



**STADT TROSSINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE SÄGE"

Verfahren nach § 13a BauGB

in Trossingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 18.05.2020

Ausfertigungsvermerk:

Lageplan	18.05.2020
planungsrechtliche Festsetzungen	18.05.2020
örtliche Bauvorschriften	18.05.2020
Satzungsbeschluss	18.05.2020

Trossingen, 17.08.2020

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

Inkrafttreten der Satzung
am 27.08.2020 durch
ortsübliche Bekanntmachung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB



THOMAS GRÖZINGER
DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

PFARRER-KÖHLER-STR. 3
78727 OBERNDORF a. N.
Telefon: 07423 / 865 77 04
Telefax: 07423 / 865 77 05

**STADT TROSSINGEN
Landkreis Tuttlingen**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"ALTE SÄGE"**

in Trossingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan M 1: 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA1 und WA2

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmeweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO).

3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.3. Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstwert festgesetzt.

3.4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Für die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Für die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Damit ist ein zusätzliches Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Fertigfußbodenhöhe durch Planeintrag in der Nutzungsschablone in m ü. NN (Normalnull) festgesetzt. Sie darf bei dem nördlichsten Gebäude (Haus 3 des VEP) um +/- 40 cm über- bzw. unterschritten werden, bei den sonstigen Gebäuden um +/- 30 cm.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zusätzlich im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen zulässig.

Nicht überbaute und für Zugangswege oder Zufahrten benötigte Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

Stellplätze sind nur in den als 'Private Parkplatzfläche' gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.

6. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien;
- insgesamt drei überdachte Zugänge zur Tiefgarage mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 50 m³;
- je Erdgeschoss-Wohnung, für die ein Sondernutzungsrecht Garten besteht, eine Geschirrhütte und/oder ein Gewächshaus bis zu einem umbauten Raum von insgesamt maximal 20 m³.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

Freileitungen sind nicht zulässig.

8. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Neupflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen.

Die Baumstandorte im Bereich der Spielplatzfläche können frei gewählt werden. Die sonstigen Baumstandorte im zeichnerischen Teil können um bis zu 5 m verschoben werden.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Erforderliche Gehölzrodungen sind zum Schutz von Vögeln im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen 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 ausschließen zu können.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Kies- und Schotterflächen zur Gestaltung der Freiflächen sind unzulässig.

10. PFLANZENLISTE

(§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm und Heister mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten.

Zulässig ist auch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen. Die Wahl von Arten und Sorten ist freigestellt.

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

III. HINWEISE

1. ABWASSERSATZUNG

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

2. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Das Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. Der Nachweis hierfür ist über eine gesonderte Fachplanung zu erbringen.

3. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk- sowie der Obtususton-Formation aus dem Unterjura. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist im Ausstrichbereich der Gesteine der Kalkseptarien-Formation zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

5. GRUNDWASSER

Die Kalkbänke der Arietenkalk-Formation, die Oolithenbank der Angulaten-Formation und die Pylonotenbank in der Pylonotenton-Formation führen im Raum Trossingen Grundwasser. Mit Wasserzutritten beim Bauaushub für die Tiefgarage ist zu rechnen. Bei größeren Wasserzutritten ist das Landratsamt Tuttlingen zu informieren, so daß ggf. über weitere bauliche Auflagen wie Auftriebssicherheit erörtert werden kann.

6. ALTLASTEN

Für den Planbereich liegen Erkenntnisse über Untergrundbelastungen mit Schwermetallen, Arsen und PAK vor (Altlastenstandort „Schmutterstraße 25-27“). Aus diesem Grund wurde eine Entsorgungsuntersuchung durch das Ingenieurbüro GEOTEAM Rottweil erstellt (Bericht Nr. U-1240-2015 vom 12.08.2015). Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

Weiterhin liegen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom Landkreis Tuttlingen zu diesem Gutachten vor (AZ 58-722.05 – 49.1 vom 27.03.2015 und AZ 58 – 722.05 – 49.1 vom 31.08.2015). Diese weitergehenden Ausführungen hinsichtlich Auffüllung des Geländes sowie hinsichtlich einer notwendigen bauzeitlichen Grundwasserhaltung und mit einem Aushub- und Entsorgungsplan sind ebenfalls zu berücksichtigen. Diese Stellungnahmen sind ebenfalls Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

Das Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, ist nicht nur bei den wasserrechtlichen Tatbeständen als Untere Wasserbehörde sondern auch im Baugenehmigungsverfahren frühzeitig zu beteiligen.

Die gesamte Aushubmaßnahme ist gutachterlich zu begleiten. Der zutreffende Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg für den Aushub muss anhand von Deklarationsanalysen vom tatsächlich ausgehobenen Bodenmaterial aus dem jeweiligen Bereich bzw. Horizont festgelegt werden. Deshalb sind bei der Durchführung der Aushubarbeiten die beigefügten Unterlagen inkl. der beiden Lageplanskizzen zur Festlegung der Aushubflächen sowohl lage- als auch tiefenmäßig zu berücksichtigen.

Die Festlegung/Markierung der verschiedenen Aushubbereiche bzw. Aushubhorizonte ist im Beisein eines Gutachters vorzunehmen. Dem Gutachter sind hierzu die genannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Deklarationsanalysen mit einem Beseitigungs- bzw. ggfs. Verwertungsvorschlag des Gutachters sind dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, unaufgefordert zur abschließenden Festlegung vorzulegen.

7. OBERBODENAUFTRAG

Im Bereich der geplanten öffentlichen Kinderspielfläche ist Oberboden aufzutragen, der nachweislich eine Arsenkonzentration von weniger als 25 mg/kg aufweist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Festlegungen entsprechend zu informieren.

8. EINBAUTEN (RÜCKENSTÜTZEN DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, STRASSENSCHILDER ETC.) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der Privatgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ggf. zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den Privatgrundstücken notwendig.

Aufgestellt:

Oberndorf, den 30.09.2019

Zuletzt geändert:

Oberndorf, den 18.05.2020

THOMAS GRÖZINGER
 DIPL.ING.(FH) FREIER GARTEN-
 UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

Anerkannt und ausgefertigt:



Trossingen, den 17.08.2020

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister