

**Ortsteil Klengen**

Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan

## „Im Gröble“

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 08.02.2021

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt 1938

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN.....</b>	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB .....	5
<b>4</b>	<b>ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
4.1	Umweltbelange.....	5
4.2	Lärmschutz .....	5
4.3	Geruchsimmissionen.....	6
4.4	Leitungsauskunft .....	7
4.5	Waldabstand.....	7
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebau .....	7
5.2	Verkehr .....	8
5.3	Entwässerungskonzept.....	9
5.4	Wasserversorgung.....	10
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	11
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	11
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	11
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
6.6	Verkehrsflächen .....	12
6.7	Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote.....	12
6.8	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
6.9	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	12
6.10	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind – Waldabstand .....	13
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
7.1	Dachgestaltung .....	13
7.2	Nebenanlagen.....	13
7.3	Stellplatznachweis .....	13
7.4	Einfriedungen .....	13
7.5	Werbeanlagen.....	13
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	14
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>15</b>

**ANLAGEN:**

- Schalltechnische Untersuchung, Büro Heine + Jud, Stuttgart, vom 26.08.2020
- Ermittlung der Geruchsimmissionen Büro IMA – Richter + Röckle, Freiburg, vom 10.07.2020
- Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf vom 14.10.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 10.09.2020
- Natura 2000-Vorprüfung, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 10.09.2020
- Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf, vom 14.10.2020 mit Lageplan Biotopausgleich, Büro BHM, Freiburg, Plan vom 14.09.2020

## 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

### 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Brigachtal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2019 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich „Im Grüble“ im Ortsteil Klengen gefasst.

Nachdem in den letzten Jahren die ausgewiesenen Baugebiete „In der Zielgass“, „Bromenäcker I und II“ und auch das im Ortsteil Kirchdorf entwickelte innerörtliche Baugebiet „Ob dem Dorf II“ gänzlich aufgesiedelt wurde, verfügt die Gemeinde nur noch über eine geringe Anzahl bebaubarer Flächen, um den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen für individuelle Wohnhausformen zu bedienen.

Das angestrebte neue Wohngebiet „Gaisberg Süd“ befindet sich in Aufstellung, bedarf aber noch umfangreicher Umweltuntersuchungen und ist absehbar noch nicht bebaubar.

Um den kurz- bis mittelfristigen Wohnflächenbedarf zu decken, plant die Gemeinde Brigachtal entlang der Siedlerstraße als südliche Erweiterung der Baugebiete Arenberg und Zielgass ein kleines Wohngebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs wurde die Möglichkeit des Baugesetzbuches durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen genutzt, gem. § 13b BauGB Bauland zu schaffen.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend der aktuellen Bedarfslage und Nachfrage wird das Baugebiet für individuelle Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen.

Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Lage und der topographischen Verhältnisse.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,84 ha liegt unmittelbar an der Siedlerstraße im Ortsteil Klengen.

Das Planbild umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 319 und 363, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Im Westen begrenzt der Zufahrtsweg „Außer Ort“ zum Sportplatz mit angrenzender Waldfläche das Baugebiet.

Nach Süden schließt sich eine Hangsituation an, auf der oberhalb eine Pferdehaltung und die Sportanlagen liegen.

Im Osten endet das Baugebiet zur freien Landschaft, die im Vogelschutzgebiet liegt.



Übersicht Luftbild

Die exakten Grenzen des Plangebiet sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Die Ortslage von Klengen wie auch die Bahnhaltestelle sind sehr gut fußläufig erreichbar.



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)

### 3 Planungsverfahren / Vorgaben

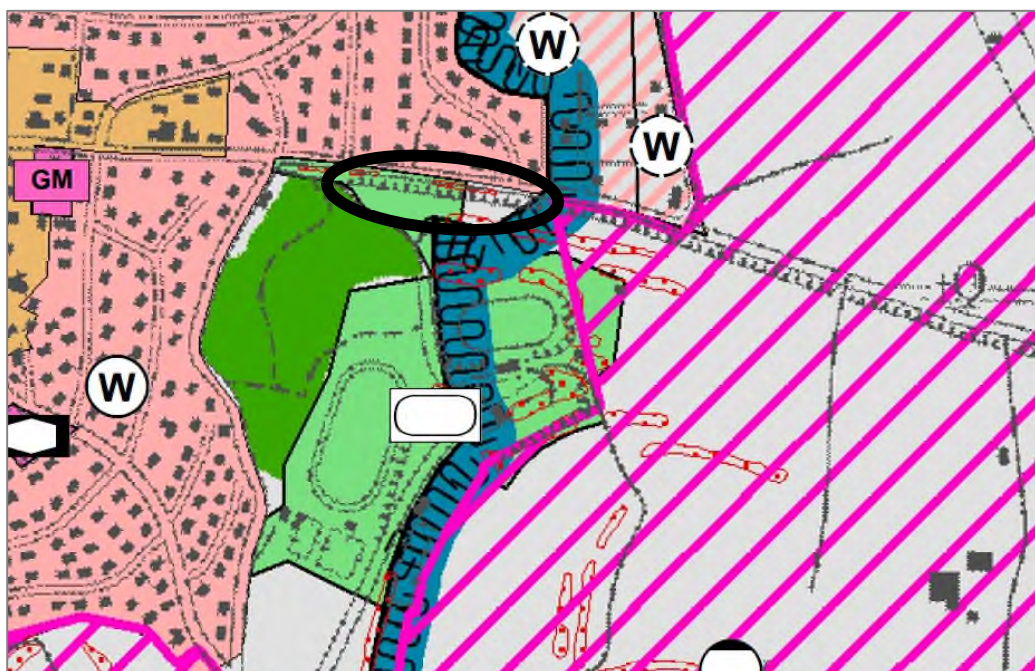
Die Entscheidung für das Plangebiet ist Ergebnis einer Suchphase geeigneter Siedlungsrandflächen, die auch kurzfristig als Flächeneigentum der Gemeinde zur Verfügung stehen.

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als Grünfläche / landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Damit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB, die Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plangebiet gekennzeichnet

### 3.2 **Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB**

Für das gewählte Bebauungsplan-Verfahren sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- es besteht ein dringender Wohnbedarf
- das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage an
- der Schwellenwert von max. 10.000 qm Grundfläche wird nicht überschritten
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich
- der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans muss vor dem 31.12.2019 erfolgen.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bebauungsplan-Verfahren „Im Grüble“ vor.

#### Nachweis des Schwellenwertes:

Bruttofläche Planbereich ca. 0,84 ha

Netto-Wohn- und Gemeinbedarfsfläche ca. 0,55 ha

Grundfläche Plangebiet (5.500 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) = 2.200 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche 10.000 m<sup>2</sup> (Schwellenwert).

## 4 **Zu berücksichtigende Randbedingungen**

### 4.1 **Umweltbelange**

Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Deshalb wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten und biologische Vielfalt, Boden einschließlich Flächeninanspruchnahme, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt im beiliegendem Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange (Anlage).

Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere als Offenlandbiotope eingestufte Feldhecken. Im Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Baar“ an.

Vorhabenbedingt wird in die als Offenlandbiotop geschützten Hecken eingegriffen. Ein Ausnahme-Antrag wird bei der zuständigen Behörde durch die Gemeinde gestellt, um den Eingriff durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Der Antrag liegt dieser Begründung bei.

Für die Einschätzung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Vogelschutzgebiet wird eine FFH-Vorprüfung erstellt. Im Übrigen wird konstatiert, dass vom Vorhaben keine erheblichen negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete und deren Inventare in der Umgebung ausgehen.

### 4.2 **Lärmschutz**

Der Planungsraum wird durch Lärmimmissionen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf der Siedlerstraße, der südlich angrenzenden Pferdehaltung und des weiter anschließenden Sportplatzes belastet.

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurden schalltechnische Untersuchungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

### **Straßenverkehr**

- Zur Beurteilung der Situation wurden die DIN 18005 sowie die 16. BImSchV herangezogen. Für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden entsprechend der Gebietsausweisung die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets tags von 55 dB(A) und von 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt.
- Durch den Straßenverkehr treten Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags und bis 46 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts im straßennahen Bereich überschritten.
- Als Abwägungskriterium werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV hinzugezogen. Diese werden tags und nachts eingehalten.

### **Pferdehof**

- Zur Beurteilung der Situation wurde die TA Lärm herangezogen. Für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets tags von 55 dB(A) und von 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt.
- Bei einer Ortsbesichtigung wurde keine intensive Nutzung des Pferdehofs festgestellt.
- Durch den Pferdehof kommt es im Bebauungsplangebiet zu Beurteilungspegeln bis 53 dB(A) tags. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.
- Es sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Pferdehof notwendig.

### **Sportanlagen**

- Zur Beurteilung der Situation wurden die DIN 18005 sowie die 18. BImSchV herangezogen. Für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Richtwerte eines allgemeinen Wohngebiets tags außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) morgens, bzw. von 55 dB(A) mittags und abends sowie von nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.
- Durch den Trainingsbetrieb werktags treten im Bebauungsplangebiet tags Beurteilungspegel bis 39 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und bis 42 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden eingehalten.
- Durch Fußballspiele werktags treten Beurteilungspegel bis 54 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten auf. Die Immissionshaltwerte der 18. BImSchV werden eingehalten.
- Durch Fußballspiele sonntags treten Beurteilungspegel bis 54 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten (mittags) und bis 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden tags im Bebauungsplangebiet eingehalten.
- Es sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Sportanlagen notwendig.

## **4.3 Geruchsmissionen**

Da sich südlich zum Plangebiet eine Pferdehaltung befindet, wurden die für das zukünftige Wohngebiet zu erwartende Geruchsmissionen ermittelt und bewertet.

Das dem Bebauungsplan beiliegende Gutachten des Büros IMA kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnungen zeigen, dass im größten Teil des Plangebiets der für Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 10 % unterschritten wird. Nördlich der Pferdehaltung wird der Immissionsrichtwert jedoch teilweise überschritten.

Aufgrund des angrenzenden Außenbereichs könnte zur Beurteilung ein Zwischenwert bis zu 15 % herangezogen werden (siehe Kapitel 2.1). Dies müsste jedoch mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Der Bereich, in dem die Geruchsstundenhäufigkeit > 15 % ist, ist

in der Abbildung gesondert rot unterlegt. Er ist nur wenig größer als der 10 %-Bereich (orange unterlegt).

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass auf dem Grundstück, auf dem die Wohnhäuser errichtet werden sollen, zeitweise Gerüche nach Pferdehaltung wahrnehmbar sein werden. Dies kann auch in den Gebieten zeitweise zu Belästigungen führen, in denen der Immissionsrichtwert der Geruchsimmisions-Richtlinie unterschritten ist.

#### **4.4 Leitungsauskunft**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung zum Hochbehälter. Diese muss in öffentliche Flächen umgelegt werden. Abschließend kann das erst nach Ortung und Einmessen dieser Leitung erfolgen.

#### **4.5 Waldabstand**

Im Südwesten des Plangebietes, begrenzt durch den Weg „Außer Ort“, stocken ein ca. 70-jähriger Fichtenbestand sowie ein ca. 40-jähriger Bergahornbestand (Flurstück Nr. 363). Die Bäume befinden sich in der Wachstumsphase und werden in den nächsten Jahren weiter an Höhe zunehmen.

Der nach LBO §4 Abs. 3 geforderte Mindestabstand von 30 Metern zwischen Wald und Bebauung wird in der Planung in Teilen unterschritten. Da die Gebäude dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen sollen, reicht es aus Sicht des Forstamtes nicht aus, eine Haftungsverzichtserklärung unterzeichnen zu lassen. Eine dauerhaft niederwaldartige Bewirtschaftung des Waldbereiches bzw. eine stufige Ausgestaltung des Waldtraufes kann die Gefahr deutlich reduzieren.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, Forstamt Schwarzwald Baar-Kreis und der Gemeinde Brigachtal wird der nach der LBO für Wohngebäude geforderte Waldabstand gem. § 4 (3) S. 1 LBO von 30 m auf 20 m (siehe Planeintrag) reduziert.

Voraussetzung dazu ist, dass eine dauerhafte niederwaldartige Bewirtschaftung mit einer stufigen Ausgestaltung des Waldtraufs in einer Tiefe von 10 m umgebaut und neu gestaltet wird.

### **5 Planungskonzept**

#### **5.1 Städtebau**

Das neue Wohngebiet erstreckt sich entlang der Siedlerstraße und wird auch von dort mit Anbindung jeden Baugrundstücks erschlossen.

Vorgesehen sind ca. 8 Bauplätze in der Größe von ca. 675 qm.

Entlang der südlichen Grenze wird ein Versorgungsweg mit Anbindung an die Siedlerstraße in einer öffentlichen Grünfläche geführt.

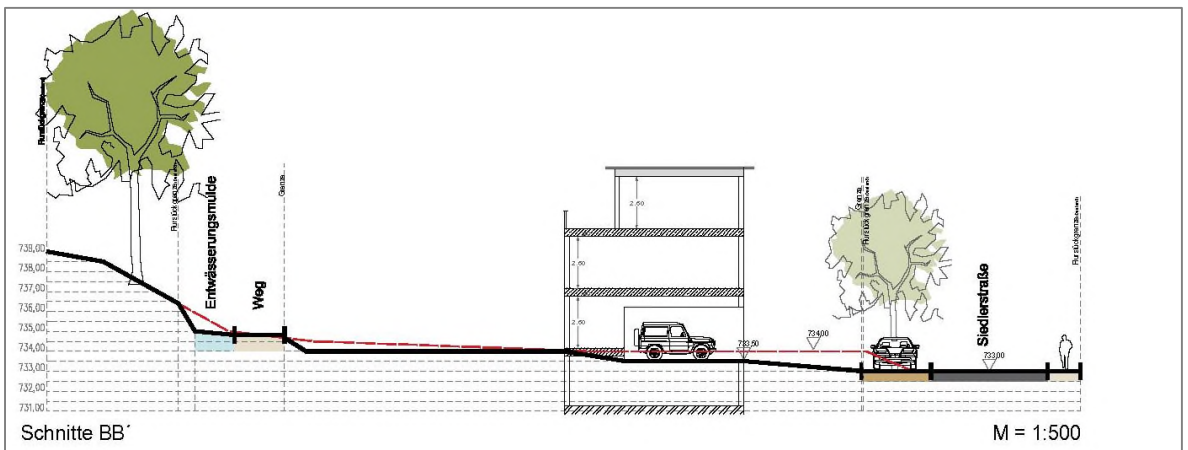
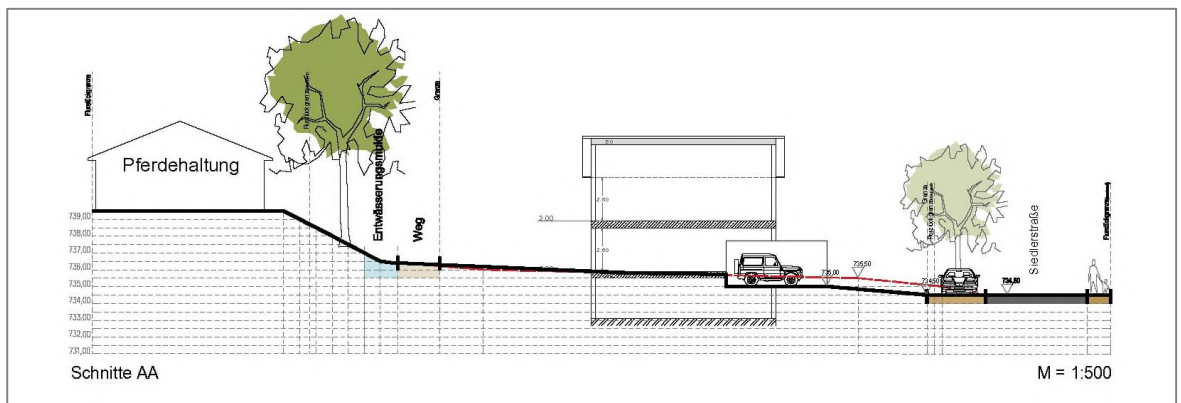
Die Bebauung mit Einfamilienhäusern kann in 2-geschossiger Bauweise und freier Dachgestaltung gewählt werden.

Das großzügige Baufenster erlaubt die individuelle Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Die notwendigen Stellplätze können über Doppelgaragen mit Vorplätzen abgedeckt werden.



Städtebaulicher Entwurf Variante D – Vorgabe für den Bebauungsplan



Beispiele für die Anordnung und Höhenentwicklung der Wohngebäude auf den Grundstücken.

## 5.2 Verkehr

Alle Grundstücke werden von der Siedlerstraße aus erschlossen.

Auf der Straßenseite zum Wohngebiet wird ein 3 m breiter Parkstreifen für Besucher eingeplant.

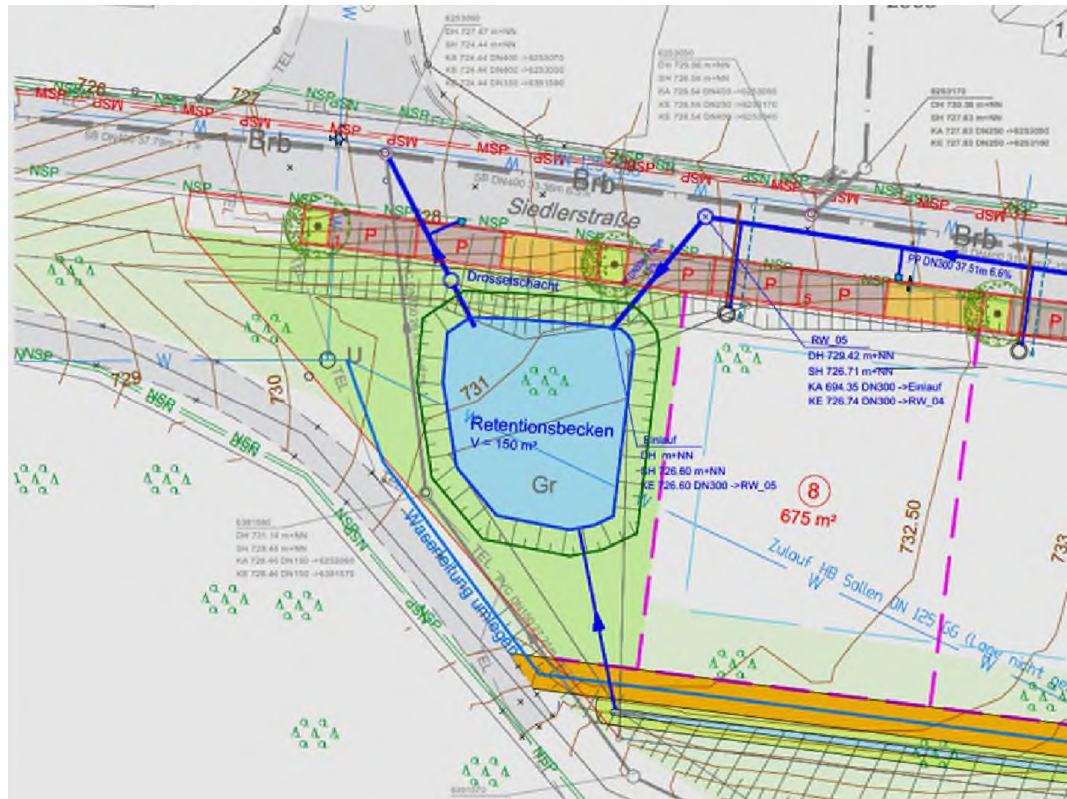
Zur Straßenraumgestaltung sind dort auch Baumanpflanzungen vorgesehen.



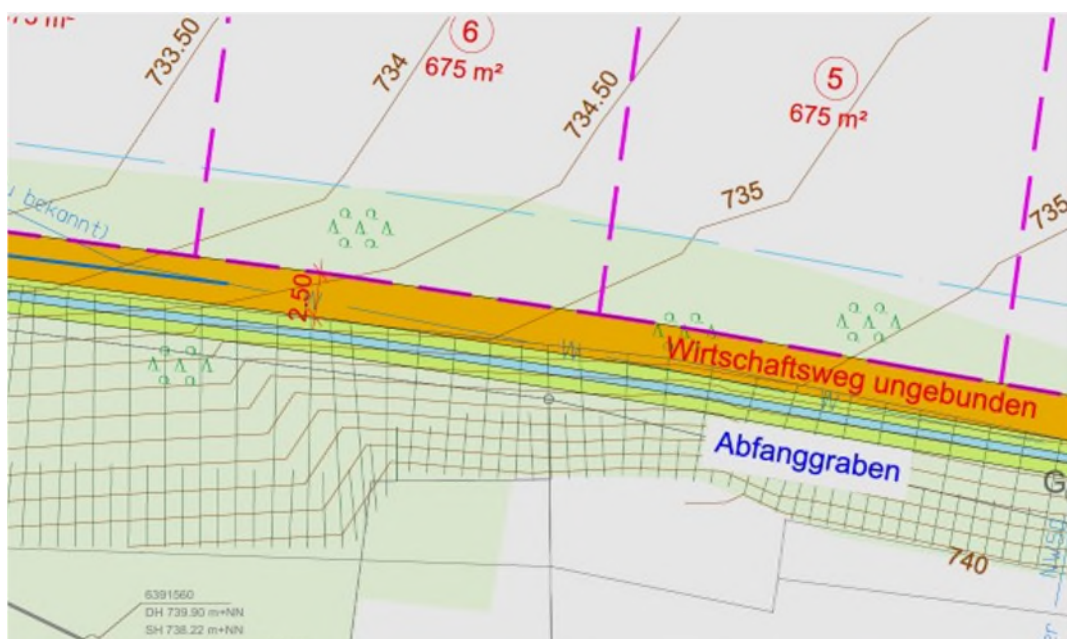
### 5.3 Entwässerungskonzept

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 150 m<sup>3</sup> geplant.

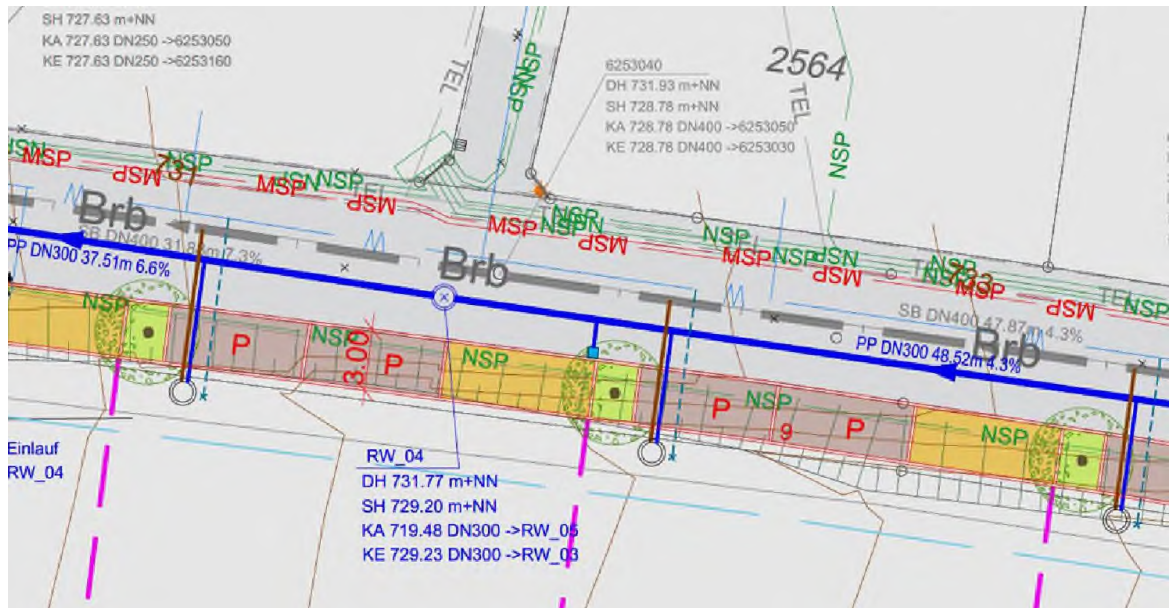
Es ist angedacht in der Siedlerstraße einen zusätzlichen Regenwasserkanal einzubauen, so dass die Grundstücke im Trennsystem erschließbar werden. Das häusliche Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwassersammler und das Regenwasser eben dem neuen RW-Kanal zugeführt. Es wird auch eine Zisternenpflicht auf den Grundstücken festgesetzt.



Regenrückhaltung – Entwurfsplanung Büro BIT-Ingenieure 24.11.2020



Wirtschaftsweg mit Abfanggraben – Entwurfsplanung Büro BIT-Ingenieure 24.11.2020



Parkstreifen mit Hausanschlüssen zur Siedlerstraße, Entwurfsplanung BIT-Ingenieure 24.11.2020

#### Erschließungskonzeption in Stichworten

- Trennsystem (Neubau RW-Kanal / SW über best. MW-Kanal)
- Regenrückhaltung ( $V = 150\text{m}^3$ )  
Überlauf konzeptionell an neues RW-System Öschleweg, Arenbergstraße
- Grundstücksanschlüsse mit Kontrollschacht
- Zisternenpflicht ( $V = 3\text{m}^3$ ).

#### 5.4 Wasserversorgung

Die Hausanschlüsse werden in die vorhandene Leitung der Siedlerstraße eingebunden. Die Leitung zum Hochbehälter muss sehr wahrscheinlich in Teilbereichen in öffentliche Flächen umgelegt werden. Abschließend kann das erst nach Ortung und Einmessen dieser Leitung mitgeteilt werden.

### 6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

##### WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnsiedlung mit guter Lage und Erschließung dient dem attraktiven Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen.

Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, gegen nicht störende Handwerksbetriebe und kulturelle und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen sperren.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aufgrund ihres Störpotentials nicht in den angestrebten Quartierscharakter passen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete sowie Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im Wohnquartier nicht erwünscht.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Aufgrund der Ausweisung großer Bereiche für private Grünflächen wird auf die Anrechnung von Grundflächen von Tiefgaragen mit Pflanzdach und die Grundfläche von Wegen und Parkplätzen, die wasserdurchlässig angelegt, verzichtet.

Damit wird eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht und ausreichend Spielraum für die Anordnung von Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllabstellanlagen eingeräumt.

Aufgrund der angestrebten Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens auszugehen.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Entwurf und den Anforderungen der Bauherren.

Alle Wohnhäuser können II-geschossig ausgeführt werden.

### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage soll eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt und gleichzeitig die angestrebte 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Freiflächen durch das Anheben der EFH sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden. Gleichermaßen soll ein "Absacken" der Gebäude weit unter das Geländeniveau ausgeschlossen werden.

Um angesichts des bewegten Geländes für die konkrete Bauplanung einen hinreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen und auch das Anlegen barrierefreier Zugänge zu den Häusern zu ermöglichen, wird jeweils ein Mindest- und ein Höchstwert für die EFH festgesetzt. Die Werte orientieren sich an dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier EG-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 für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen.

## **6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienwohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher auf max. zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt. Mehrfamilienhäuser und Bauträgerprojekte mit den zu erwartenden Begleiterscheinungen

bspw. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Plankonzeptes.

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

Durch einen 50 cm Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Wandbepflanzung ermöglicht werden. Durch die Einhaltung eines erforderlichen 5 m – Abstandes zwischen Garagentor und Verkehrsfläche wird die Nutzung des Vorplatzes als Stellplatz gesichert. Zudem wird durch den Sicherheitsabstand ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage unterstützt.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung eines begrünten Parkstreifens erlaubt mit einer Breite von 3,0 m eine sichere Anordnung von öffentlichen Stellplätzen für Besucherverkehr.

Ein Pflegeweg wird zur Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen im Hangbereich ausgewiesen.

#### **6.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote**

Im Plangebiet sind vorhandene Grünbereiche im Süden und Westen als öffentliche Grünfläche gesichert.

Auf diesen Flächen sind Abwassergräben und Regenrückhalteanlagen zulässig.

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

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 Schutzgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

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.

#### **6.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für zentrales Regenrückhaltebecken mit dem Zweck der Sammlung, Rückhaltung und Versickerung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt. Das Erfordernis ergibt sich aus der Entwässerungsplanung des Baugebietes.

## **6.10 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind – Waldabstand**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der angrenzenden bzw. zulässigen Bebauung.

## **7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Dachgestaltung**

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Dachformen und Dachneigungen, und die Dachgestaltung wurden mit der Intention festgesetzt, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld integriert und gleichzeitig wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen vermieden werden bzw. sich in einem verträglichen Rahmen bewegen. 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, braun und rot kann über die Dächer ein prägender 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 auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten 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**

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke zum öffentlichen Raum gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen gegenüber den öffentlichen Flächen auszuschließen, werden entsprechend Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern 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 Zisternen vorschrieben, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

### **8 Bebauungsplan-Verfahren**

Am 10.12.2019 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13b BauGB aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs.

Dem Bebauungsplan-Entwurf und dessen Offenlage wurde im Gemeinderat am 22.09.2020 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden / Träger öffentlicher Belange erfolgten im Zeitraum vom 09.10.2020 bis zum 09.11.2020.

Seitens der Öffentlichkeit ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Die geäußerten Anregungen sind in der Abwägung geprüft und bearbeitet worden.

Von den 28 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen TÖBs gingen 19 Stellungnahmen bzw. Rückmeldungen ein.

Die eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens relevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich einige klarstellende Präzisierungen und Ergänzungen der Festsetzungen sowie Hinweise von Behörden, die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, wie:

- Geotechnik
- Geruchs- und Geräuschimmissionen
- Einfangfußbodenhöhe (EFH)
- Schottergärten
- Grundstücksentwässerung
- Bedachungsmaterialien
- Obermoden-Mietenhöhe
- Geothermie
- Wasserschutzgebiet
- Waldabstand

### **9 Flächenbilanz**

<u>Geltungsbereich Bebauungsplan:</u>	<u>8.395 qm</u>
Verkehrsflächen	1.292 qm
davon Parkstreifen an der Siedlerstraße	679 qm
davon Pflwegeweg	613 qm
WA – Bauflächen	5.508 qm
Öffentliche Grünflächen	1.595 qm

<b>10</b>	<b>Verfahrensdaten</b>	
	GR-Aufstellungsbeschluss	10.12.2019
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.12.2019
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Bekanntmachung	23.07.2020
	Offenlage	vom 27.07.2020 bis 07.08.2020
	GR-Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss	13.10.2020
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	22.10.2020
	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom 30.10.2020 bis 30.11.2020
	GR-Satzungsbeschluss	23.02.2021
	Veröffentlichung / Rechtskraft	.....

Aufgestellt: Tuttlingen, 08.02.2021

kommunalPLAN GmbH