

Stadt Trossingen

Bebauungsplan „Am Bogen“



Entwurf
Stand: 01.07.2021



Auftraggeber: Stadt Trossingen
Schultheiß-Koch-Platz 1
78647Trossingen

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner-gmbh.de
www.planstatt-senner-gmbh.de

Regine Guglielmo, M. Eng. Stadtplanung
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Lukas Stocker, M.Sc. Umweltwissenschaften

Proj. Nr. 5218

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Rechtsgrundlagen.....	5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Externen Ersatz / Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB	11
5. Örtliche Bauvorschriften	12
6. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.....	14
7. Hinweise	15
8. Satzung.....	19
9. Begründung.....	22
10. Anlagen.....	36

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB 09.12.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.12.2019
3. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen sowie Beschluss der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in öffentlicher Sitzung 26.07.2021
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB _____.____.
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB _____.____.
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB _____.____.
7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB _____.____.
8. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB _____.____.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
6. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
7. Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) In der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) In der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Vollgeschosse (Z)

(§ 20 BauNVO)

Gemäß Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind maximale Firsthöhen über Normalnull (ü. NN) für die Hauptgebäude auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Firsthöhe eines Gebäudes bezieht sich auf die Höhe der Straßenachse (Straßenmitte), senkrecht gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte. Sofern sich keine Straßenachse mittig vor einem Gebäude befindet, beziehen sich die Höhen auf die nächstgelegene Straßenachse (Straßenmitte). Die Höhenbezugspunkte sind nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Die maximale Firsthöhe darf mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, technischen Auf- und Anbauten, Treppenaufgängen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 0,60 m überschritten werden.

3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO**

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Für Hauptgebäude, die sich nördlich bzw. südlich an der Straße „Am Bogen“ orientieren, ist der zulässige Firstverlauf im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen bis max. 10 Grad sind zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Hervortreten von Dachvorsprüngen bis 0,60 m zulässig

5. **Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür vorgesehenen Flächen (GA / CP / STP oder CP / STP) zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Pro Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hundezwinger sind nicht zulässig.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Anbauverbotszone

Entsprechend der Planzeichnung ist eine Anbauverbotszone entlang der K 5916 festgesetzt. Innerhalb der Anbauverbotszone ist Bebauung jeglicher Art unzulässig.

Freihaltezone

Entsprechend der Planzeichnung sind an den Wendehämmern im WA 1 und WA 2 Freihaltezone festgesetzt. Innerhalb der Freihaltezone ist Bebauung jeglicher Art unzulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist folgende Verkehrsfläche festgesetzt:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Fußweg“

9. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB

Kabelverteilerschränke

Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zu dulden.

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

10. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück flache Rückhaltemulden oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von 20 l pro m² herzustellen. Auf Flachdächern ist der Regenwasserabfluss durch extensive Dachbegrünung zusätzlich zu drosseln. Das Wasser kann als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf.

11. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15

Gemäß Planzeichnung ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1495 eine öffentliche Grünfläche mit einer Flächengröße von ca. 20 m² festgesetzt.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrechte

Zur Sicherung bestehender sowie zeitnah geplanter Versorgungsleitungen ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, sonstige begrünbare Beläge) herzustellen.

Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Anlage von Schotter- und Steingärten ist nicht gestattet. Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke muss mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorgenommen werden.

Insektenschutz

Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren; die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein.

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Abbrucharbeiten bzw. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

14. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

Baumpflanzungen

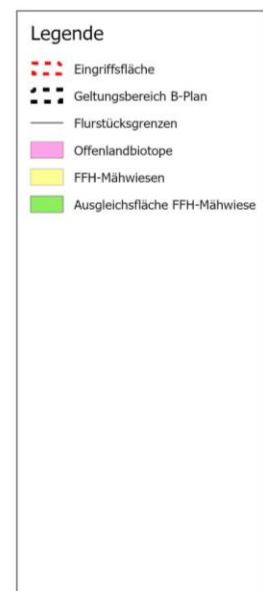
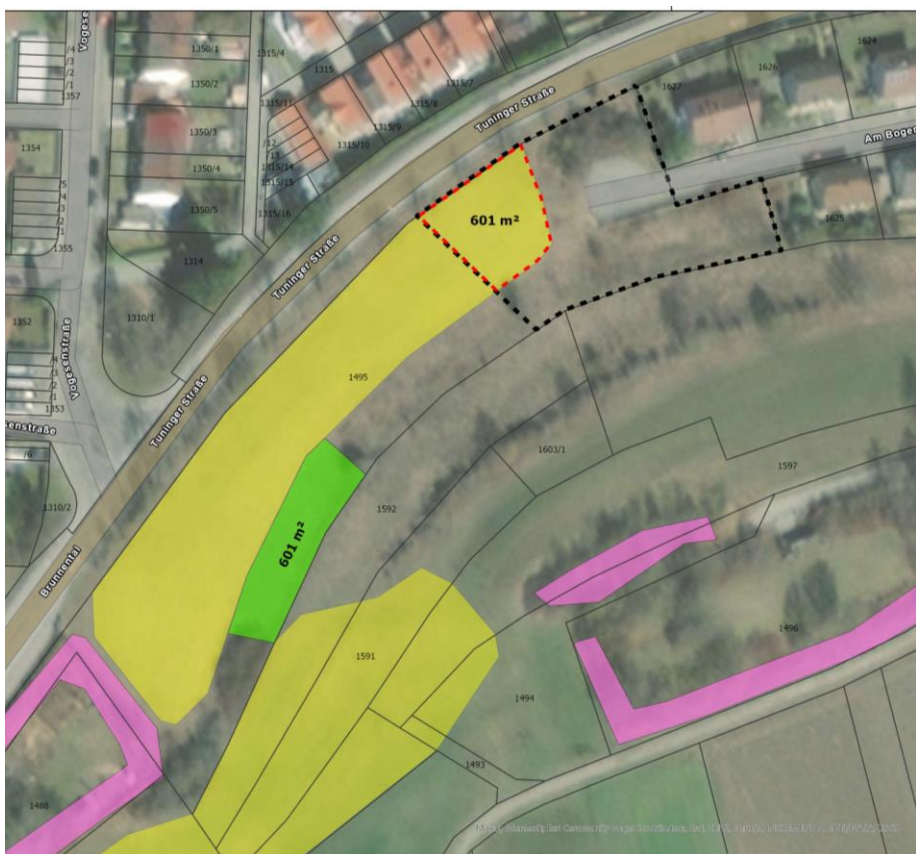
Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar. Der Standort von dem in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebot kann um 0,50 m abweichen.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

4. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM EXTERNEN ERSATZ / AUSGLEICH GEM. § 9 ABS. 1A SATZ 2 BAUGB

1. Ersatz / Ausgleich Teilfläche FFH-Mähwiese

Die durch den Bebauungsplan entfallende Teilfläche der FFH-Mähwiese (MW-Nr. 6510032746100268 MW-Name „Magerwiese III Gewinn Kesselsteige westlich Trossingen“) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr.1495 mit einer Flächengröße von 601 m² ist auf demselben Flurstück südlich an die FFH-Mähwiese angrenzend auszugleichen. Eine Beschreibung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen findet sich im Umweltreport.



PLANSTATT SENNER

Ausgleichsfläche FFH-Mähwiese zum B-Plan "Am Bogen - Tuninger Straße"

Projekt: B-Plan "Am Bogen - Tuninger Straße"
 Ort: Trossingen
 Auftraggeber: Stadt Trossingen
 Schullweiß-Koch-Platz 1 78647 Trossingen

Datum:	18.08.2021	Planstelle:	DT1A3
Projekt Nr.:	1016	Tabellensymbol:	FFH-Mähwiese
Gezeichnet:	DS	Eintragsart:	X
Geändert:	X	Eintrag:	X

N

Kompensationsfläche für den Eingriff in die FFH-Mähwiese auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1495 (Kartengrundlage LUBW Okt. 2019), Quelle: Planstatt Senner GmbH, maßstabslos.

Maßnahmenart- und Umfang können sich im Zuge eines entsprechenden Monitorings ändern.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform / Dachneigung

Zulässige Dachformen sind im:

WA 1: SD-Satteldach; Dachneigung 30° bis 40°

WA 2: SD-Satteldach; Dachneigung 30° bis 40°

Nebengebäude, Garagen und Carports können eine abweichende Dachform und / oder -neigung aufweisen. Wird ein Carport mit einem Satteldach errichtet und als Lagerfläche genutzt, kann der Giebel geschlossen werden.

Dachaufbauten

Die Abstände von Dachaufbauten müssen zum First mindestens 0,60 m und zum Ortsgang mindestens 1,50 m betragen.

Die Summe der Dachaufbauten darf in der Breite max. 3/4 der Trauflänge betragen. Pro Dachseite ist nur eine Form von Gauben zugelassen.

Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist mit anthrazitfarbenen oder rotbraunen bis braune Materialien auszuführen. Die Verwendung glänzender Materialien ist unzulässig.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 10° sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen extensiv zu begrünen (siehe Punkt 14 Planungsrechtliche Festsetzungen)

Dachbegrünung

Nebengebäude, Garagen oder Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke und zusätzlich ein Retentionsraum vorgesehen. Der Dachaufbau ist so auszubilden, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünten Daches von 0,6 erreicht wird. Die Begrünung muss jährlich kontrolliert werden, dabei müssen unerwünschte Gehölze und Kräuter entfernt werden. Eine Pflanzliste findet sich im Anhang.

Fassadengestaltung

Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind Fassaden nur in Weiß-Tönen oder gedeckten Tönen zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

2. **Stützmauern § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abzuböschten.

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

3. **Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Einzelne höhere Sichtschutzbereiche unter 2,00 m Länge sind zulässig. Nicht zulässig sind Zäune mit Stacheldraht, Gabionen sowie Zäune mit Sockelmauern sowie Hecken aus Nadelgehölz oder Koniferen. Zaunartige Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten und sollten einen Abstand von mindestens 0,10 m zum Boden aufweisen. Auf die Pflanzliste im Anhang wird als Empfehlung verwiesen.

4. **Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. **Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

Im Baugebiet sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis zu 60 m² Nutzfläche 1 Stellplatz / WE
- für Wohnungen über 60 m² Nutzfläche 2 Stellplätze / WE

6. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN. GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**

1. **Auszug Fahrbahnrand K 5916**

Zur Nachvollziehbarkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)“ wird ein Auszug des Fahrbahnrandes der K 5916 nördlich des Plangebietes nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt.

7. HINWEISE

1. **Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Mit dem Boden ist sorgsam, haushälterisch und schonend umzugehen. Dabei gilt der Grundsatz, dass Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen Vorrang haben vor dem Ausgleich. Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sowie auf das Bodenschutz-/ Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, wird hingewiesen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,50 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate sind sie geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, ein Bodenmanagement-/ Verwertungskonzept aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie z.B. Bauschutt, Holz, Straßenaufbruch, Ziegelbruch, usw.) sein.

Die Verwertung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV-Bodenmaterial, die Beseitigung gemäß der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

Um unnötige Verdichtung des Bodens zu vermeiden, sollen möglichst nur Maschinen verwendet werden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

2. **Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt Tuttlingen anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

3. **Abfallbeseitigung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall ein-

gestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Falls während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

4. **Trinkwasser und Regenwassernutzung**

Es wird auf die Trinkwasserverordnung in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, hingewiesen. Gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV sind Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Informationen zu den erforderlich einzureichenden Unterlagen sind auf der Homepage des Landratsamtes Tuttlingen verfügbar.

5. **Brandschutz**

Es wird sowohl auf die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung und als auch auf die DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL hingewiesen:

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird empfohlen, Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

6. **Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die

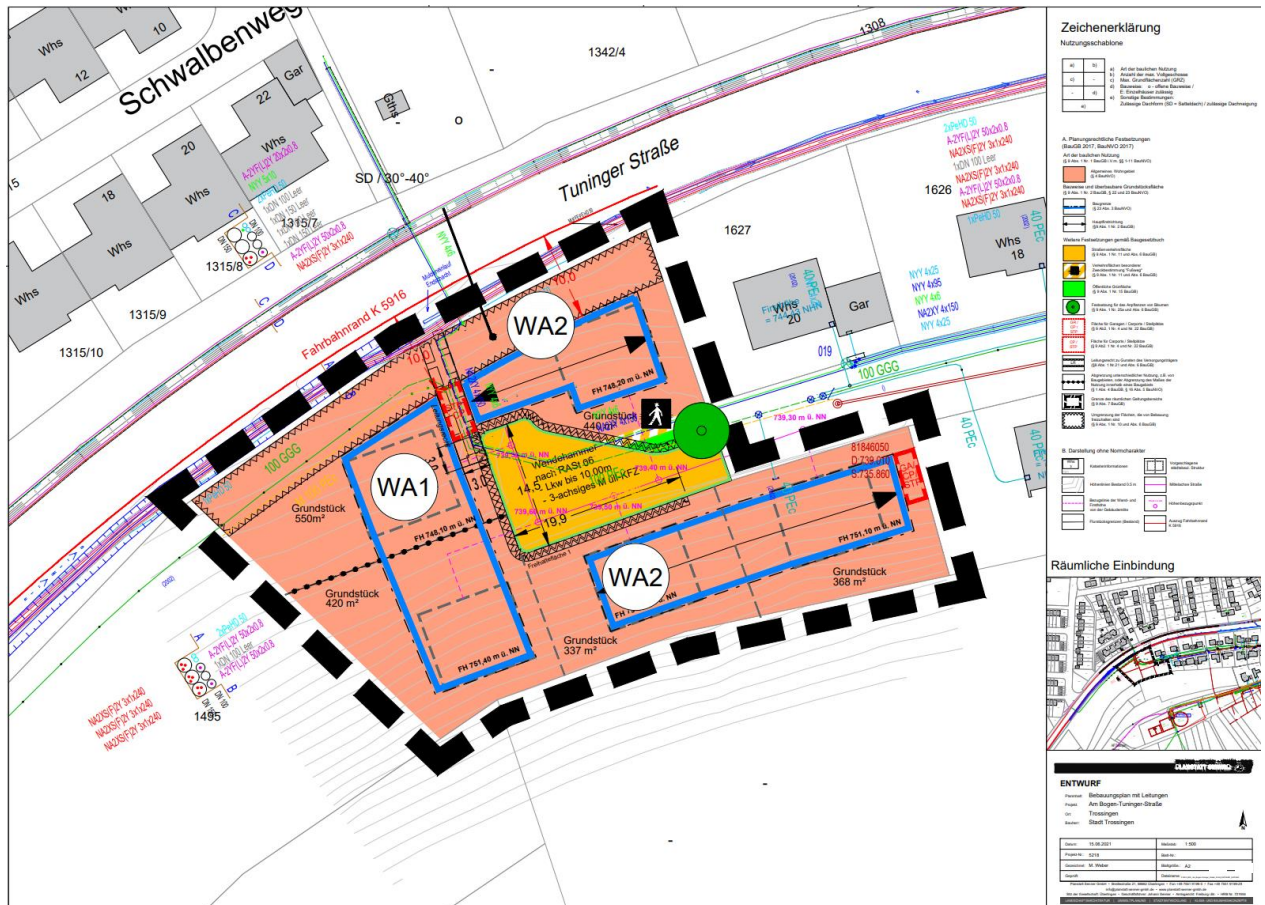
Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. **Stationäre Geräte**

Bei der Errichtung von stationären Geräten wie z.B. Klimageräten, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken o.ä. ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz aus Rheinland-Pfalz beachtet werden. Die Grenzwerte der Tabelle 1 des Leitfadens für das allgemeine Wohngebiet gelten als Richtwerte. Sofern die Anlagen schallabsorbierend eingehaust werden, gelten die Abstandsflächen für Nebenanlagen nach LBO. Bei der Einhausung ist auf eine entkoppelte Aufstellung zu achten.

8. **Versorgungsleitungen**

Zur Information bzgl. der Lage von Versorgungsleitungen (Gasleitungen, Stromleitungen, Wasserleitungen, etc.) im Plangebiet sind an dieser Stelle der Planteil des Bebauungsplans und das örtliche Versorgungsnetz überblendet. Dies dient insbesondere der Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Leitungsrechte für den Bauherrn.



Planteil Bauungsplan „Am Bogen“ mit örtlichem Versorgungsnetz, Quelle: Planstatt Senner GmbH, maßstabslos.

8. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Trossingen den Bebauungsplan „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am _____. als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist deren Planzeichnung vom __.__.__ maßgeblich. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind der Begründung im Einzelnen aufgeführt.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom __.__.__. Die Begründungen zum Bebauungsplan „Am Bogen“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu mit dem gleichen Datum werden beigefügt ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bogen“ zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Trossingen, den __.__.__

Bürgermeisterin Susanne Irion

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom __.__.__. dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.__. zu Grunde lagen und diesem entsprechen.

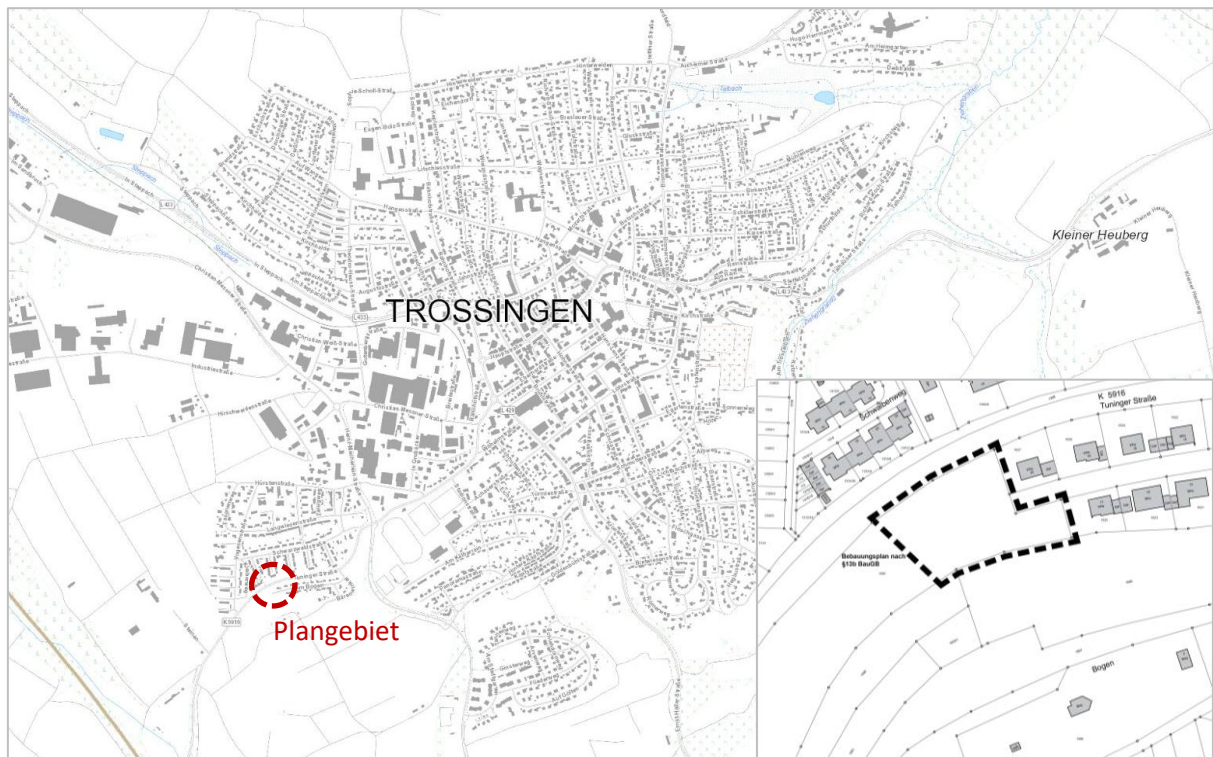
Trossingen, den __.__.__

Bürgermeisterin Susanne Irion

9. BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Trossingen zwischen der Tuninger Straße im Norden, sich angrenzender Bestandsbebauung im Osten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen. Südlich des Plangebiets befindet sich auch der Hochbehälter der Stadt Trossingen. Die räumliche Lage ist aus u. s. Karte ersichtlich.



Lage des Plangebietes, Quelle: LUBW und Planstatt Senner GmbH, maßstabslos.

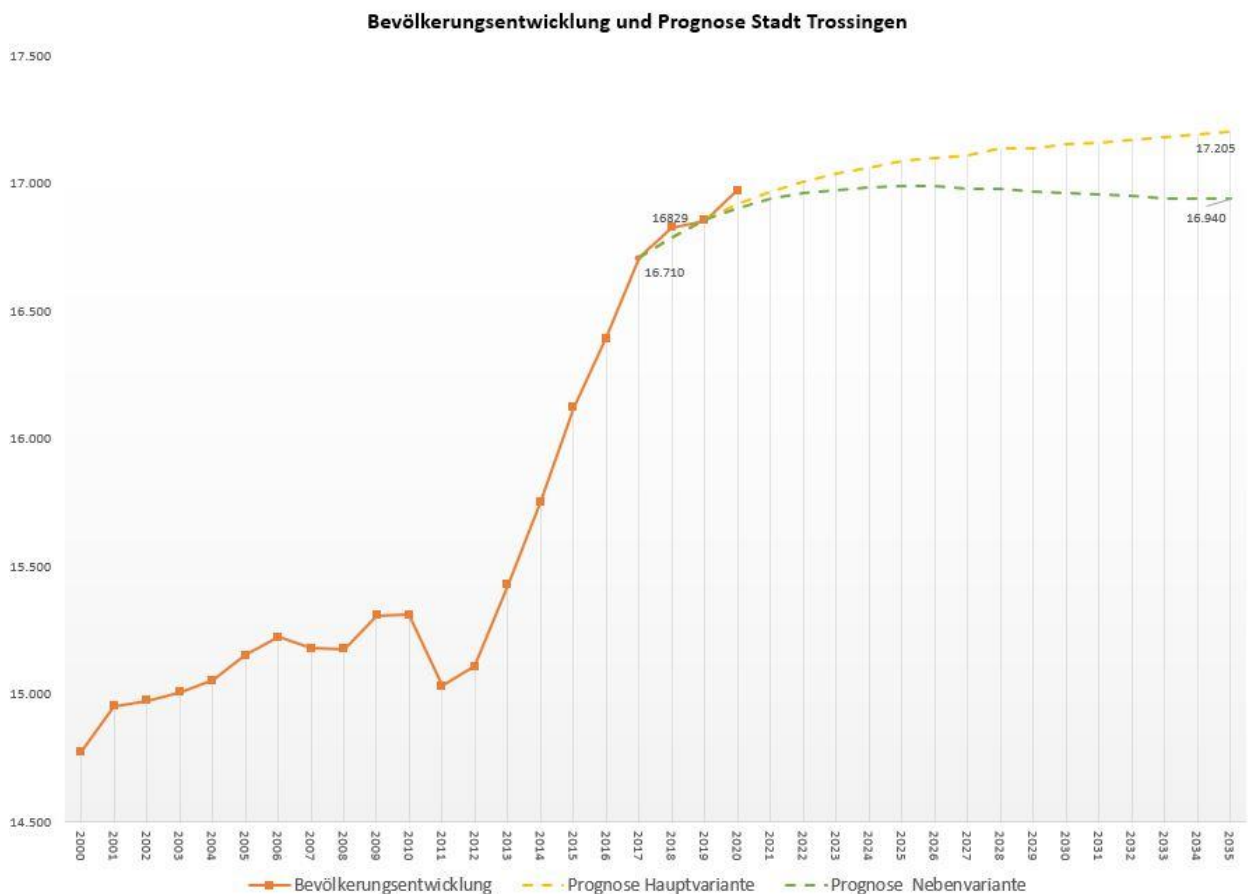
Das Plangebiets liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Trossingen und wird im Norden durch die Tuninger Straße (K 5916), im Osten durch die Bestandsbebauung in der Straße „Am Bogen“, im Süden durch die Hangkante einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie im Westen ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Das Plangebiet hat eine Fläche von 2.391 m² und liegt vollständig auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1495 (Teilfläche).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung geschaffen werden, um dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf in der Stadt Trossingen Rechnung zu tragen.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert bei einer optimalen Entwicklung (Hauptvariante) mit dem Basisjahr 2017 für die Stadt Trossingen ein Bevölkerungswachstum auf 17.205 Einwohner bis zum Jahr 2035, was einem Plus von 495 Einwohnern im Vergleich zum Basisjahr entspricht.

Die tatsächliche Bevölkerungszahl in Trossingen lag im 3. Quartal 2020 mit 16.972 Einwohnern bereits über den für das Jahr 2020 prognostizierten 16.917 Einwohnern. Mit dieser Entwicklung bewegt sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt über der Prognose des Statistischen Landesamtes. Daher ist es notwendig, durch die Ausweisung neuer Wohngebiete den Bedarf an Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung und Zuzugswilliger entsprechend der dynamisch-positiven Bevölkerungsentwicklung decken zu können. Die Ausführungen sind aus der u. s. Abbildung ersichtlich.



Bevölkerungsentwicklung und Prognose Stadt Trossingen, Quelle: StaLA BW (28.04.2021).

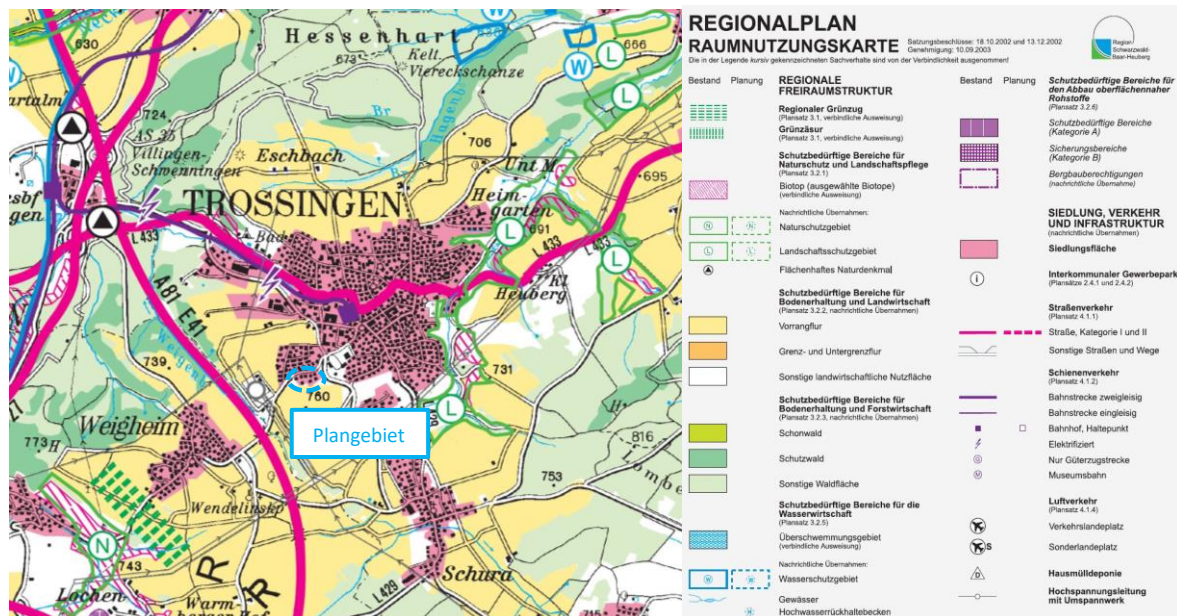
3. Einordnung in die übergeordnete Planung / Rechtskräftige Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen in der Nachbarschaft

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ordnet das gesamte Gemeindegebiet dem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ zu.

Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

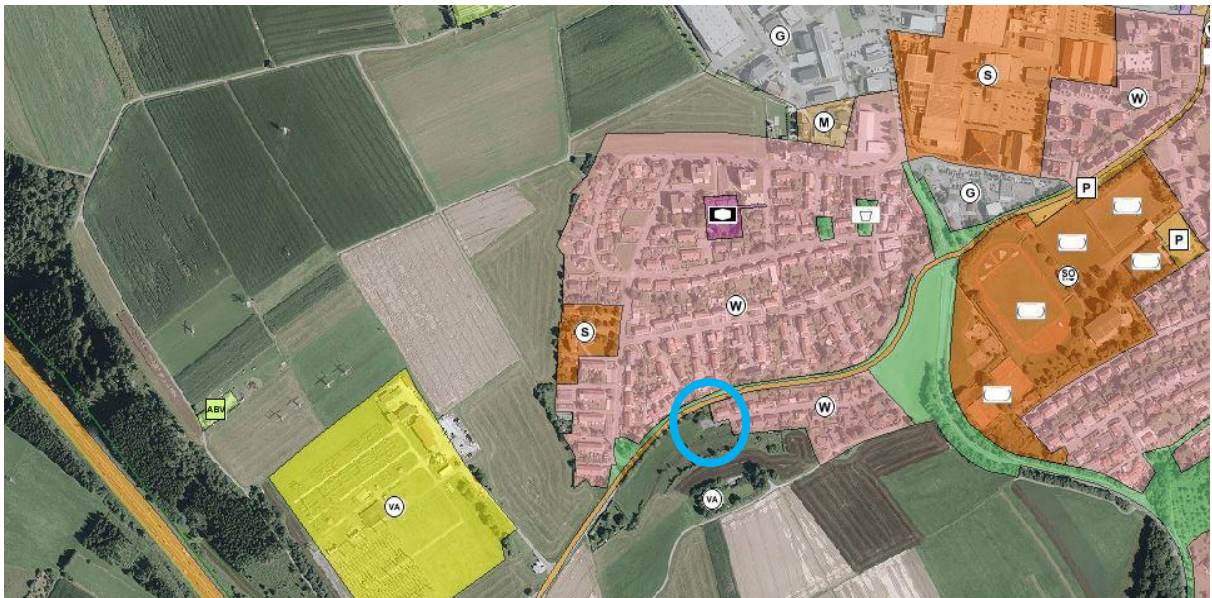
Die Stadt Trossingen ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Unterzentrum“ ausgewiesen. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans sieht für das Plangebiet „sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche“ (Plansatz 3.2.2, nachrichtliche Übernahme) vor. Die Überbauung des genannten Bereichs erscheint aufgrund ihres geringen Umfangs sowie mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Abrundung / Auffüllung westlich der Straße „Am Bogen“ als vertretbar.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit ungefährender Lage des Plangebietes (hellblauer Kreis), maßstablos.

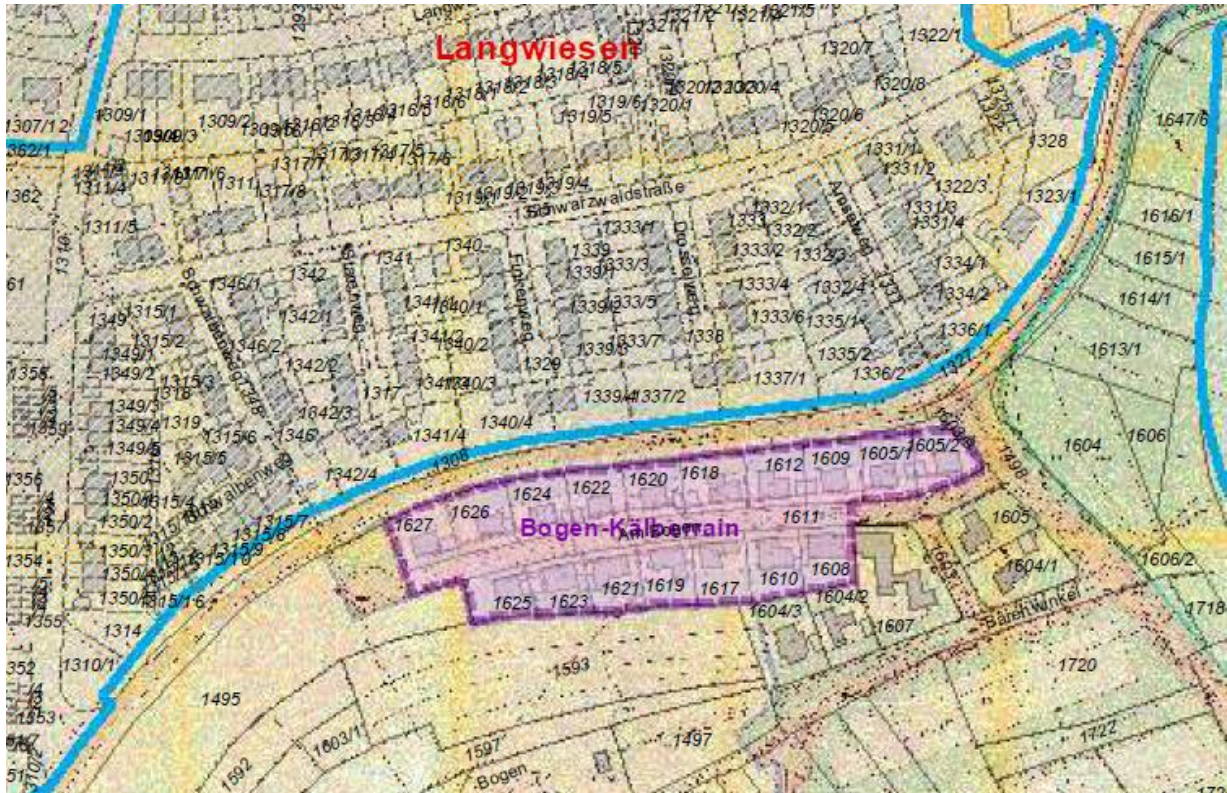
Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da der die Fläche für die Landwirtschaft betreffende Teil des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann der FNP im Zuge der nächsten Fortschreibung in Form einer Berichtigung angepasst werden und es muss keine Änderung im Parallelverfahren erfolgen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP der VG Trossingen, Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, maßstabslos.

Rechtskräftige Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen in der Nachbarschaft



Auszug Übersicht rechtsverbindliche Bebauungspläne im Bereich der Tuninger Straße, Stadt Trossingen, maßstabslos.

Für den östlich des Geltungsbereich liegenden bereits überbauten Bereich an der Straße „Am Bogen“ existiert ein Baulinienplan „Bogen-Kälberrein“, der Eingang in die aktuelle Planung findet. Nördlich der Tuninger Straße befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Langwiesen“.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Am Bogen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Die zulässige Grundfläche der gemäß § 13b BauGB i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB überplanten Grundstücke liegt bei 891 m² und damit unter 10.000 m².
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzung. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, bei dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

- Die Planungsflächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereichs befinden.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13a BauGB abgesehen und lediglich ein Umweltreport im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine formelle Eingriffs -/ Ausgleichsbilanz erforderlich.

5. Bestand



Westliches Ende der Straße „Am Bogen“, Quelle: Planstatt Senner GmbH.

Der Bereich der Neuplanung wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche bzw. Verkehrsfläche (Wohnstraße) genutzt. Das o. s. Bild visualisiert den Bestand.

Die Topografie des Plangebietes fällt von Süden nach Norden steil ab. Der höchste Punkt befindet sich bei 745 m ü. NN., der niedrigste Punkt bei 736 m ü. NN. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 9 m.

6. Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept,
Quelle: Planstatt Senner, maßstabslos.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde durch die Planstatt Senner ein städtebauliches Konzept entwickelt, das sich an der Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs orientiert und diese in umgebungsverträglicher Weise weiterentwickelt. Daher sind zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Das Konzept sieht eine Verlängerung der Straße „Am Bogen“ mit Wendehammer und Grünbereich vor. Hier können 5 Einzelhäuser mit Satteldach verwirklicht werden. Es sind nur Satteldächer zulässig, da hier das östlich angrenzende städtebauliche Bild der Bestandsgebäude mit traufständigen Giebeldächern weitergeführt werden soll.

7. Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, Wohnbebauung zu ermöglichen. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind vor allem notwendig, um geräuschintensive gewerbliche Nutzungen inklusive Ferienwohnen auszuschließen, die unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen.

Anlagen für Verwaltungen sollen sich in der Stadtmitte konzentrieren und sind daher für das Plangebiet nicht vorgesehen. Konkret sind im Geltungsbereich daher nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können nach Einzelfallprüfung der Grundversorgung des Wohnens dienende Einrichtungen (Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus den o. g. Gründen hingegen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Maximale Grundflächenzahl

Um ein verträgliches Maß der Bodennutzung zu gewährleisten, wird eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt. Diese orientiert sich am zulässigen Maximalwert im WA, um die neu in Anspruch genommene / versiegelte Fläche möglichst effektiv zu nutzen, auch vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs in der Stadt.

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden östlich des Plangebiets sowie den gewünschten Nutzungen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, festgesetzt durch die maximale Firsthöhe ü. NN, orientiert sich an der gängigen Höhe eines Vollgeschosses von circa 3 Metern in Kombination mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets wurde darauf geachtet, dass Gebäude nicht zu überhöht in Erscheinung treten. Aus diesem Grund sowie Vermeidung von planerischen Unschärfen wurde die Festsetzung absoluter Höhen ü. NN forciert. Durch die insgesamt erzielte Höhenstaffelung soll sich die Bebauung in die Hanglagen einfügen und sich der Umgebungsbebauung anpassen.

Die Wahl der Höhenbezugspunkte erfolgte auf Grundlage der Vermessung der Bestandsstraßen. Um Spielräume für eine mittelfristig sinnvolle Straßenraumsanierung im Plangebiet einzuräumen, wurden die Höhen mit einem Spielraum von circa 0,5 m nach oben festgesetzt.

Aus Gründen der Planungsflexibilität für den Bauherrn wurde für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, technische Auf- und Anbauten, Treppenaufgänge sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ein zusätzlicher Spielraum von 0,6 m nach oben ermöglicht.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, das die Umgebungs- bzw. Bestandsbebauung fortentwickelt.

In Orientierung am Bestand (und der räumlichen Verhältnisse) sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung einer Firstrichtung soll eine Ausrichtung von Gebäudeneuplanungen an der gebietstypischen Traufständigkeit der Hauptgebäude Erschließungsstraße „Am Bogen“ gewährleisten. Um dem Bauherrn gewisse Spielräume einzuräumen, kann von der Firstrichtung um bis zu 10° abgewichen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Diese sind als Baubänder entwickelt, die der Erschließung bzw. um den geplanten Wendehammer gruppieren. So werden dem Bauherrn gewisse Spielräume ermöglicht.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Beschränkung der Lokalisierung von Garagen, Carports und Stellplätzen erfolgt aus Gründen der Freiraumerhaltung / Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Zur Sicherstellung von Reparaturarbeiten durch den Versorgungsträger sind bei einer Überschneidung von Linien für Garagen, Carports und Stellplätzen auf Leitungsrechten keine Garagen zulässig.

Nebenanlagen

Um dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität bei der räumlichen Verortung von Nebenanlagen zu ermöglichen, sind diese innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anzahl wird auf maximal zwei begrenzt, damit das Gebiet nicht durch Nebenanlagen dominiert wird. Aus Gründen des Nachbarschafts- bzw. Lärmschutzes sind

Hundezwinger nicht zulässig. Der festgesetzte Abstand zu Verkehrsflächen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Anbauverbotszone

Im Abstand von 15 m zu Kreisstraßen sind gemäß § 22 Straßengesetz BW Hochbauten jeder Art nicht zulässig. In Abstimmung mit der Unteren Straßenbehörde beim Landkreis Tuttlingen wurde deshalb entlang der K 5916 eine Anbauverbotszone von 10 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Freihaltezone

Um auf den Wendehämmern ein reibungsloses Wenden ohne Hindernisse zu gewährleisten, wird auf den privaten Grundstücken entlang des Wendehammers eine entsprechende Freihaltezone festgesetzt.

Verkehrsflächen und Zufahrten

Für die Erschließung des Plangebiets ist der Ausbau / die Sanierung der Straße „Am Bogen“ erforderlich. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan eine entsprechende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den Fußverkehr bzw. zur Durchwegung des Gebiets ist entlang der Straßenverkehrsfläche ein Fußweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Kabelvertilerschränke

Um Flexibilität für die optimale Lage und Anzahl von Kabelvertilerschränken zu gewährleisten, wurde in der Planzeichnung auf eine genaue Verortung verzichtet und festgesetzt, dass derartige Anlagen auf den Anliegergrundstücken entlang der Straßen generell zu dulden sind.

Der Ausschluss von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschließlich Telekommunikation) erfolgt aus ästhetisch-städtebaulichen Gründen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort sowie um die Kanalisation zu entlasten, werden im Bebauungsplan Retentionsmulden bzw. Zisternen für die Sammlung des auf den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers festgesetzt. Auf den Nebengebäuden, Garagen und Carports, die als

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer gebaut werden, sollte der Abfluss mit Hilfe extensiver Dachbegrünung entsprechend gedrosselt werden.

Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wieder verwendet werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zum anderen kann das gesammelte Regenwasser für die Gartenbewässerung verwendet und somit zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden. Zur Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sollte dabei die Zisterne so ausgelegt werden, dass ein Rückhalteanteil vorhanden ist, der einen verzögerten Abfluss in das öffentliche Kanalnetz ermöglicht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Ein Großteil der Leitungen befindet sich im öffentlichen Straßenraum. Um die Unterhaltung des Leitungsnetzes durch den Versorgungsträger sicherstellen zu können, ist im Norden des Plangebiets ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Eine Überblendung des Bebauungsplans mit dem örtlichen Leitungsplan findet sich in den Hinweisen dieses Planwerks.

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

Um Beeinträchtigungen auf die Belange des Umweltschutzes des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu minimieren, wurden entsprechende Festsetzungen gemäß den Maßnahmen des Umweltreportes der Planstatt Senner (2021) getroffen.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Die Vorgabe von Baumpflanzungen soll zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Die Pflanzliste legt dabei den Schwerpunkt auf heimische Arten, jedoch soll den Eigentümern ein Gestaltungsfreiraum gelassen werden.

8. Begründung zu der Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum externen Ersatz / Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die dritte Fassung der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands 2017 zeigt, dass die Gefährdungssituation besonders dramatisch bei extensiven Grünlandbiotopen ist. Daher ist eine fachgerechte Kompensation von immenser Bedeutung. Ein vorgezogener Flächenäquivalenter Ersatz des FFH Anhang I-Lebensraumtyp 6510 verhindert einen Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot.

9. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen städtebaulich verträglichen Rahmen für die Gestaltung bebauten und unbebauten Flächen im Plangebiet zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur und den umgebenden sensiblen Landschaftsraum einfügt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen / Dachneigung

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen inkl. zugehöriger gängiger Dachneigungen orientieren sich an der benachbarten Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets, um eine möglichst homogene städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Da Nebengebäude städtebaulich weniger stark in Erscheinung treten, ist die Dachform hier variabel. Wenn für einen Carport ein Satteldach gewählt wird, um zusätzlichen Lagerraum zu erhalten, kann die Giebelseite des Dachraums geschlossen werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Gebiet zulässig, sollen aber die Dachlandschaft nicht dominieren, weshalb Regelungen zu den Abständen zu First und Ortgang sowie zur maximalen Breite getroffen werden.

Dacheindeckung / Dachbegrünung

Die Festsetzung bestimmter Farben bzw. Materialien zur Dacheindeckung erfolgt, um eine ruhige und blendfreie Dachlandschaft zu gewährleisten, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Eine Dachbegrünung dient neben ihrem gestalterischen Wert für das Wohngebiet der Minimierung von Beeinträchtigungen auf die Belange des Umweltschutzes (s. Umweltreport Planstatt Senner 2021).

Gestaltung von Fassaden und Anbauten

Die Festsetzungen für Fassaden und Anbauten wurden gewählt, um ein Einfügen der Gebäude in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Stützmauern

Damit Stützmauern im Plangebiet nicht zu dominant in Erscheinung treten, ist deren maximale Höhe beschränkt.

Aus Gründen des nachhaltigen Bodenschutzes soll anfallender Erdaushub möglichst im Plangebiet verbleiben.

Einfriedungen

Einfriedungen wirken besonders stark auf den gemeinschaftlich genutzten Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Gebietes bei. Die einzelnen Gebäude sollen sich nicht komplett hinter einer Einfriedung abschotten, sondern es sollen Blickbeziehungen ermöglicht werden, damit auch soziale Interaktionen entstehen können. Daher werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen, die zum öffentlichen Raum ein Mindestmaß an Transparenz aufweisen. |

Niederspannungsfreileitungen

Der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet erfolgt aus städtebaulich-ästhetischen Gründen.

Stellplatzverpflichtung

§ 37 Abs. 1 LBO sieht grundsätzlich die Herstellung eines Stellplatzes pro Wohneinheit vor (notwendiger Stellplatz). Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen. Trossingen ist eine Gemeinde in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier in der Regel höher ist als in großen Städten. Durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.117	88,5
Öffentliche Grünfläche	34	1,4
Verkehrsflächen	240	10,1
Gesamtsumme Geltungsbereich	2.391	100

Trossingen, den __.__.____

Bürgermeisterin Susanne Irion

10. ANLAGEN

Pflanzliste

Planzeichnung Bebauungsplan

Umweltreport mit artenschutzrechtlicher Prüfung

1. Pflanzliste zur Ein- und Begrünung der Planfläche

Die nachfolgende Liste stellt eine beispielhafte Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind.

Die Liste kann ebenfalls erweitert werden um die für die Stadt Trossingen gebietseinheimischen Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002).

Der Stammumfang der neugepflanzten Einzel-/ Obstbäume beträgt mind. 20 cm. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen.

Baumarten 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Baumarten 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Salix ssp.</i>	verschiedene Weiden

Obstbäume

Apfelsorten

Adersleber Calvill	Öhringer Blutstreifling
Bittenfelder	Ontario
Blauacher Wädenswil	Redfree
Bohnapfel	Remo
Börtlinger Weinapfel	Rewena
Engelsberger	Rheinischer Bohnapfel
Gehrsers Rambour	Schöner aus Wiltshire
Goldrenette von Blenheim	Schweizer Orangenapfel
Harberts Renette	Welschisner
Hauxapfel	
Kickacher	

Birnsorten:

Bayerische Weinbirne	Nägelesbirne
Kirchensaller Mostbirne	Palmischbirne
Luxemburger Mostbirne	Schweizer Wasserbirne
Metzer Bratbirne	Wahlsche Schnapsbirne

Zwetschgensorten:

Bühler Frühzwetschge	Wagenstadter Schnapspflaume
Hauszwetschge	Wangenheim

Kirschensorten:

Bodenseeschüttler	Glemser
Dollenseppler	Vogelkirsche
Ebnetter	

Eine ausführliche Streuobstartenliste für Deutschland ist unter folgenden Links frei zugänglich:

<https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/streuobst/infopapiere/nabu-so-hauptsortiment-11-2014.pdf>

Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnl. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Vogelschutzhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose

Pflanzen für die ganzjährige Zaunbepflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Calystegia sepium</i>	Echte Zaunwinde
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Echter Hopfen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Gartengeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus subsp. padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide

<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe

Pflanzliste zur Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung im Geltungsbereich ist eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m² auszusäen (40 g/m² bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten.

Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

Die Saatgutmischung sollte bspw. folgende Arten beinhalten und kann zudem erweitert werden:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium verum</i>	Labkraut
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian