ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT **TROSSINGEN**

STADTTEIL **TROSSINGEN**

LANDKREIS **TUTTLINGEN**

BEBAUUNGSPLAN

>> SOLWEG III <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.1.2	Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.7.2	Leitungsrechte
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen
2.9	Verbot der Zufahrt
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Beleuchtung
2.11.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.11.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.12	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.12.1	Pflanzfestsetzung PFF1 – öffentlich
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF2 – öffentlich
2.12.3	Pflanzfestsetzung PFF3 – privat
2.12.4	Pflanzfestsetzung PFF4 – öffentlich
2.12.5	Pflanzfestsetzung PFF5 – privat
2.12.6	Pflanzfestsetzung PFF6 – privat
2.12.7	Pflanzfestsetzung PFF7 – privat
2.12.8	Pflanzfestsetzung PFF7 – privat
2.12.9	Generelle Pflanzbindung PFB1 – privat
2.13	Beseitigung von Altlasten
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBI. I. S. 954)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I. S. 1548)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBI. I. S. 502), geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBI. I. S. 212)

1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom14.12.2004 (GBI. I. S. 895)

1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. Nr. 17, S. 389)

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBI. I. S.2749)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBI. I. S. 3154)

1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBI. I. S.1943)

1.11 Sportanlagenlärmschutz – Verordnung (18. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 18.07.1991 (BGBI. I. S. 1588, 1790) zuletzt geändert durch Art.1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBI. S. 324)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

2.1.2 Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze
(§ 9 (1) BauGB)

Auf den „ Flächen für Carport" (zeichnerischer Teil) gilt:

Auf diesen Flächen sind Carport und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Der Oberflächenabschluss von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Auf den „ Flächen für Garagen" (zeichnerischer Teil) gilt:

Auf diesen Flächen sind Garagen und nicht überdachte Stellplätze zulässig. Der Oberflächenabschluss von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger (zur Zucht)
- Oberirdische Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber

2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf mit Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20 % überschritten werden.

2.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

In Teilen des Gebiets wird die >>offene Bauweise<< dahingehend beschränkt, dass nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig sind, gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sind für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
Bei Pult- und Tonnendächern ist die Traufhöhe mit der niedereren Traufhöhe einzuhalten.
Bei Flachdächern reduziert sich die maximale Gebäudehöhe auf die maximale Traufhöhe.

Bei zurückgesetzten Dachgeschossen mit geneigten Dächern oder Tonnendach, ist die Traufhöhe definiert als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand (des darunterliegenden Geschosses) mit der Oberkante Dachhaut der gedachten Verlängerung des Daches (bis zum Schnittpunkt Außenwand es darunterliegenden Geschosses).

2.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.7.1 Sichtfelder

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 5 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindern-

den Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.7.2 **Leitungsrechte**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, dem Einlegung, dem Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt Trossingen sowie der Stadtwerke Trossingen.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzten Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

2.8 Herstellen der Verkehrflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.
Straßenbegrenzungssteine sowie Lichtmastfundamente sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.9 Verbot der Zufahrt

Entlang des Fußweges (zeichnerischer Teil) sind von den privaten Baugrundstücken keine Zufahrten zulässig.

2.10 Kabelkästen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.11 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.11.1 Beleuchtung
Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

2.11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.11.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.
Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.12 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.12.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
Öffentliche Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Im Bereich der Fläche sind Nebenanlagen wie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten usw. zulässig. Gleichermaßen sind Pflanzbeete und Baumpflanzungen zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Form zulässig.

2.12.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Diese zum Straßenraum gehörenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Die dargestellten Bäume sind als Laubbäume (gemäß Grünordnungsplan) zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht: Pflanzliste). Die im Plan dar-

stellten Baumstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind über diese Flächen zulässig. Öffentliche Stellplätze sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

2.12.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<**
Vorgartenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 3 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vorgartenflächen sind Stellplätze und Garagen bzw. Carports zulässig.
Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen (siehe Umweltbericht: Pflanzliste). Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Lage der Bäume kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zufahrten sind bis zu einer Gesamtbreite von 9,0 m in den Vorgartenflächen zulässig (Summe aller Zufahrten). Einfriedungen und Stützmauern sind als Nebenanlagen in den Vorgartenflächen zulässig.

2.12.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<**
Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 4 bezeichneten Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.12.5 **Pflanzfestsetzung PFF5 >>privat<<**
Randeingrünung

Die mit PFF5 bezeichneten Flächen sind durch Sträucher und Laubbäume einzugrünen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht: Pflanzliste).

2.12.6 **Pflanzfestsetzung PFF 6 >>privat<<**
Siedlungsgrün

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 6 bezeichneten Grundstücksflächen sind als innere Durchgrünung des Gebiets als Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind als Offenlandflächen zu gestalten. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen/Carports sind in diesen Flächen nicht zulässig. Überdeckte Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den mit PFF 6 bezeichneten Flächen zulässig.

2.12.7 **Pflanzfestsetzung PFF 7 >>privat<<**
Extensive Wiese

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 7 bezeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen (dreimal jährliche Mahd zur Aushagerung, Abräumen des Mähguts, keine Düngung). Sie sind mit einer Neupflanzung von Streuobstwiesen zu ergänzen. Die Ansaat ist mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung mittlerer Standorte auszuführen (gemäß Vorgabe Umweltbericht).
Im Bereich der mit PFF 7 bezeichneten Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen und Versiegelungen zulässig.

2.12.8 **Pflanzfestsetzung PFF 8 >>privat<<**
Flächen zur inneren Durchgrünung

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 8 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sollen insbesondere mit Rankgewächsen bepflanzt werden, welche die Garagenwände beranken.

2.12.9 **Generelle Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<**
Innere Durchgrünung

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter Ziffer 2.12.3 festgesetzten Bäume können auf diese Pflanzbindung angerechnet werden.

2.13 Beseitigung von Altlasten

Im Planungsgebiet ist folgende altlastverdächtige Fläche bekannt:

AS Litschlestraße 1 (Gelände der Firma Walter – Straßenbau)

Die im Plangebiet durch Signatur kenntlich gemachten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die gekennzeichneten Flächen mit Altlasten sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten auszuräumen.

- Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung des Landratsamts Tuttlingen verwertet oder entsorgt werden.

- Die für Grünflächen und Kinderspielplätze vorgesehenen Flächen sind mit unbelastetem Boden mindestens 60 cm dick zu überdecken. Alternativ kommt ein Bodenaustausch in gleicher Stärke in Betracht.

Auf das Erkundungsgutachten der Fa. Breinlinger / Tuttlingen vom 25.07.2014 wird verwiesen

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax:0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Aufgestellt:

Trossingen, den 07.04.2014
geändert am 03.11.2014 / 26.01.2015

STADT TROSSINGEN 14 Landkreis Tuttlingen

.....
Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Trossingen, den 04.01.2016

STADT TROSSINGEN 14 Landkreis Tuttlingen

.....
Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Lageplan	vom	07.04.2014
geändert	am	03.11.2014
geändert	am	26.01.2015

planungsrechtliche Festsetzungen

	vom	07.04.2014
geändert	am	03.11.2014
geändert	am	26.01.2015

örtliche Bauvorschriften

	vom	07.04.2014
geändert	am	03.11.2014
geändert	am	26.01.2015

Satzungsbeschluss vom 29.06.2015

Trossingen, den 04.01.2016

Dr. Clemens Maier
Bürgermeister