



Stadt Trossingen  
Landkreis Tuttlingen

## Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB

als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem  
Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

## „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“

## Örtliche Bauvorschriften

nach § 74 LBO

### Satzungsbeschluss

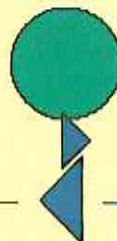
Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2017

---

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann  
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch  
eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungs-  
und LandschaftsPlanung  
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265  
Fax. 07157 8230

Plangeber: **Stadt Trossingen**  
Schultheiß-Koch-Platz 1  
78647 Trossingen

Auftraggeber: **Wohnbau Trossingen GmbH**  
Schultheiß-Koch-Platz 1  
78647 Trossingen

Städtebaulicher Entwurf **Bernd Behnisch, Freier Architekt**  
/ Architekt: Heinrich-Hertz-Straße 17  
78052 VS-Villingen

Auftragnehmer: **Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung  
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**  
Auf dem Graben 21      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch      grosse\_scharmann@t-online.de

Planfassung vom: 21.11.2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>5</b>
2.1.1	Dachform, Dachneigung	5
2.1.2	Dachdeckung	5
2.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
2.1.4	Fassadenbegrünung	5
<b>2.2</b>	<b>Anforderungen an Werbeanlagen</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen</b>	<b>6</b>
2.3.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	6
2.3.2	Stützmauern	6
2.3.3	Einfriedungen	6
2.3.4	Grüngestaltung unbebauter Flächen	7
<b>2.4</b>	<b>Außenantennen</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Niederspannungsfreileitungen</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>7</b>
<b>2.7</b>	<b>Einschränkung der Herstellung der Stellplätze</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>

# 1 Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen

## Allgemeine Grundlagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „*Gölten II - Wohnen am Stadtgarten*“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „*Gölten II*“, rechtswirksam seit dem 25.10.1994. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften vollständig ersetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindliche Flächen des Altbauungsplans mit seinen bisherigen Änderungen bleiben in ihrer Rechtsverbindlichkeit unberührt.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan).

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

### Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

### Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).

### Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 2.1.1 Dachform, Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig.

#### 2.1.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Technische Dachaufbauten sind zusammengerechnet auf bis zu 20 % der jeweiligen Gebäudedachfläche zulässig. Der Abstand von technischen Dachaufbauten zur Giebelwand darf 1,25 m nicht unterschreiten. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungsaufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Alle Dachaufbauten dürfen die obere Dachkante um max. 3,00 m überragen.

#### 2.1.4 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen ohne Öffnungen sind ab einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen, ggf. mit einer Rankhilfe, zu begrünen. Dazu ist je 3 lfd. m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Siehe Pflanzliste „Fassadenbegrünung“.

##### Vorschlagliste „Fassadenbegrünung“

		Selbstklimmer	Rankhilfe erforderlich
Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde		<input checked="" type="checkbox"/>
Hedera helix	Efeu	<input checked="" type="checkbox"/>	
Parthenocissus quinquefolia (nicht P. inserta!)	Wilder Wein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich		<input checked="" type="checkbox"/>

## **2.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur, soweit sie gemäß § 50 LBO in Verbindung mit dem Anhang zu § 50 LBO *Verfahrensfreie Vorhaben*, Ziffer 9, Buchstaben a und c entsprechen, zulässig.

Folgende verfahrensfreie Werbeanlagen sind zulässig:

Buchstabe a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche und

Buchstabe c) vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen im Innenbereich an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen

## **2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### **2.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

### **2.3.2 Stützmauern**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze der Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen können aus Metallgitter- und Holzzäunen hergestellt werden, außerdem durch Heckengehölze.

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen aus Metall und Holz zu öffentlichen Flächen darf 1,00 m nicht überschreiten.

Im Bereich von Kinderspielplätzen sind Einfriedungen von mindestens 1,00 m Höhe herzustellen. Die einschlägigen Normen für Spielplätze sind zu beachten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der Pflanzenlisten „Einfriedungen“ zu verwenden.

### Vorschlagliste „Einfriedungen“

		freiwachsende Hecken	geschnittene Hecken
Carpinus betulus	Hainbuche		<input checked="" type="checkbox"/>
Corylus avellana	Hasel	<input checked="" type="checkbox"/>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	<input checked="" type="checkbox"/>	
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	<input checked="" type="checkbox"/>	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fagus sylvatica	Rotbuche		<input checked="" type="checkbox"/>
Ligustrum vulgare	Liguster		<input checked="" type="checkbox"/>
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rosa vosaica	Alpen-Johannisbeere	<input checked="" type="checkbox"/>	

#### 2.3.4 Grüngestaltung unbebauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

#### 2.4 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Antennenanlagen und Satellitenanlagen jeglicher Art sind im Außenbereich sowie an den Fassaden oder auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig.

#### 2.5 Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zulässig.

#### 2.6 Stellplätze

§ 37 Abs. 1, 8; § 74 Abs. 2

Entsprechend der Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) ist eine Tiefgarage (TGa) für ca. 33 Stellplätze zu erstellen. Optional ist die Errichtung einer weiteren Tiefgarage für ca. 24 Stellplätze gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig.

Weiterhin sind die gemäß den Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Stellplätze zu erstellen. Die Stellplätze können auch als Carport mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Im Plangebiet werden unter Berücksichtigung einer TGa für 33 Stellplätze gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 99 Stellplätze hergestellt, dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,50 Stellplätzen je Wohnung.

#### **Hinweise zur LBO:**

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

Gemäß § 37 Abs. 8 LBO müssen Kfz-Stellplätze und Garagen so angeordnet und hergestellt werden, dass die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 9 Abs. 2 nicht gehindert wird. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.

Abstellplätze für Fahrräder sind gemäß § 74 Abs. 2 LBO in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit im Plangebiet herzustellen.

## **2.7 Einschränkung der Herstellung der Stellplätze**

### **§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen nicht überdachte PKW- und Fahrrad-Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z. Bsp. Rasenfugenpflaster, zertifizierte Drainpflastersteine mit nachgewiesener Wasserdurchlässigkeit, Schotter-Splittdecken o.ä.).

## **3 Hinweise**

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist von den Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
4. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
5. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
6. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.





7. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
8. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
9. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.
10. Die „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.
11. Zum Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens sowie zum sorgsamem und sparsamen Umgang mit Boden ist folgende Fachliteratur zu beachten:
  1. Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen; Umweltministerium Baden-Württemberg - Luft, Boden, Abfall - Heft 10
  2. „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes Tuttlingen

Ausgefertigt:

Trossingen, den 19.12.2017



.....  
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister