



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“

Begründung

nach § 2a BauGB

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

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ besteht aus

- **zeichnerischer Teil im M 1:1000 vom 21.11.2017**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen vom 21.11.2017**
- **Örtlichen Bauvorschriften vom 21.11.2017**

und den Anlagen

- **Anlage 1 Begründung vom 21.11.2017**
- **Anlage 2 Artenschutzbeitrag vom 14.06.2017,**
Büro Gfrörer, Empfingen
- **Anlage 3a Deklarationsuntersuchung Aushub vom 02.03.2017**
- Bericht Nr. U-1373-2017, GEOTEAM Rottweil
- **Anlage 3b Baugrundgutachten vom 02.03.2017**
- Bericht Nr. U-1368-2017, GEOTEAM Rottweil

Der **Durchführungsvertrag** vom 23.11.2017 ist nicht Teil des Bebauungsplans. Inhalte des Durchführungsvertrages, die für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevant sind, wurden in die Begründung aufgenommen.

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

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

Städtebaulicher Entwurf / Architekt: **Bernd Behnisch, Freier 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

1.	Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen	5
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
1.3.	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.5.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	7
2.	Städtebauliche Planungskonzeption	7
3.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	11
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
3.3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
3.4.	Verkehrsflächen	14
3.5.	Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen	14
3.5.1.	Umspannstation	14
3.5.2.	Wärmezentrale	14
3.5.3.	Straßenleuchten, Verkabelungen und Beschilderung	14
3.6.	Private Grünflächen	15
3.6.1.	Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz	15
3.6.2.	Erhalt der Baumreihe am Ginsterweg	15
3.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.7.1.	Schonender Umgang mit Boden	15
3.7.2.	Schutzmaßnahmen für bestehende Baumreihe	16
3.7.3.	Insektenfreundliche Beleuchtung	16
3.8.	Grünordnerische Festsetzungen	16
3.8.1.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	16
3.8.2.	Bindung für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	17
3.9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	17
4.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	17
4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
4.2.	Anforderungen an Werbeanlagen	18
4.3.	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen	18
4.4.	Flächen für den ruhenden Verkehr	19
4.4.1.	Stellplätze	19
4.4.2.	Einschränkung der Herstellung der Stellplätze	19

5.	Hinweise zum Bebauungsplan	20
5.1.	Abwassersatzung	20
5.2.	Beseitigung von Niederschlagswasser	20
5.3.	Boden - Sorgsamer Umgang mit Boden	21
5.4.	Pflanzenlisten	21
5.5.	Sonstige Hinweise	22
6.	Durchführung und Bodenordnung	23
6.1.	Flächenbilanz	23
6.2.	Bodenordnung	23
6.2.1.	Grundbesitzverhältnisse	23
6.3.	Zeitliche Realisierung	23
7.	Umweltbericht	24
7.1.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	24
8.	Verfahren und Abwägung	25
8.1.	Aufstellungsbeschluss	25
8.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden	25
8.3.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
8.4.	Satzungsbeschluss	26
8.5.	Inkrafttreten	26
	Weitere Anlagen	26
	Anlage 2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	26
	Anlage 3a Deklarationsuntersuchung Aushub -	26
	Anlage 3b Baugrundgutachten	26

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat der Gemeinderat Trossingen veranlasst, die Wohnbau Trossingen GmbH, ein Unternehmen im Eigentum der Stadt Trossingen, zu beauftragen, Konzepte zur Entwicklung und Realisierung von Mehrfamilienhäusern zu diesem Wohnraumspektrum zu erarbeiten.

Innerhalb des Wohngebietes „Gölten“, das sich im Süden des Stadtgebietes befindet, bot sich eine zusammenhängende unbebaute Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Trossingen befindet, an, um hier preisgünstige Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Die geplante Fläche im Zentrum des Wohngebietes „Gölten“ befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gölten II, Änderung eines Teilbereichs“. Der bestehende Bebauungsplan sieht in diesem Bereich entlang der Straße Am Stadtgarten 4 Baufelder für mehrgeschossige Gebäude (z.B. Stadthäuser mit quadratischem Grundriss) und Tiefgaragen vor. Parallel zum Ginsterweg befindet sich ein großes Baufeld für eine zweigeschossige Bebauung (z.B. Kettenhäuser) und Gemeinschaftsgaragen. Die südwestliche Ecke sieht eine öffentliche Sondernutzung vor, z.B. Kindergarten.

Die im bestehenden Bebauungsplan bereits im Jahre 1994 verankerte Gebietsstruktur entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Trossingen. Aus diesem Grunde bedarf es für diesen Teilbereich einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

Die Wohnbau Trossingen GmbH hat zusammen mit dem Architekturbüro Bernd Behnisch ein Gesamtkonzept unter dem Titel „Wohnbau Trossingen - Wohnen am Stadtgarten“ erstellt, das eine wirtschaftliche Bebauung des Areals vorsieht. Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baldigen Realisierung der geplanten Bebauung geschaffen werden.



Abb. 1:
Übersichtslageplan
(Stadtplan)

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die geplante Bebauungsplanänderung im Rahmen des Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Grundlage bildet gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Basis eines mit der Stadt Trossingen abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ wird im Weiteren als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ bezeichnet.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, enthält § 1a BauGB.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß;

1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gölten II - Änderung eines Teilbereichs“. Der Bebauungsplan „Gölten II, Änderung eines Teilbereichs“, rechtsverbindlich seit dem 25.10.1994, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ durch diesen ersetzt. Mit Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ tritt der Bebauungsplan „Gölten II, Änderung eines Teilbereichs“ innerhalb des Überschneidungsbereichs außer Kraft, bleibt darüber hinausgehend aber weiterhin rechtsverbindlich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ befinden sich im Eigentum der Stadt Trossingen.

1.5. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen den Straßen Am Stadtgarten im Norden und Westen, dem Ginsterweg im Süden und der westlichen Bebauung am Arvenweg im Osten.

Folgende Flurstücke umfasst der Geltungsbereich:

- Flst.-Nr. 6588
- Flst.-Nr. 6588/32
- Flst.-Nr. 6588/33
- Flst.-Nr. 6588/34
- Flst.-Nr. 6588/35

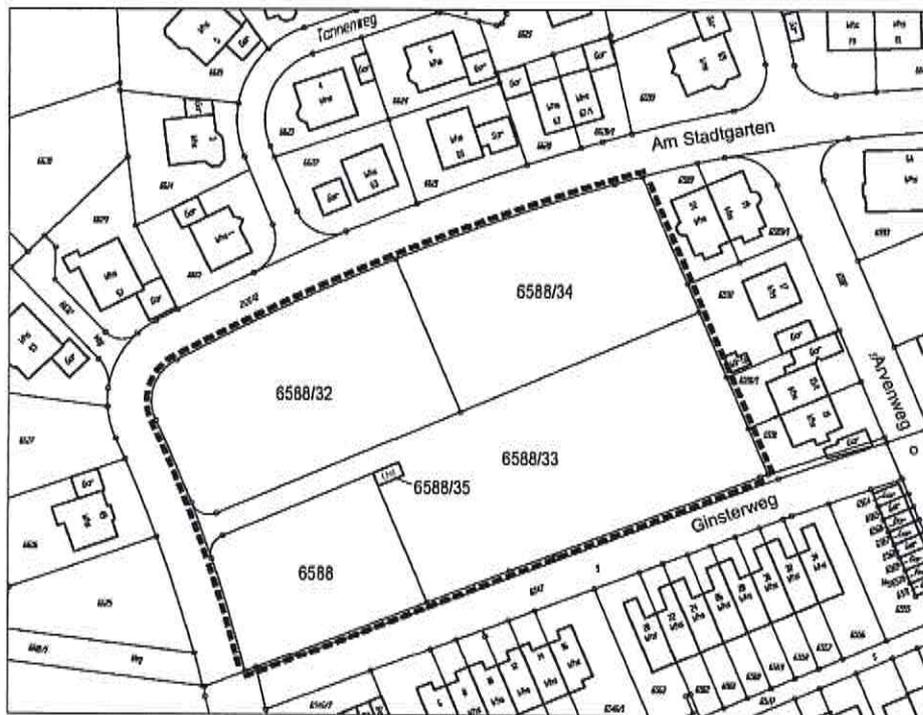


Abb. 2: Übersichtslageplan (Flurkarte)

2. Städtebauliche Planungskonzeption

Der städtebaulichen Planungskonzeption liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde, der im Wesentlichen vom Büro Bernd Behnisch, Freier Architekt, VS-Villingen, zusammen mit der Wohnbau Trossingen GmbH und der Stadt Trossingen entwickelt wurde (Gesamtkonzept „Wohnbau Trossingen - Wohnen am Stadtgarten“, mit Lageplan, Schnitten und Ansichten). Dieser Plan zur Durchführung der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist mit der Stadt Trossingen abgestimmt worden.

Gesamtkonzept 8 Häuser mit Tiefgarage

Wohnbau Trossingen - Wohnen am Stadtgarten



Planstand September 2017

M. 1:250



Abb. 3:
Gesamtkonzept, Lageplan -,
mit Abstandsflächen
Bernd Behnisch, Freier
Architekt



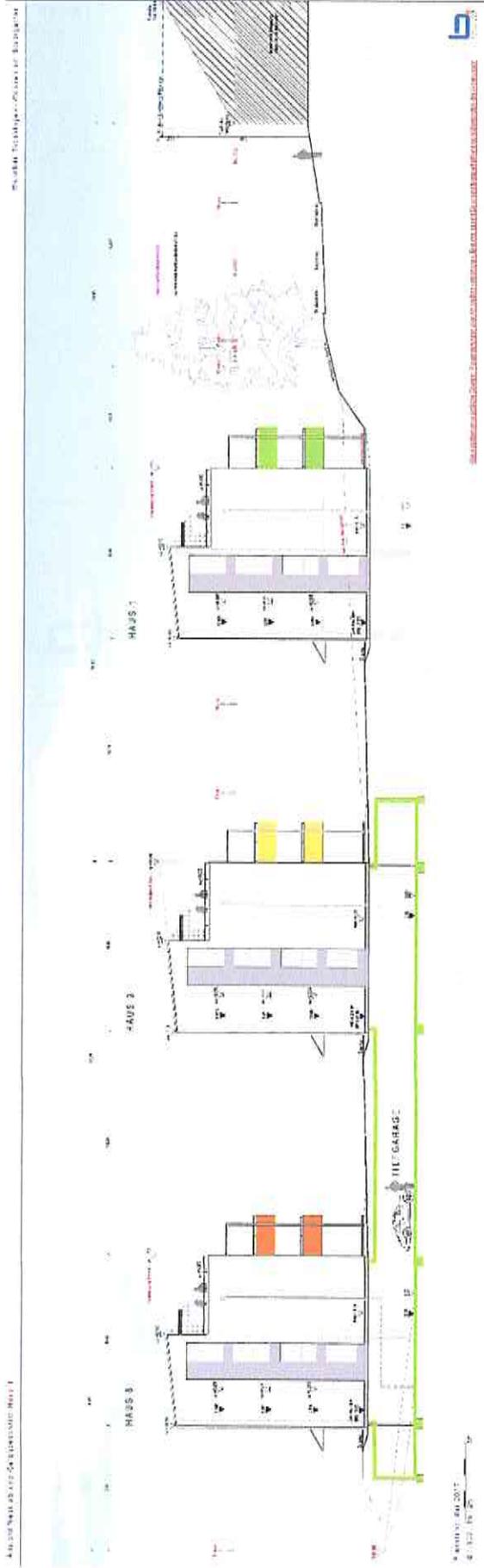


Abb. 4: Ansicht von Westen mit den Häusern 8, 9 mit Tiefgarage und Haus 1 - Bernd Behnisch, Freier Architekt



Abb. 5: Ansicht von Süden in der Abwicklung - Bernd Behnisch, Freier Architekt

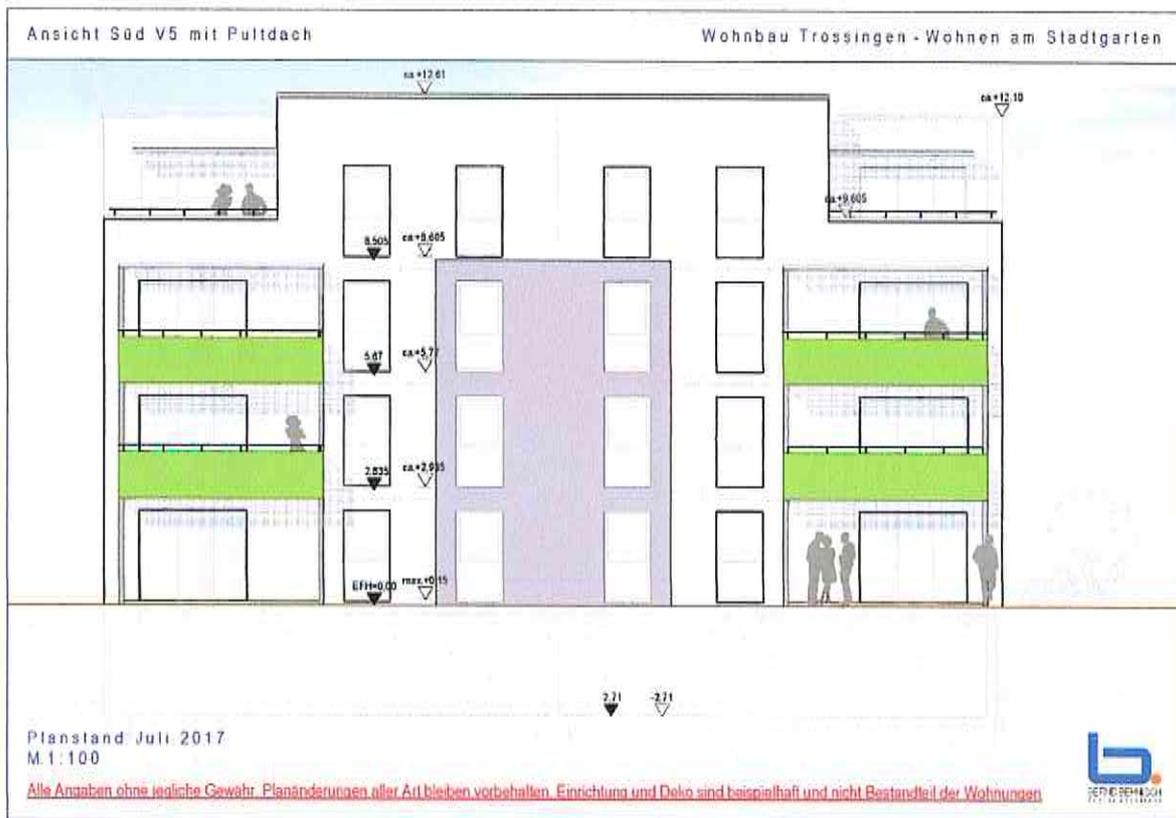


Abb. 6: Ansicht Süd - Bernd Behnisch, Freier Architekt

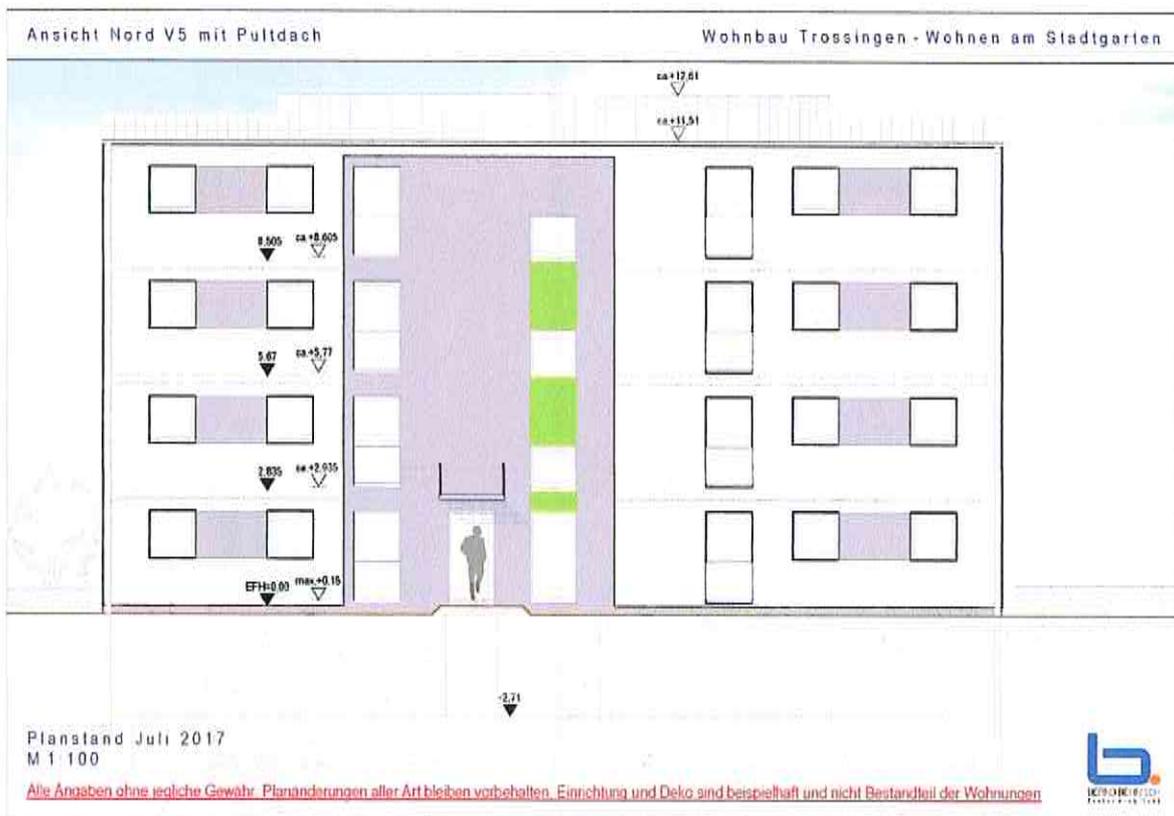


Abb. 7: Ansicht Nord - Bernd Behnisch, Freier Architekt

3. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren sieht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Nachverdichtung der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Rahmen eines einheitlichen baulichen Gesamtkonzeptes (Vorhaben- und Erschließungsplan) vor. Im städtebaulichen Konzept sind 8 gleiche oder ähnliche mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten konzipiert.

Wie im bisherigen Bebauungsplan sieht auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) vor. Ein Bedarf für das bisherige Sondergebiet nicht mehr gesehen wird, so dass diese Fläche ebenfalls in das allgemeine Wohngebiet einbezogen wird.

Bauplanungsrechtlich bietet sich im WA ein breites Anwendungsspektrum an Nutzungen, dass zugleich eine Anpassung an die Örtlichkeit und an die Bedarfs- und Planungsziele der Stadt Trossingen erfordert. Im gesamten bestehenden Wohngebiet „Gölten“ prägt das Wohnen ganz überwiegend den Gebietscharakter. Läden, Gastronomiebetriebe und andere der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen sind nicht vorhaben. Als Schwerpunktnutzung für das Gebiet „Gölten“ wird von der Stadt Trossingen weiterhin das „Wohnen“ gesehen.

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Läden und versorgungsrelevante Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einer künftig nur ausnahmsweisen Zulässigkeit zugeführt. Läden und Dienstleistungsangebote im sozialen Bereich und im Gesundheitswesen finden sich überwiegend im Innenstadtbereich. Diesen Branchen sollen schwerpunktmäßig auch in Zukunft den Kernstadtbereich stärken. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Anlagen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen.

Von den Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung einer Tankstelle oder von flächenintensiven Gartenbaubetrieben ist mit dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet nicht vereinbar.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Sie ist dort mit 0,4 angegeben. Die GRZ 0,4 ermöglicht in Verbindung mit der Geschossflächenzahl eine verdichtet, dennoch wohnqualitative Aspekte berücksichtigende Bebauung im Plangebiet.

Im Plangebiet ist unter den Häusern 7 und 8 eine Tiefgarage von ca. 1.300 m² für ca. 33 PKW-Stellplätze und für Fahrräder vorgesehen. Optional besteht die Möglichkeit, eine zweite Tiefgarage von ca. 520 m² für ca. 24 weitere PKW-Stellplätze zwischen den Häusern 6, 7 und 8 zu erstellen. Die beiden Tiefgaragen grenzen unmittelbar aneinander an und verfügen über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Stadtgarten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hier den Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

Ziel des städtebaulichen Konzeptes sind viergeschossige Mehrfamilienhäuser gleichen oder ähnlichen Typs. Aufgrund des unterschiedlichen Zuschnitts der durch die geplante Erschließungsstraße getrennten Baufelder und einer geplanten Grundstücksaufteilung im südlichen Baufeld ist hinsichtlich der Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ eine Differenzierung erforderlich.

Die Geschossflächenzahl GFZ ist wie folgt festgesetzt (siehe Planeinschrieb):

- im WA 1 - GFZ = 1,5
- im WA 2 - GFZ = 1,2

Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ 1,2 im WA 1 mit einer GFZ 1,5 ist aufgrund der sich aus dem städtebaulichen Konzept ergebenden besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich. Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen oder nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr sind durch die im WA 1 festgesetzte GFZ 1,5 nicht zu erwarten.

Vier Vollgeschosse sind zwingend für alle Wohngebäude festgesetzt. Damit können im Plangebiet 64 Wohneinheiten erstellt werden, so dass das Planvorhaben zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Trossingen substantiell beiträgt. Gleichzeitig bilden die viergeschossigen Baukörper städtebaulich die Mitte des Wohngebietes aus. Mit Gebäudehöhen unter 13,00 m wird über die zweigeschossige Bebauung im Umfeld des Plangebietes eine städtebaulich gewünschte Abstufung zu den Rändern des Baugebietes Gölten gewährleistet.

Die Bezugshöhe für die maximale Firsthöhe (FH max.) ist die durch Planeinschrieb je Gebäude festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN (Normalnull). Sie und sichert eine an der Topografie orientierte Höhenentwicklung. Um architektonischen Spielraum sicher zu stellen, darf die eingetragene EFH um 40 cm über- bzw. unterschritten werden.

Nur technische Dachaufbauten, wie beispielsweise ein Fahrstuhlschacht, dürfen die zulässige Firsthöhe um max. 3,00 m überragen.

3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, hier 8 Mehrfamilienhäuser gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig. Dieses gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Weiterhin sind bauliche Anlagen, soweit sie gemäß § 5 LBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Alle weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und weiterhin mit Bäumen, Sträuchern und Staudenpflanzungen zu bepflanzen.

Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) mit der Hauptfirstrichtung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan städtebaulich so konzipiert worden, dass sich entlang der

Straße Am Stadtgarten eine aufgelockerte Abfolge der Mehrfamilienhäuser ergibt. Gleichzeitig bilden die 8 geplanten Mehrfamilienhäuser im Kernbereich eine platzartige Situation aus. Hier soll vor allem ein geplanter Kinderspielplatz Aufenthaltsqualität im Außenbereich bieten.

3.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind Nebenanlagen auf Grünflächen und auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.

PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Die Stellplätze können auch in Verbindung mit Carports erstellt werden.

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.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen auf möglichst umfangreichen Flächen im Plangebiet zu erhalten. Aus diesen gewässerökologischen Gründen sind nicht überdachte Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es bieten sich Rasenfugenpflaster und wasserdurchlässige Pflastersteine an.

Unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Stellplätze sind in einer Tiefe von mindestens 5,50 m einschließlich einem Überhang von 0,50 m, in Ausnahmefällen in einer Tiefe von mindestens 5,00 m herzustellen.

Bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Tiefgarage (TGa 1) für ca. 33 Stellplätze festgesetzt. Optional ist eine weitere Tiefgarage für ca. 24 Stellplätze gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig.

Festgesetzt ist der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage(n) an der Straße Am Stadtgarten gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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.

Im Plangebiet werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan 63 oberirdische PKW-Stellplätze und 33 Tiefgaragenstellplätze (TGa 1) erstellt. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,50 Stellplätze / Wohneinheit.

Stellplätze für Fahrräder sind in der Tiefgarage (TGa 1) vorgesehen, können darüber hinaus auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Wohngebäuden eingerichtet werden. Im Außenbereich angelegte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Sie können mit einem Carport versehen werden. Für alle Stellplatzanlagen für Fahrräder werden Stromanschlüsse zum Laden von E-Bikes empfohlen.

3.4. Verkehrsflächen

Vier der im Plangebiet geplanten acht Gebäude werden von der Anliegerstraße Am Stadtgarten aus über direkte Zugangswege erschlossen. Da der Ginsterweg sich nicht für eine Erschließung der geplanten südlichen Mehrfamilienhäuser eignet, wird zur inneren Erschließung eine Erschließungsstichstraße mit Wendepflaster in einer Breite von 5,50 m von Westen her in das Plangebiet geführt. Neben ihrer Erschließungsfunktion bietet die Straße auch die Möglichkeit zur Angliederung von Stellplatzflächen.

Die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzende Straße Am Stadtgarten dient zur äußeren Erschließung. Sie bindet über die Heinz-Mecherlein-Straße an das weitere Stadtgebiet Trossingen und an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Für den fußläufigen Verkehr und zu dessen sicherer Führung innerhalb des Plangebietes ist gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entlang der geplanten Erschließungsstichstraße ein einseitiger Gehweg herzustellen. Hauszugänge mit Verbindungsfunktionen innerhalb des Baugebietes schaffen für den fußläufigen Verkehr eine hohe Durchlässigkeit.

3.5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen

3.5.1. Umspannstation

Die im Plangebiet heute befindliche **Umspannstation (USt)** bleibt bestehen und ist als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 festgesetzt.

3.5.2. Wärmezentrale

Im Plangebiet ist, angrenzend an die Umspannstation, nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 eine Versorgungsfläche für eine Wärmezentrale festgesetzt.

Beim Stationsgebäude der Wärmezentrale handelt es sich um eine Anlage gemäß § 26 BimSchG mit bauartgeprüfter Zulassung, für die von der zuständigen Behörde Messungen aus besonderem Anlass veranlasst werden können.

3.5.3. Straßenleuchten, Verkabelungen und Beschilderung

Im Plangebiet müssen der lokalen Infrastruktur dienende **Straßenleuchten, Kabelverteilerschränke, Schränke für LWL-Verkabelung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder** aufgestellt werden. Dies geschieht vorrangig, entsprechend den technischen Anforderungen, auf öffentlichen Flächen. Dabei können insbesondere die Fundamente auf die privaten Grundstücksflächen überragen. Es kann notwendig sein, dass diese Versorgungsanlagen auch auf den privaten Grundstücksflächen aufgestellt werden müssen. Um diese Option sicherzustellen wurde folgende Festsetzung in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Straßenleuchten, Kennzeichen und Hinweisschilder für die Erschließungsanlagen, Kabelverteilerschränke und Schränke für LWL-Verkabelung, einschließlich der erforderlichen Fundamente, auf den Anliegergrundstücken von den Eigentümern zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

3.6. Private Grünflächen

3.6.1. Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz

Private Grünflächen dienen der Aufenthaltsqualität im Wohngebiet und ermöglichen insbesondere Kindern Spiel- und Bewegungsaktivitäten.

Die gesetzliche Regelung schreibt vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer **Spielplatz für Kleinkinder** anzulegen ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 LBO). Auf die weiteren Ausführungen gemäß § 9 Abs. 2 LBO wird hier verwiesen. In den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Standorte für Kinderspielplätze vermerkt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen **Kinderspielplatz im zentralen Bereich des Plangebietes** vor. Der Standortbereich des geplanten Spielplatzes wird als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Damit wird der Spielbereich dauerhaft vor anderen Nutzungen gesichert. Eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes auch von privaten Grundstücken ist zu gewährleisten.

Beim geplanten Spielplatz wird es sich um eine Gemeinschaftsanlage handeln, bei der sicher zu stellen ist, dass der Spielplatz von allen Kindern im Plangebiet gefahrlos erreicht werden kann und dass seine Benutzung öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die öffentlich-rechtliche Sicherung kann durch die Bestellung einer Spielplatz-Baulast herbeigeführt werden. Sie verpflichtet den Eigentümer die Herstellung, Benutzung und Unterhaltung des Grundstücks als Kleinkinderspielplatz zu dulden. Der Bebauungsplan bereitet nur ein Nutzungsrecht vor, löst jedoch keine Herstellungsverpflichtung aus. Nähere Regelungen sind dazu im Durchführungsvertrag zu treffen.

3.6.2. Erhalt der Baumreihe am Ginsterweg

Gute Standort- und Entwicklungsbedingungen sind zur dauerhaften Sicherung der Ahornreihe am Ginsterweg erforderlich. Sie werden durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche sichergestellt (siehe auch Ziffer 3.7.2 Schutzmaßnahme für bestehende Baumreihe).

3.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nachstehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu den Schutzgütern „Boden“ sowie „Arten und Biotope“ festgesetzt worden.

3.7.1. Schonender Umgang mit Boden

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen sind nur für Zugänge, Aufstellflächen für Müllbehälter, Aufstellflächen für Fahrräder und Freisitze zulässig. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Von dieser Festsetzung ist die Zufahrt zur erdüberdeckten Tiefgarage ausgenommen.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen.

3.7.2. Schutzmaßnahmen für bestehende Baumreihe

Zur Vermeidung von Schäden an der zur Wohn- und Lebensqualität im Wohngebiet beitragenden, als Lebensraum für Tierarten dienenden und eine ortsbildprägende Wirkung entfaltenden ökologisch wertvollen Ahornbaumreihe am Ginsterweg sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Wuchsstandorte der erhaltenswerten Bäume befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“, befinden sich jedoch unmittelbar entlang der Grenze des Geltungsbereiches. Zu ihrem Schutz dürfen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Grundstücksflächen in einem Abstand von 5 m zur Grenze des Geltungsbereiches am Ginsterweg weder von Baufahrzeugen befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Schutzvorkehrungen, insbesondere während der Bauausführung von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden. (siehe auch Ziffer 2.3.2 Erhalt der Baumreihe am Ginsterweg).

3.7.3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden.

3.8. Grünordnerische Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Pflanzungen sind ein bedeutendes städtebauliches Gestaltungsmittel um eine störende optische Raumwirksamkeit von Baukörpern zu minimieren, Identifikation zu schaffen und den Charakter eines Wohngebietes positiv zu formen.

Mit den Festsetzungen für Pflanzbindungen werden folgende Funktionen erfüllt:

- innere Durchgrünung des geplanten Wohngebietes zur Schaffung von Lebens- und Aufenthaltsqualität,
- erzielen kleinklimatischer Wohlfahrtswirkungen durch Schattenwirkung, Frischluftproduktion, erhöhte Luftfeuchtigkeit,
- Gliederung und Aufwertung der Verkehrsflächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr,
- Schaffung von Lebensraum für Tiere.

3.8.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit Flachdach sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung zu versehen (verbindliche Festsetzung).

Die flach geneigten Pultdächer der Wohngebäude sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden (Empfehlung).

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen ohne Öffnungen sind ab einer Fläche von 12 m² 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“.

3.8.2. Bindung für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Stellplatzanlagen sollen mit Bäumen gegliedert, dabei optisch und ökologisch aufgewertet werden. Damit sich die Bäume gesund und nachhaltig entwickeln können, muss die Größe der Pflanzfläche je Baum mindestens 12 m² betragen.

Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind einheimische und standortgerechte groß- und mittelgroßkronige Bäume gemäß Pflanzenlisten A und B zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzstandorte können geringfügig bis zu 2,00 m variiert werden. Bei Ausfällen von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Gemäß der schematischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich der privaten Grünfläche (Spielplatz) im Rahmen der Detailplanung weitere groß- und mittelgroßkronige Bäume einzuplanen und zu pflanzen. Sie bieten Kindern Schutz vor schädlicher UV-Sonneneinstrahlung, verhindern eine zu starke Aufheizung von Sandflächen und Spielgeräten und erzeugen kleinklimatisch angenehme Spielbedingungen.

3.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekommunikations- und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

4. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

In der Landesbauordnung (LBO) regelt § 74 die örtlichen Bauvorschriften. Gemäß Abs. 1 können Gemeinden im Rahmen der LBO in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Im geplanten Wohngebiet zielen sie vor allem auf die Durchführung baugestalterischer Absichten ab.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, der bereits grundlegende baugestalterische Absichten enthält und in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag regelt und umsetzt.

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die im Plangebiet zulässigen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° sind Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie geschaffen werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind deshalb auf den Dächern generell zulässig.

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

Dachbegrünungen werten Dachflächen optisch auf, bieten Biodiversität und damit Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, sie speichern Niederschläge und tragen durch Verdunstung zu einem besseren Siedlungsklima bei. Auf allen Dachflächen im Plangebiet sind Dachbegrünungen generell zulässig und erwünscht.

Technische Dachaufbauten sind teilweise zwingend erforderlich, z.B. Fahrstuhlschächte. Sie sollen die Gesamtoptik des Gebäudes jedoch nicht unangemessen überlagern. Technische

Dachaufbauten sind daher räumlich begrenzt auf insgesamt bis zu 20 % der jeweiligen Dachfläche 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.

Fassadenbegrünungen sind an Fassadenflächen die keine Öffnungen aufweisen und eine Fläche von 12 m² überschreiten mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen, ggf. mit einer Rankhilfe, anzubringen. Dazu ist je 3 lfd. m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

4.2. Anforderungen an Werbeanlagen

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.

Danach sind Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche und vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen im Innenbereich an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen als verfahrensfreie Werbeanlagen zulässig. Größere und auffällige Werbeanlagen entsprechen nicht dem städtebaulichen Gestaltungsziel im Allgemeinen Wohngebiet.

4.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Topografie im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie architektonische Anforderungen erfordern die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen in einem begrenzten Rahmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Aus den gleichen Gründen können Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlich sein. Bis zu einer Höhe von 1,00 m sind Stützmauern 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.

Einfriedungen prägen in erheblichem Umfang die Groß- und Freizügigkeit innerhalb eines Baugebietes und gestalten das Quartiersbild stark mit. Nur dort sollten Einfriedungen erstellt werden, wo dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Eine zurückhaltende und möglichst einheitliche Gestaltung der Zäune ist anzustreben. Einfriedungen können aus Metallgitter- und Holzzäunen hergestellt werden. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin freiwachsende oder geschnittene Hecken zu verwenden.

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.

Eine ansprechende Grüngestaltung unbebauter Flächen ist städtebauliches Entwicklungsziel. 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.

Für die Versorgung des Wohngebietes nicht erforderliche Antennenanlagen und Satellitenanlagen jeglicher Art sowie Niederspannungsfreileitungen sind im Außenbereich sowie an den Fassaden oder auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig.

4.4. Flächen für den ruhenden Verkehr

4.4.1. 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. Für einen zusätzlichen Bedarf ist 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.

Weiterhin sei auf die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung hingewiesen:

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 Kinderspielflächen 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 Kinderspielflächen, 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.

4.4.2. Einschränkung der Herstellung der Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Ziel ist es, so wenig anfallendes Niederschlagswasser wie möglich aus dem Plangebiet abzuleiten. Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen nicht überdachte PKW- und Fahrrad-Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten deshalb mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z. Bsp. Rasenfugenpflaster, zertifizierte Drainpflastersteine mit nachgewiesener Wasserdurchlässigkeit, Schotter-Splittdecken o.ä.).

5. Hinweise zum Bebauungsplan

Folgende Hinweise sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten:

5.1. Abwassersatzung

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Trossingen, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.

5.2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.

Auszug aus der Vorordnung - § 2 Anforderungen an die erlaubnisfreie Beseitigung

(1) Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- 1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,*
- 2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,*
- 3. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,*
- 4. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.*

(2) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

5.3. Boden - Sorgsamer Umgang mit Boden

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Numismalmergel-Formation (Unterer Jura) und der Amaltheenton-Formation (Unterer Jura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.

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.

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.

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

5.4. Pflanzenlisten

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. bei einer Parkplatzbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A		Pflanzenliste B	
Großkronige Bäume		Mittel- bis kleinkronige Bäume	
1. Ordnung		2. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Alnus glutinosa	- Roterle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Betulus pendula	- Sandbirke
Ulmus glabra	- Bergulme	Populus tremula	- Zitterpappel
		Sorbus aucuparia	- Eberesche

Vorschlagliste „Sträucher“			
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa vosaica	- Blaugrüne Rose
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	- Salweide
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Lonicera nigra	- Schwarze Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollige Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

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"/>

5.5. Sonstige Hinweise

Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

Entwässerung der Grundstücke

Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist von den Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.

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).

Grundwasser

Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bodenfunde

Bei Bodenfinden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

Altablagerungen

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.

Außengestaltung der Grundstücke

Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.

6. Durchführung und Bodenordnung

6.1. Flächenbilanz

Flächen	ca. in m ²	ca. in %
<u>Private Flächen</u>		
innerhalb Baugrenzen	2390	29,1 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen	2455	29,9 %
Grünflächen - Spielplatz	515	6,3 %
Grünfläche - Schutzfläche Baumreihe Ginsterweg	545	6,6 %
PKW-Stellplätze	850	10,4 %
Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgarage	195	2,4 %
Hauszuwegungen und Fußwege	345	4,2 %
Summe Private Flächen	7295	88,9 %
<u>Öffentliche Flächen</u>		
Verkehrsfläche - Fahrbahn	740	9,0 %
Verkehrsfläche - Gehweg	145	1,7 %
Versorgungsfläche Umspannstation	35	0,4 %
Summe Öffentliche Flächen	920	11,1 %
Summe /Geltungsbereich des Bebauungsplans	8215	100,0 %

Überbaubare Grundstücksflächen - GRZ 0,4 (generalisiert)	2500
--	------

6.2. Bodenordnung

6.2.1. Grundbesitzverhältnisse

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke Nrn. 6588, 6588/32, 6588/33, 6588/34 und 6588/35 befinden sich im Eigentum der Stadt Trossingen.

6.3. Zeitliche Realisierung

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans und den notwendigen Grunderwerb durch die Wohnbau Trossingen GmbH soll mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser begonnen werden.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein oder mehrere vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden. Spätestens ein Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen für das Vorhaben wird der Vorhabenträger mit dem ersten Bauvorhaben beginnen. Bis Ende 2023 werden drei weitere Bauabschnitte fertig gestellt werden.

7. Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“ wird als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

7.1. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Planverfahren wurde ein Artenschutzbeitrag vom Büro Gfrörer, Empfingen, durchgeführt, der Anlage 2 zum Bebauungsplan ist.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

1. Farn- und Blütenpflanzen

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort sowie den Untersuchungsergebnissen wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit wird ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

2. Fledermäuse

Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird ausgeschlossen.

3. Säugetiere

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

4. Vögel

Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes außerhalb der Vogelbrutzeit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5. Reptilien

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6. Wirbellose

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Insgesamt wird nochmals darauf hingewiesen, dass erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutperiode durchgeführt werden sollen, um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Als Behelf dient der im Naturschutzrecht hierzu vorgegebene Zeitraum nach dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres.

8. Verfahren und Abwägung

8.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Trossingen hat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 den Änderungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen an Stadtgarten“ gefasst und den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgelegt. Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2017 im Trossinger Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

8.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seinen Sitzungen am 29.05.2017, 03.07.2017, 24.07.2017 und 25.09.2017 befasste sich der Gemeinderat mehrfach mit dem Planvorhaben.

In seiner Sitzung am 25.09.2017 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Trossinger Mitteilungsblatt am 05.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 16.10.2017 bis zum 17.11.2017 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 14.09.2017 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 12.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Trossingen befasste sich in seiner Sitzung am 11.12.2017 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- Barrierefreier Umbau der ÖPNV-Haltestelle „Trossingen, Gölten“
- Aufnahme von Hinweisen zur Löschwasserversorgung
- Hinweis auf Beachtung der im Artenschutzbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen
- Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in die Textteile aufnehmen.
- Bodenschutzbelange bei der Inanspruchnahme von Freiflächen berücksichtigen
- Belastung der Böden mit ermitteln; Böden entsprechend ordnungsgemäß entsorgen
- Aufnahme eines geotechnischen Hinweises in den Bebauungsplan
- Prüfen, ob an anderer Stelle nicht geplante Wohnbauflächen aus dem FNP genommen werden können.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

8.4. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 11.12.2017 fasste der Gemeinderat Trossingen den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen am Stadtgarten“.

8.5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan „Gölten II - Wohnen an Stadtgarten“ am 21.12.2017 in Kraft getreten.

Ausgefertigt:

Trossingen, den 19.12.2017




.....
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

Weitere Anlagen

[Anlage 2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung](#)

[Anlage 3a Deklarationsuntersuchung Aushub -](#)

[Anlage 3b Baugrundgutachten](#)