGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

MARIELEHAUS

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand 24.03.2020

kommunalPLAN

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

Projekt 1502

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
1.1	Ausgangssituation und Ziele	3
1.2	Lage des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans)	3
1.3	Bestehendes Planungsrecht	4
1.4	Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	5
1.5	Bestehende Nutzungen	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebauliches Konzept und geplante Nutzungen	6
2.2	Verkehrerschließung	8
2.3	Stellplatzkonzept	8
2.4	Ver- und Entsorgung	9
3	GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN	9
3.1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	9
3.2	Schalltechnische Untersuchung	10
4	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse	12
4.2.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	12
4.3	Bauweise	12
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen	12
4.6	Verkehrsflächen	12
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	12
4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.8.1	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge	13
4.8.2	Außenbeleuchtung	13
4.8.3	Metalleindeckungen von Dächern und Fassaden	13
4.8.4	Artenschutz-Maßnahmen	13
4.9	Schallschutzmaßnahmen Tiefgaragenzufahrt	13
4.10	Sichtfelder an Straßeneinmündungen	13
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
5.1.1	Oberflächengestaltung	13
5.1.2	Dachformen und Dachneigung	13
5.1.3	Dacheindeckung	14
5.2	Gestaltung von Nebenanlagen	14
5.3	Notwendige Stellplätze	14
5.4	Anforderungen an Werbeanlagen	14
6	FLÄCHENBILANZ	14
7	BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN	14
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	14
9	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN	15
9.1	Planungsverfahren	15
9.2	Abwägung	15
9.3	Verfahrensdaten	15

Anlagen:

- Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfungen 2015, 2017, 2018 vom 08.02.2019, Bresch Henne Mühlinghaus, Freiburg
- Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Stuttgart vom 24.03.2020

1 Anlass des Bebauungsplanverfahrens

1.1 Ausgangssituation und Ziele

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Aufwertung einer Innenbereichsfläche in der zentralen Ortslage von Tuningen.

Im Mittelpunkt steht der Neubau eines Dienstleistungs- und Wohngebäudes für 2 Arztpraxen sowie Pflege- und Altenwohnungen mit einer zentralen Tiefgarage.

Diese Einrichtung ergänzt die angrenzende Senioreneinrichtung „Lebenshaus Ochsen“ an der Hauptstraße.

In den Planungsraum einbezogen sind die beiden Eckgrundstücke Friedhofstraße / Im Winkel, die nach Abbruch der Altimmobilien mit einem Mehrfamilienhaus neu bebaut werden sollen.

Im östlichen Teil des Plangebietes sollen die privaten Gartenflächen für den Artenschutz und die Wohnumfeldqualität erhalten und gesichert werden.

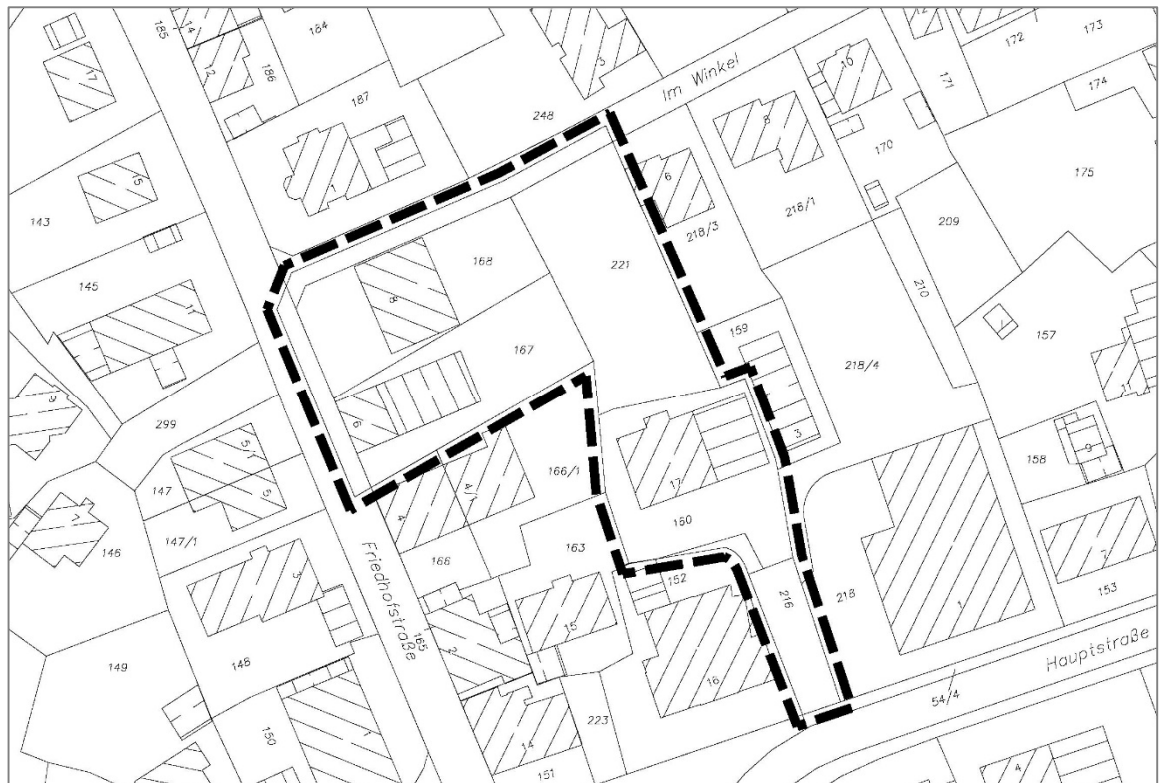


Darstellung des Entwicklungsbereichs zum Bebauungsplan „Marielehaus“

1.2 Lage des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Tuningen zwischen der Haupt-, Friedhofstraße und Im Winkel.

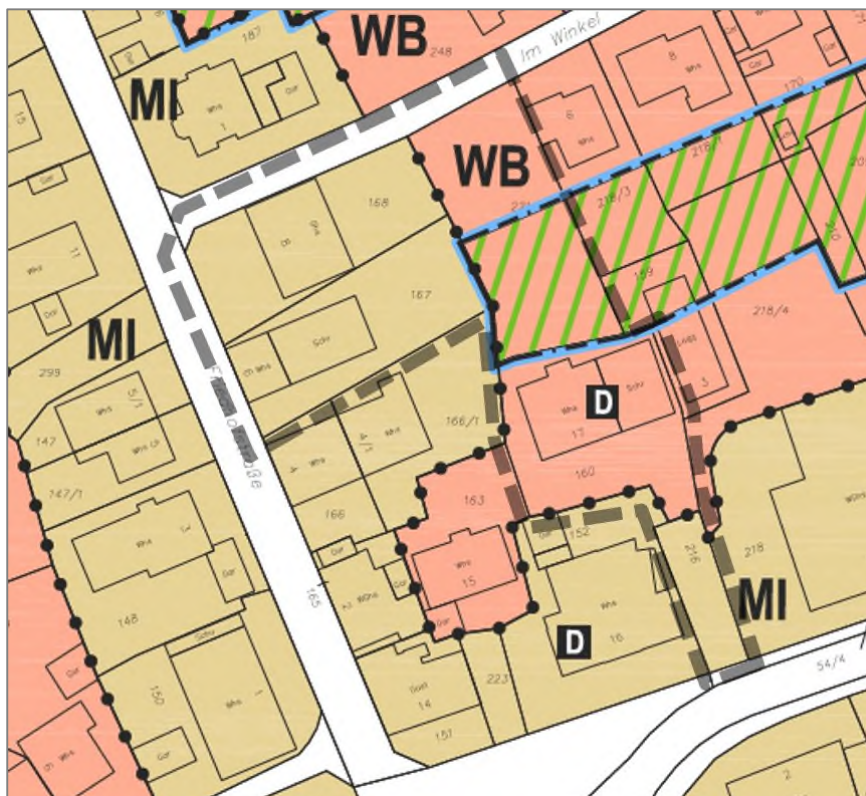
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgender Abbildung zu entnehmen.



Lageplan des Plangebiets im Katasterauszug – Stand 07.01.2020

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planungsraum gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Innerort“ 1. Änderung und Erweiterung von 2011.



Planausschnitt Bebauungsplan „Innerort“ 1. Änderung und Erweiterung mit Bebauungsplan-Abgrenzung „Marielehaus“

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Marielehaus“ werden die bisher geltenden Festsetzungen innerhalb des Planungsraums ersetzt.

1.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Die Planaufstellung für den Bebauungsplan „Marielehaus“ erfolgt im einstufigen Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden.

Verfahrensvereinfachung

Im vorliegenden Verfahren wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB als öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

1.5 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gewachsene dörfliche Mischbebauung mit Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden.

Voraussetzung für die geplante Neubebauung war der Abbruch des denkmalgeschützten Ökonomiegebäudes „Marielehaus“ im Quartiers-Innenbereich. Mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg konnte der Gebäudeabbruch 2018 durchgeführt werden.



Bestand ehem. Ökonomiegebäude – nach Freilegung



Bestand private Gärten, wird gesichert



Bestand Friedhofstraße
wird abgebrochen und neu bebaut



Bestand Im Winkel
wird abgebrochen und neu bebaut

2 Konzeption der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept und geplante Nutzungen

Durch den Abbruch des leerstehenden Bauernhauses „Marielehaus“ im Quartiersinnenraum eröffnen sich Möglichkeiten zur Innenentwicklung mit Wohn- und Dienstleistungsangeboten im Zentrum von Tuningen.

Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung mit 2 Baukörpern auf der Freifläche zwischen der Hauptstraße und der Straße Im Winkel.

Verbunden sind diese Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage.

Das III-geschossige südliche Haus (3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss) hinter dem „Lebenshaus Ochsen“ ist für 2 Arztpraxen und eine Tagespflegeeinrichtung für 10 - 15 Pflegeplätze vorgesehen.

Mit einer möglichen Tagespflegeeinrichtung sollte auch die Einrichtung eines Tagescafé's vorgesehen werden.

Die Öffnungszeiten eines Tagescafé's sollen auf die üblichen Besuchszeiten bis 18.00 Uhr beschränkt bleiben.

Im nördlichen III-geschossigen Haus (2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss) sind seniorengerechte Wohnungen geplant.



Lageplan M. 1/500

Freiflächenplanung des Ärzte- und Seniorenhauses
Vorentwurf Architekt J. Müller

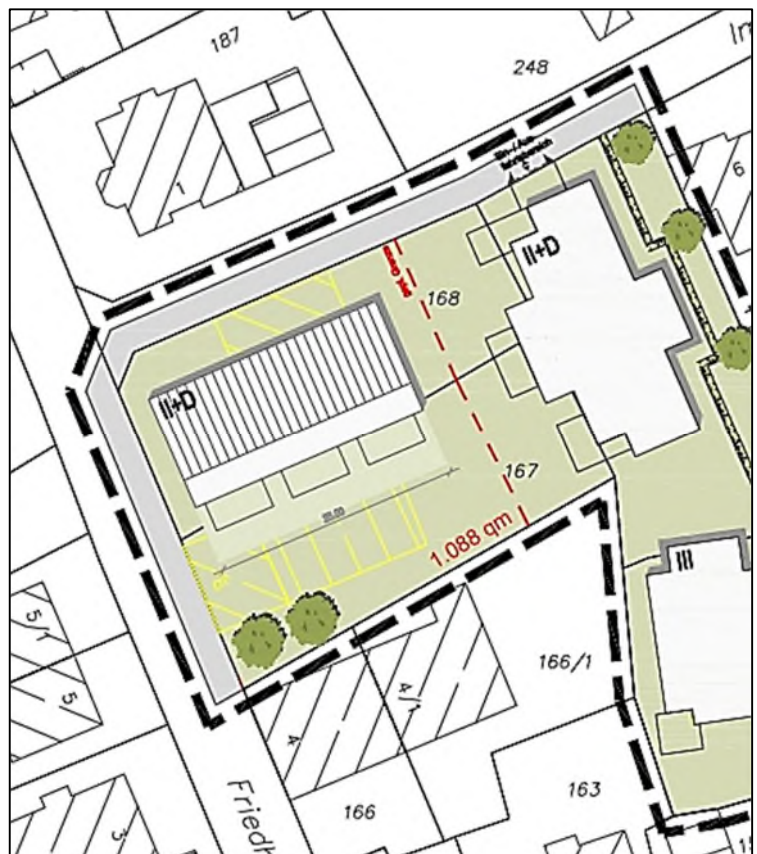


geplante Ansichten des Ärzte- und Seniorenhauses – Vorentwurf Architekt J. Müller

Ergänzt wird das Projekt durch ein zukünftiges Mehrfamilien-Wohnhaus (2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss) auf der Fläche der dort noch bestehenden Gebäude Friedhofstr. 6 und 8

Die Bebauung erfolgt unabhängig von der angrenzenden Ärzte- und Seniorenanlage nach Abbruch der Bestandsgebäude.

Alle notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück durch eine Tiefgarage nachgewiesen.



mögliche Wohnbebauung an der Friedrichstraße / Im Winkel

Mit dieser geplanten Aufwertung bisher untergenutzten bzw. leerstehenden Flächen wird eine Stärkung der Wohn- und Versorgungssituation im Ortszentrum angestrebt.

Vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Gaststätten, Einzelhandel, Bushaltestelle und das Seniorenangebot im „Ochsen“ werden damit weiter gefestigt.

Zur Einfügung des Ärzte- und Seniorenzentrums in den Umgebungsbestand werden bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude Abstimmungen durchgeführt.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen – Hauptstraße im Süden, Friedhofstraße im Westen und Im Winkel im Norden erschlossen.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die benachbarte zentrale Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

Als Haupteerschließung für Besucher und Andienung des südlichen Ärztehauses dient die vorhandene Zufahrt beim „Ochsen“ von der Hauptstraße aus.

Diese Zufahrt dient zusätzlich der Erschließung angrenzender Grundstücke im Quartiers-Innenbereich.

Eine notarielle Vereinbarung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Grundstückseigentümern liegt vor.

2.3 Stellplatzkonzept

Alle notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Für Wohnungen bis 60 m² Größe sind je 1 Stpl./WE erforderlich, für Wohnungen über 60 m² Größe je 2 Stpl./WE.

Der Stellplatznachweis für Arztpraxen und eine mögliche Kurzzeitpflegeeinrichtung sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In der bisher vorliegenden Projektplanung des Ärzte- und Seniorenhauses sind folgende Stellplätze vorgesehen:



Tiefgarage:

- Zufahrt über die Straße Im Winkel
- ca. 30 Stellplätze, davon 5 Stellplätze als Doppelparkplätze (Wöhr – Combilift)
- die Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage kann bei Bedarf durch Erweiterung der Combilift-Anlage erhöht werden.

Außenstellplätze:

- 2 Stellplätze an der Straße Im Winkel
- 2 Stellplätze am südlichen Ärztehaus, mit Zufahrt von der Hauptstraße aus. Weitere Kurzzeitstellplätze im Außenbereich sollten im Zuge der Objektplanung vorgesehen werden.

Vorentwurf Architekt J. Müller

Für das geplante Mehrfamilienhaus ist eine Tiefgarage in Verbindung mit Außenstellplätzen mit Zufahrt über die Friedhofstraße geplant. Einzelheiten sind im Baugesuch nachzuweisen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Zu den bestehenden Straßen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser werden noch geprüft. Sofern die Voraussetzungen zur Versickerung im Planungsraum nicht gegeben sind, ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen auf dem/den einzelnen Grundstück(en) über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die maximal zulässige Einleitmenge für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis beträgt 0,5 l/s je 100m² Grundstücksfläche.

Ist aus technischen Gründen eine Retention nicht möglich, ist mittels abflussminimierender Maßnahmen eine Begrenzung des Abflusses erforderlich. Durch die geplante Dachbegrünung der Flachdächer und die Gestaltung der Oberflächenbefestigungen von Zugängen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wird die Voraussetzung geschaffen, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

3 Gutachten / Untersuchungen

3.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt.

Da im Laufe der Planungen Erweiterungen des ursprünglichen Plangebietes hinzukamen, wurden seit 2015 insgesamt drei artenschutzrechtliche Gutachten erstellt:

2015: Natur- und artenschutzrechtliche Bewertung des Baugrundstücks „Marielehaus“

2017: Artenschutzrechtliche Einschätzung Fledermäuse; resultierend aus der Natur- und artenschutzrechtlichen Bewertung von 2015 (Felix Zinke)

2018: Artenschutzrechtliche Prüfung der Erweiterungsflächen (Flurstücke 167 und 168) (BHM Planungsgesellschaft).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen und erforderlichen Maßnahmen:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Marielehaus“ in Tuningen werden ältere Streuobstbestände und Gebäude weichen. Diese bieten den Kartierungen nach Quartiere für Fledermäuse. Betroffenheit von anderen planungsrelevanten Artengruppen wie Vögeln, Amphibien und Reptilien konnten 2015 direkt oder durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Alle weiteren Untersuchungen beziehen sich daher auf Fledermäuse. Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung der Fledermausvorkommen durch den B-Plan „Marielehaus“ mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Diese Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion müssen vor dem Eingriff funktionsfähig sein:

- Kompensation von abgängigen Habitatbäumen (Flurstück 221) durch Anbringen von Fledermaus-Nistkästen in räumlicher Nähe

1:1 bei Tageeseinständen der Zwergfledermaus

1:2 bei Balzquartieren der Zwergfledermaus

1:5 bei Wochenstuben der Zwergfledermaus.

- Kompensation von abgerissenen Gebäuden (Flurstück 168) mit Habitatpotenzial durch Anbringen von Fledermaus-Nistkästen im Verhältnis 1:3 (z. B. Typ Schwegler 1FF)

Vermeidungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung von Störung, Verletzung und Tötung von Fledermäusen.

- Räumung des Baufeldes sowie Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, zwischen 01.10. und 28.02.
- Zuziehen einer Ökologischen Baubegleitung bei Fäll- und Abrissarbeiten: Kontrolle auf Beflug und/oder Belegung durch Fledermäuse vor jeder Fällung von Höhlenbäumen
- Zuziehen einer Ökologischen Baubegleitung beim Aufhängen der Ersatzkästen: Die Anbringung der Nistkästen hat in räumlicher Nähe der Habitatbäume an witterungsgeschützten, gering bis nicht beschatteten Standorten zwischen 3 bis 8 m Höhe in südlicher, südwestlicher oder südöstlicher Exposition zu erfolgen.
- Verzicht auf Nachtarbeiten sowie auf nächtliche Baustellenbeleuchtung
- Wiederherstellung der Grünfläche als nährstoffarme, leguminosenreiche Wiese (Flurstück 221).

3.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Schallimmissionen ermittelt werden, die von der geplanten Tiefgarage auf die umliegende Bebauung einwirken. Zur Beurteilung der Situation werden die DIN 18005 ^{1,2} sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)³ mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien herangezogen. Bei Überschreiten der gültigen Orientierungs- bzw. Richtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Marielehaus“ in Tuningen kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Zur Beurteilung der Immissionen durch die geplanten Pkw-Stellplatzanlagen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹ herangezogen. Es gelten folgenden Immissionsrichtwerte tags/nachts:
 - Besondere Wohngebiete: 60 dB(A) / 40 dB(A)
 - Urbane Gebiete: 63 dB(A) / 45 dB(A)
 - Mischgebiete: 60 dB(A) / 45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen jeweils den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Es wurde die Abstrahlung von der Tiefgarage einschließlich der zugehörigen An- und Abfahrtswegen bestimmt und unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg zum Beurteilungspegel zusammengefasst. Grundlage hierfür waren Literaturangaben.
- Es werden Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik vorgesehen (Maßnahmen an der Regenrinne und am Tor sowie asphaltierte Rampe).
- Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an der bestehenden sowie an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten.
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung erfüllt. An der geplanten Wohnbebauung im Urbanen Gebiet wird der

zulässige Wert für Geräuschspitzen tags eingehalten und nachts um rund 10 dB(A) überschritten. Gemäß Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3S 3538/94 sind die Maximalpegel nicht zu berücksichtigen.

- Mit relevanten Veränderungen der Pegelwerte durch den Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum ist nicht zu rechnen.
- Von einer Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm ist an den untersuchten Immissionsorten nicht auszugehen.

4 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

MU – Urbanes Gebiet

Die Aufwertung des Plangebietes soll durch eine attraktive Mischnutzung und Nachverdichtung im Ortszentrum erfolgen.

Dazu hat sich der Gemeinderat für eine Ansiedlung eines Ärztehauses mit Dienstleistungen und Wohnungen für Senioren entschlossen.

Die angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil im Ortszentrum entspricht des Baugebiets-Typs des „Urbanen Gebietes“ - MU.

Mit der Novellierung der BauNVO 2017 eröffnen sich damit Spielräume im Städtebaurecht zur Schaffung von Voraussetzungen für eine „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege und Stärkung der Wohnfunktion“.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften, um die damit verbundenen Nutzungskonflikte mit dem Wohnen auszuschließen.

Für das Baufenster MU-2 (Ärztehaus) ist die Einrichtung einer Tagespflege für Senioren mit bis zu 15 Plätzen geplant bzw. möglich.

Mit diesen Tagespflegeplätzen wird auch die Einrichtung eines „Tagescafé’s“ als Ausnahme ermöglicht. Die Nutzung wird begrenzt auf die üblichen Besuchszeiten bis ca. 18 Uhr täglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzenden räumlichen und baulichen Struktur der Mischbebauung und wurde hinsichtlich des Ziels - Schaffen von innerstädtischem Wohnraum in Verbindung mit einem Dienstleistungsangebot - geprüft. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche.

Die innenliegende Bebauung im Quartier ist als III-geschossige Bebauung mit einem zusätzlichen zurückversetzten Dachgeschoss (Stoffelgeschoss) in Flachdachbauweise geplant.

Diese Bebauung wird in II-geschossiger Form auf dem Eckgrundstück Friedhofstraße / Im Winkel fortgeführt. Damit werden die vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand aufgenommen.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) orientiert sich an der Vorhabenplanung und der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für MU – Urbane Gebiete.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 wird die Realisierung des angestrebten Planungsziels ermöglicht.

Eine dauerhafte Begrünung von Befestigungen wird auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Baufeld MU-3 an vorhandenem Bestand.

Im Quartiersinnenraum sind 3 Vollgeschosse in Verbindung mit einem Dachgeschoss zulässig, beschränkt aber durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe, abgestimmt auf die angrenzende Umgebungsbebauung.

Es wurde darauf geachtet, dass die zulässigen Firsthöhen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen.

4.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der Gebäudetypologien der Vorhabenplanung als Obergrenze und wurden je nach Lage, abgestimmt auf die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Technische Dachaufbauten

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung aus Einzelgebäuden in offener Bauweise und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als relativ enge Einzelbaufenster wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der Baufenster lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen

Die Nutzungen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine Flexibilität für diesbezügliche Anlagen zu ermöglichen. So wird die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen wie z.B. für Abfallbehälter oder Fahrradabstellanlagen nicht unnötig eingeschränkt.

4.6 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereiche Tiefgarage

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die Tiefgarage dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll über die Straße im Winkel erfolgen.

In Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen im Ein- und Ausfahrtsbereich und Bündelung des Verkehrs wird die Umgebungsbebauung geschützt.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Mit dieser Festsetzung werden die Zugänglichkeit und Erschließung des Plangebietes in Verbindung mit einer abgeschlossenen notariellen Vereinbarung für alle Anlieger sichergestellt.

Eine notarielle Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern liegt vor.

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

4.8.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

4.8.2 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere.

Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

4.8.3 Metalleindeckungen von Dächern und Fassaden

Die genannten Materialien werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Regenwassers auszuschließen. Die Festsetzung wurde getroffen, um ein Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden.

4.8.4 Artenschutz-Maßnahmen

Die Festsetzung von Artenschutz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dient dem Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

4.9 Schallschutzmaßnahmen Tiefgaragenzufahrt

Die festgesetzten Maßnahmen stellen sicher, dass die Verkehrslärmimmissionen die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiben.

4.10 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

5 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1.1 Oberflächengestaltung

Die Farbgebung und Oberflächengestaltung von Fassaden und Dächern orientiert sich an der Umgebungsbebauung und soll nicht grellfarbig oder reflektierend hervortreten.

5.1.2 Dachformen und Dachneigung

In den Baufenstern MU-1 und MU-2 wird Flachdach vorgeschrieben, um die angestrebte Architektur sicherzustellen.

Im Baufenster MU-3 wird die Dachgestaltung offen gehalten. Dies ermöglicht die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

5.1.3 Dacheindeckung

Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Solar- und Photovoltaikanlagen sollen zulässig sein.

5.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Müllbehälter- und Sammelanlagen sollen sich nicht störend in den Freiraum einfügen.

5.3 Notwendige Stellplätze

Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel für Wohnungen mit mehr als 60 m² festgesetzt.

Dies orientiert sich an aktuellen Situationen in Wohngebieten.

5.4 Anforderungen an Werbeanlagen

Die besondere Lage des Plangebiets soll durch die Festsetzung berücksichtigt werden. Ebenso sind nachbarschaftsschützende Belange des Gebiets berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

6 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,35 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Urbanes Gebiet (MU) Fläche	ca.	3.161 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) insgesamt	ca.	2.098 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	294 m ²

7 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Baugebiet ist durch die bestehenden Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen bereits voll erschlossen.

Die Bauflächen sind im Eigentum eines Vorhabenträgers, der in Abstimmung mit der Gemeinde Tuningen (städtebaulicher Vertrag) die Realisierung des Ärzte- und Seniorenhauses mit den angestrebten städtebaulichen Zielvorschlägen durchführt.

Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Die Erschließung der Baugrundstücke ist gesichert.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird attraktiver, innerörtlicher Wohnraum, in Verbindung mit einem bedarfsgerechten Dienstleistungsangebot geschaffen.

Die Wohnbedürfnisse, insbesondere der älteren Bürger/innen werden abgedeckt.

Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

9 Bebauungsplan-Verfahren

9.1 Planungsverfahren

Das Planungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs vom 14.03.2019 erfolgte vom 15.03.2019 bis 15.04.2019.

Da sich aus der in der Offenlage vorgebrachten Anregungen notwendige Planänderungen ergaben, die die Grundzüge der Planung berühren, erfolgt eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung vom 07.02.2020 bis 09.03.2020 mit der überarbeiteten Planfassung vom 23.01.2020.

Folgende Planänderung wurden vorgenommen:

Planfassung und textliche Festsetzungen:

- Geänderte Abgrenzung mit Flächenreduzierung des Planungsraums.
- Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Zufahrtsbereich der Hauptstraße für die Angrenzer.
- Nachrichtliche Darstellung der Altlastverdächtigen Fläche „Altstandort Merz Getränkehandel“.
- Wegfall der „privaten Grünflächen“
- Ergänzungen der Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen im Teil C der textlichen Festsetzungen.

9.2 Abwägung

Die im Rahmen der ersten und zweiten Offenlage und Behördenbeteiligung (TÖB) eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat abgewogen.

Erforderlich waren lediglich untergeordnete Ergänzungen und Präzisierungen des Bebauungsplans.

9.3 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		05.02.2015
Bekanntmachung des B-Plan Aufstellungsbeschlusses sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		16.07.2015
Bürger-Informationsveranstaltung		29.07.2015
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		12.12.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		07.03.2019
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	15.03.2019 15.04.2019
GR erneute Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		23.01.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		30.01.2020
Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	07.02.2020 09.03.2020
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		30.04.2020
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt: Tuttlingen, 24.03..2020

kommunalPLAN GmbH