Stadt Rottweil

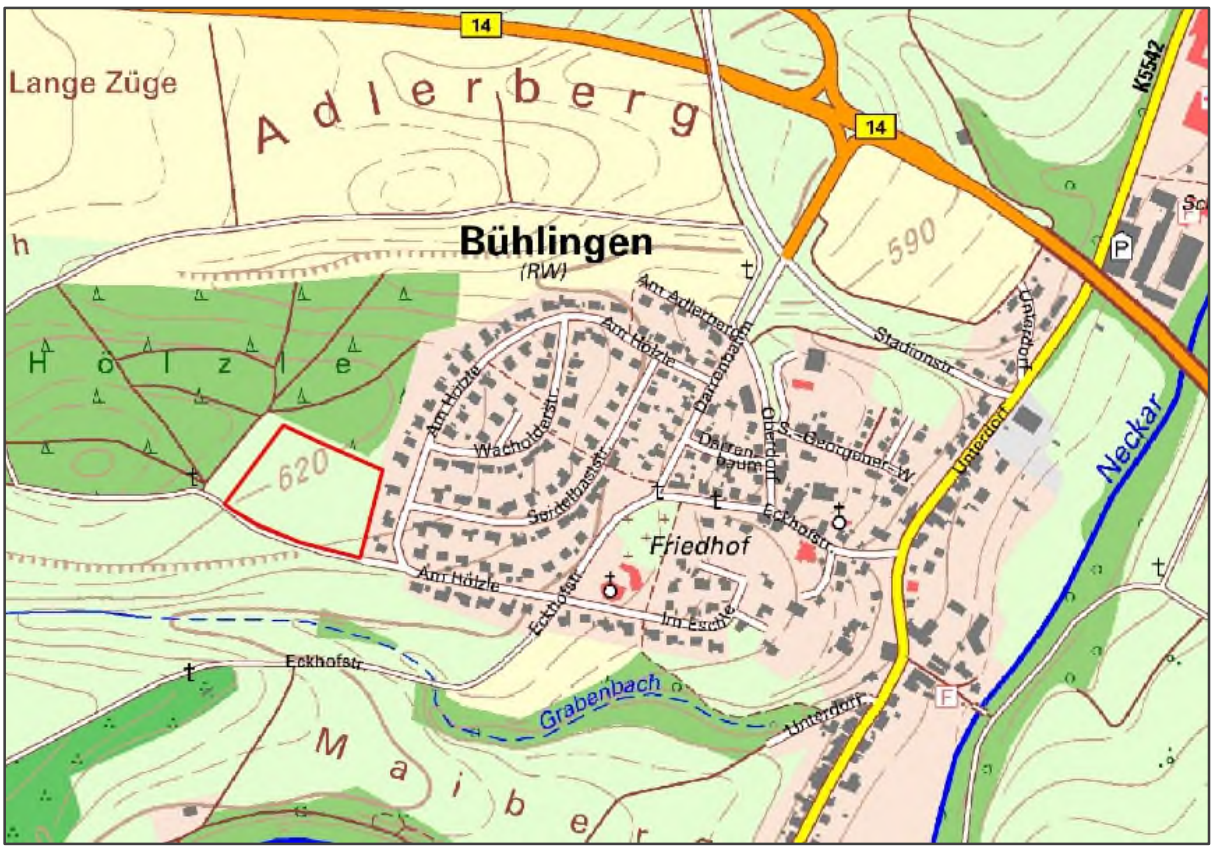
Bebauungsplan

„Hölzle“

in Rottweil-Bühlingen

Beb.-Plan-Nr. Bü 334/19

Begründung



Satzungsbeschluss

Stand: 09.05.2022

STADT ROTTWEIL

STADTTEIL BÜHLINGEN
BEBAUUNGSPLAN BÜ 334-19 „HÖLZLE"

BEGRÜNDUNG
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG

1.	Übersichtsplan	Seite	3
1.1	Bebauungspläne	Seite	4
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	Seite	4
3.	Anlass und Planungsziel	Seite	4
4.	Umliegende Potenzialflächen und Baulücken	Seite	4
5.	Bebauungsplanverfahren	Seite	5
6.	Flächennutzungsplan (FNP)	Seite	6
7.	Regionalplan	Seite	6
8.	Planungskonzept	Seite	7
8.1	Bestand	Seite	7
8.2	Städtebauliches Konzept	Seite	8
8.3	Bebauungsdichte	Seite	8
8.4	Erschließung	Seite	9
8.5	Freiraum	Seite	9
8.6	Dachbegrünung	Seite	9
8.7	Gestalterische Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften	Seite	9
8.8	Retention und Regenwasserableitung	Seite	10
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	11
9.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	11
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite	12
9.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	Seite	12
9.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Seite	13
9.6	Versorgungsflächen und Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	Seite	13
9.7	Verkehrsflächen	Seite	13
9.8	Von der Bbauung freizuhaltende Schutzflächen	Seite	13
9.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite	14
9.10	Grünflächen	Seite	14
9.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Pflanzgebote und Pflanzbindungen	Seite	14

9.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite	15
9.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite	15
10.	Sonstiges	Seite	16
10.1	Beurteilung von umweltbezogenen Belangen und Schutzgütern	Seite	16
10.2	Immissionen	Seite	19
10.3	Flächenbilanz	Seite	19

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Rottweil eingesehen oder angefordert werden.)

Anlage 1 UMWELTBERICHT

Dipl. Ing. Thomas Grözinger, Oberndorf am Neckar, 6.12.2021

Anlage 2 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Dipl. Ing. Thomas Grözinger, Oberndorf am Neckar, 14.12.2020

Anlage 3 KURZDOKUMENTATION ZUR BODENUNTERSUCHUNG VOM 21.05.2021

GEOsens GmbH, Schallstadt, 21.05.2021

BEGRÜNDUNG

1. ÜBERSICHTSPLAN

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hölzle"

1.1 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Bereich der bebauten Flächen des Stadtteils Bühlingen östlich des Plangebiets sind drei weitere Bebauungspläne rechtsgültig. Der Bebauungsplan „Hölzle" überplant an seinem Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen den Bebauungsplan Bü 153/75 „Darrenbaum 2. Teil - 2. Änderung" vom 30. September 1975 auf einem Teil des Flurstücks Nr. 247. Die Fläche war bereits in den vorherigen Bebauungsplänen als Straßenanschluss vorgesehen, im Bebauungsplan „Hölzle" wurde sie planerisch angepasst.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,55 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Wald „Hölzle"
- im Westen durch eine schmale landwirtschaftlich genutzte Fläche, an die sich der Wald anschließt
- Im Südenwesten und Süden durch einen Weg entlang der „Hölzlesäcker"
- Im Osten durch den Siedlungsbereich des Stadtteils Bühlingen

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 247, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291 und 293. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung ersichtlich. Die Flächen des Plangebiets befinden sich nicht vollständig im Eigentum der Stadt Rottweil.

3. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und als ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region bemüht, für Bauwillige entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Rottweil und den angrenzenden Ortsteilen seit Jahren ungebrochen hoch. Auch im Stadtteil Bühlingen kann die Stadt Rottweil der Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gerecht werden.

Über die derzeit bestehenden Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden, da diese aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Daher ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers im Anschlussbereich an die Straße „Am Hölzle" am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Bühlingen. Hierbei sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ersetzt werden. Das Baugebiet soll die Bebauung des Ortsteils mit vorwiegend freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern fortführen.

4. UMLIEGENDE POTENZIALFLÄCHEN UND BAULÜCKEN

Seit 2011 werden alle innerstädtischen Nachverdichtungspotenziale der Stadt Rottweil inkl. der Ortsteile erfasst, regelmäßig überprüft und im städtischen Baulückenkataster geführt. Im Rahmen öffentlicher Bürgerinformationsveranstaltungen wurde explizit für das Thema Flächenversiegelung und Baulückenerschließung sensibilisiert. Obwohl seit Beginn des Baulückenmanagements einige Grundstücke bebaut wurden, sind viele Grundstücksbesitzer nicht bereit, ihre Grundstücke zu veräußern. Der Bedarf an Wohnbaufläche in Bühlingen besteht somit weiter. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Bebauung dieser Flächen mittelfristig erreicht und neuer Wohnraum auf diesen Flächen hergestellt werden kann.

Auf der im Plan grün dargestellten Fläche wird der Bebauungsplan entwickelt. Durch die hohe Nachfrage kann der Bedarf auch durch die vorhandenen Baulücken nicht gedeckt werden. Im Stadtteil Bühlingen befinden sich noch 11 Baulücken (lila Flächen). Diese befinden sich alle in Privateigentum und stehen einer Entwicklung somit nicht zur Verfügung.

5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde innerhalb der gesetzten Fristen und in Erfüllung der gesetzten Voraussetzungen gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belnge gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum zwischen dem 2. August und 3. September 2021 durchgeführt.

Nach den behördlichen Rückmeldungen im Beteiligungsverfahren und gemäß dem Beschluss vom 23.3.2020 des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg wird davon ausgegangen, dass die weitest entfernten Bauparzellen nicht in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen und das Verfahren nach § 13b BauGB somit nicht fortgesetzt werden kann.

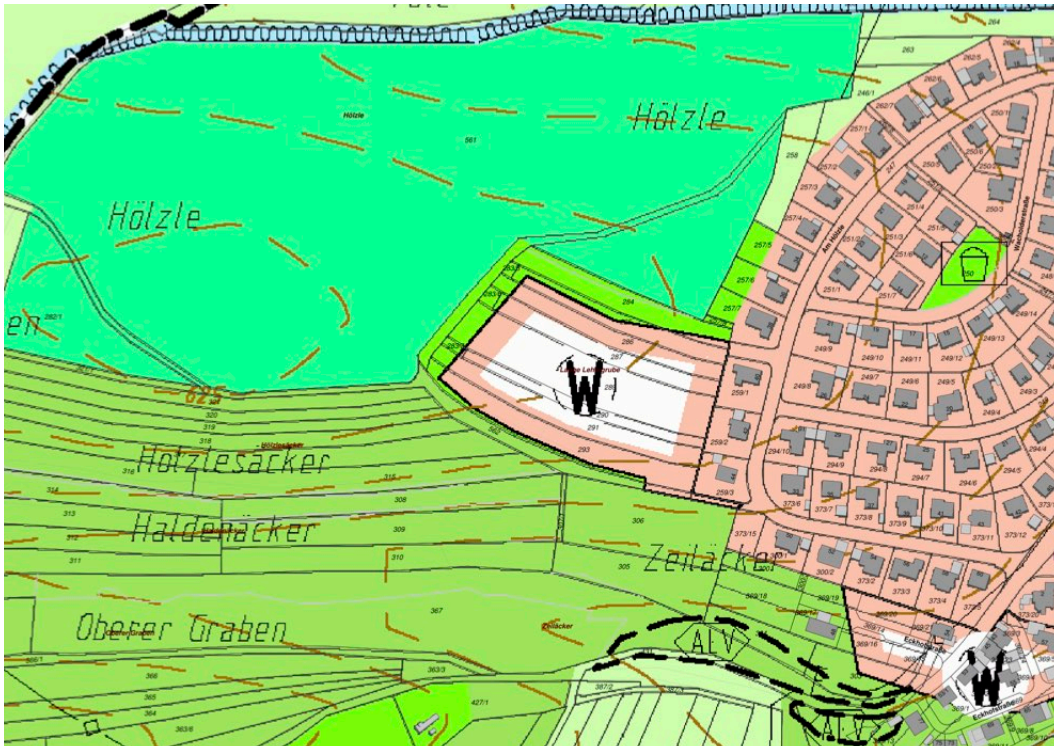
Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren und als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB fortgeführt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht angefertigt. Die Ergebnisse der Prüfung sind Bestandteil der Abwägung und wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die eingegangenen Rückmeldungen in den bereits durchgefühten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden als Rückmeldungen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgenommen und verwendet.

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird erneut durchgeführt.

Die Dauer des Offenlageverfahrens mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ort der Auslegung werden ortsüblich bekannt gemacht.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

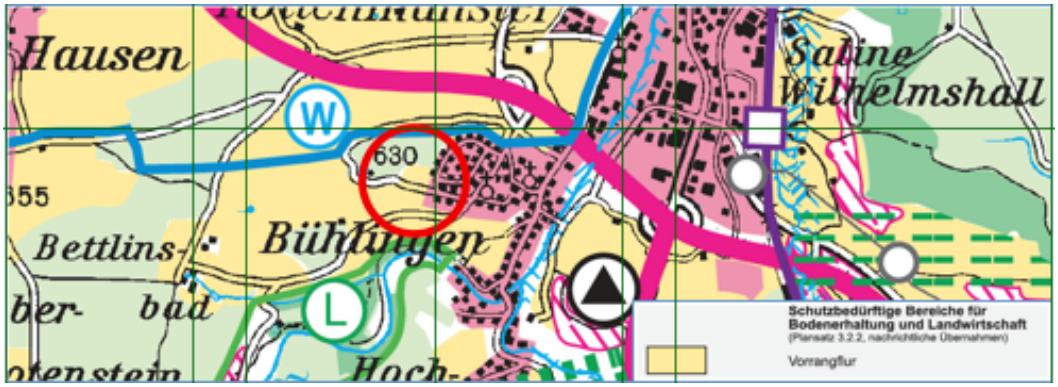


Der gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012" mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Entwicklungsflächen zur Wohnnutzung dar (weiße Fläche (W) mit roter Umrandung).

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt und berücksichtigt den notwendigen Waldabstand.

7. REGIONALPLAN



Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 stellt im betreffenden Gebiet eine Vorrangflur für die Landwirtschaft dar. Damit unterscheiden sich der Regionalplan in seiner Aussage vom Flächennutzungsplan, der eine Entwicklungsfläche zur Wohnnutzung für das Gebiet darstellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, damit sind die Aussagen des Flächennutzungsplans vorrangig zu berücksichtigen.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 BESTAND

Das Plangebiet liegt auf der grünen Wiese im Außenbereich des Siedlungskörpers von Bühlingen. Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet vorherrschend.

Im Norden des Plangebietes befinden sich Grünflächen sowie in einem Teilbereich ein langgestrecktes, eingezäuntes Grundstück, in dem sich im Westen ein kleiner Streuobstbestand befindet. Südlich an das eingezäunte Grundstück liegen Ackerflächen die im Süden durch einen Böschungsbereich geprägt sind. Auf dem Böschungsbereich befindet sich im westlichen Teil das Biotop "Feldhecke westlich Bühlingen".

Jenseits der umliegenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen befindet sich im Norden und Westen des Plangebiets der Wald Hölzle. Am westlichen Waldrand verläuft ein Waldweg.

Im Osten liegt das Baugebiet "Darrenbaum", welches durch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Satteldächern geprägt ist.

Im Süden unterhalb der Böschung verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, daran anschließend liegen Acker- und Wiesenflächen. Der Grabenbach befindet sich ca. 100 m südlich vom Plangebiet entfernt.

8.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Grundlage des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Vorentwurf der Stadt Rottweil.

Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet "Hölzle" sieht eine geordnete Entwicklung vor und grenzt an das bestehende Wohngebiet "Darrenbaum" an. Vorgesehen ist eine Bebauugng mit zweigeschossigen Gebäuden, überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Hölzle". Diese Wohnstraße führt im Osten von der Straße „Am Hölzle" ins Gebiet und endet im Westen in einer Wendeanlage. Im Norden werden die öffentlichen Wiesenflächen entsprechend der bestehenden Struktur erhalten und mit einer Obstbaumreihe ergänzt. Im Westen ist eine lockere Strauchbepflanzung vorgesehen. Im Süden soll das vorhandene Biotop sowie der Böschungsbereich erhalten werden.

Insgesamt sollen auf einer Fläche von ca. 1,55 ha, 18 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 451 m² bis 796 m² geschaffen werden.

8.3 BEBAUUNGSDICHTE

Das folgende Ergebnis der berechneten Bruttowohndichte ergibt sich aus dieser Formel:

[Anzahl Wohneinheiten] * [Durchschnittliche Belegungsdichte für Wohnungen für Baden-Württemberg] / [Bruttobaufläche] = [Bruttowohndichte]

Die durchschnittliche Belegungsdichte für Wohnungen beläuft sich in Baden-Württemberg momentan auf 2,1 Einwohner je Wohnung. Es werden im Plan18 Baugrundstücke dargestellt. Angstrebt ist eine Grundstücksausnutzung von jeweils 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Mit einer Annahme von 2 Wohnungen je Baugrundstück würde eine Belegungsdichte von 70,7 Ew/ha erreicht (36 * 2,1 / 1,07 ha = 70,7 Ew/ha).

8.4 ERSCHLIESSUNG

Die Wohnstraße des Plangebiets wird an die Straße „Am Hölzle" angebunden.
Die Wendeanlage am Ende ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Parkierung soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken stattfinden. Öffentliche Stellplätze sind an der neuen Straßengabelung zur Straße „Am Hölzle" im Eingangsbereich zum Quartier vorgesehen. Die Breite der Quartiersstraße beträg 6 m.

8.5 FREIRAUM

Waldabstandsflächen

Im Anschluss an das Wohngebiet befindet sich im Westen und Norden der Wald „Hölzle", in dessen Randbereichen jenseits der gesetzlichen Waldabstandszone die Wohnbebauung stattfinden soll.

Innerhalb der Waldabstandszone von 30 Metern ab der Waldgrenze ist eine Bebauung mit Feuerungsstätten zum Schutz des Waldes und der Gebäude gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung (§ 4 Abs. 3 LBO) nicht zulässig. In der Planzeichnung wurde hierzu eine Grenzlinie und Schutzfläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festsetzend übernommen.

Kinderspielplatzfläche

Neben der FFH-Mähwiese innerhalb der nördlichen Waldabstandszone wird in der Planzeichnung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für Kinder unter 3 Jahren ausgewiesen. Der Spielplatz dient der ortsübergreifenden Vernetzung der Bewohnerschaften und passt sich in seiner Lage in die städtebauliche Struktur ein. Er soll sowohl ein Angebot für das neue Wohnquartier, als auch für die bestehenden umliegenden Nachbarschaften schaffen.

8.6 DACHBEGRÜNUNG

Im Sinne einer ökologischen und mikroklimatisch sinnvollen Bauweise ist eine Dachbegrünung für Garagen und Carports mit bis zu 20 ° geneigten Dächern herzustellen. Die Begrünung von Flachdächern und geneigten Dächern der Hauptgebäude ist freigestellt.

Sollten Photovoltaikanlagen aufgestellt werden, ist es empfehlenswert, diese in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen, um die Kühlwirkung des Gründaches zu nutzen und die Photovoltaikanlagen effizienter zu betreiben.

8.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften dienen neben dem Zweck der gebietsspezifischen Einbindung der Bebauung auch zur Aufwertung der visuellen Erscheinung des neuen Baugebiets. Auf dieser Grundlage begründen sich im Allgemeinen die getroffenen Vorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO, weshalb im Folgenden nicht auf alle ausformulierten Festsetzungen eingegangen wird. Im Speziellen werden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt begründet:

Dachform Hauptgebäude und Dachbegrünung für Garagen und Carports

Hinsichtlich der Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Damit werden Freiheiten bei der Gebäudegestaltung ermöglicht, die sich bereits im anschließenden Siedlungsbestand entwickelt hat. Walmdächer sind nicht gebietstypisch und daher ausgeschlossen. Die Begrünung von Dachflächen der Garagen und Carports ist aufgrund der positiven Eigenschaften einer begrünten Dachlandschaft von Bodenüberdeckenden Anlagen und einer positiven Wirkung auf das Ortsbild vorgeschrieben.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für zulässige Betriebe mit Einschränkungen möglich. Dazu zählt der Anbrinungsort auf Höhe des Erdgeschosses und ein Ausschluss von Lichtabstrahlung, damit sowohl die umliegende Wohnnutzung und die Fauna am Waldrand nicht durch eine Dauerbeleuchtung gestört wird.

Einfriedungen

Zäune sind als Einfriedungen im Baugebiet nur bis 1,20 m zulässig, um eine Umgrenzung des öffentlichen Raums durch hohe Zaunwände zu vermeiden und das Ortsbild zu schützen. Für Hecken (lebende Einfriedungen) gelten keine Höhenbeschränkungen. Werden Hecken vor Zäune gepflanzt, sind die hinterliegenden Zäune bis 1,50 m zulässig. Es ist am unteren Rand der Zäune durch die Zaunelemente ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Druchschlupf für Kleintiere wie beispielsweise Igel zu ermöglichen. Kunststoffelemente sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Alle Leitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Böschungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer maximalen Neigung von 1:2 zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist im Allgemeinen zu erhalten, zulässig bleibt jedoch die Herstellung von Stützmauern mit maximal 0,60 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,20 m zu allen weiteren Grundstücksgrenzen. Entlang von privaten Grünflächen sind sie ausgeschlossen. Den Grundstückseigentümern soll so die Möglichkeit eröffnet werden, die topographischen Gegebenheiten des Geländes auf den eigenen Grundstücken anzupassen und die Gartenflächen besser nutzen zu können. Die privaten Grünflächen sind ebenerdig im Anschluss an die sonstigen Gartenflächen zu belassen.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze für Wohnungen über 100 Quadratmetern wurde aufgrund der allgemeinen starken Nutzung von privaten Pkw als Hauptverkehrsmittel in kleineren Ortschaften in die Vorschriften mit aufgenommen. Mehrere Pkw je Haushalt tragen zu einem erhöhten Parkdruck auf öffentlichen Straßen bei. Die Parkierung der Haushalte soll daher auf dem eigenen Grundstück stattfinden, um die öffentlichen Flächen zu entlasten. Dementsprechend sind für größere Wohnungen mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

8.8 RETENTION UND REGENWASSERABLEITUNG

Die Ableitung des Oberflächenwassers geschieht außerhalb des Planungsgebiets in einen Abschnitt des Grabenbachs. Das Wasser wird vor der Einleitung in den Vorfluter auf dem Flurstück Nr. 367 zurückgehalten und gedrosselt in den Grabenbach abgeleitet. Hierzu muss das Wasser über unterirdisch zu verlegende Leitungen im Bereich der mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche LR 1 aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Die Einleitung in den Vorfluter (Grabenbach) geschieht teils über öffentliche und teils über private Flächen außerhalb des Geltungsbereichs mit einer unterirdisch zu verlegenden Leitung.

Das bauliche Konzept zur Retentionsfläche wurde während der Aufstellung des Bebauungsplan mit dem Landratsamt Rottweil abgestimmt. Die Ableitung in den Vorfluter ist mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Wasserschutzbehörde zulässig.

Um das Baugebiet vor Einschwemmungen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Bereichen zu schützen, ist am Westrand des Baugebiets ein Entwässerungsgraben festgesetzt, der bis zu den Leitungen im Bereich des zu belastenden Leitungsrechts LR 1 fortgeführt wird. Dort ist das anfallende Oberflächenwasser einzuleiten.

Auf den privaten Grundstücken ist das Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt bis zur Grundstücksgrenze abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser wird über das LR 1 und unter dem Weg südlich des Planungsgebiets in den Kanal der Straße Am Hölzle abgeleitet.

Um anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten, sind Pufferspeicher (Zisternen) gemäß den örtlichen Bauvorschriften nachzuweisen. Zum privaten Gebrauch des Niederschlagswassers können weitere Zisternen hergestellt werden. Der Überlauf muss an den Entwässerungskanal zur Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer aufgelockerten Wohnstruktur, die sich in ihrer Nutzung in den dörflichen Bestand einbindet. Der Schwerpunkt soll auf das Wohnen gelegt werden.

Aufgrund der Randlage des Plangebiets und der städtebaulichen Ausrichtung auf ein Einzel- und Doppelhausquartier sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen wären dem angestrebten Nachbarschaftscharakter nicht zuträglich.

9.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl (GRZ) gelten für die Baugebietsteilflächen jeweils 0,4 für die Teilbereiche mit kleineren Grundstücken beziehungsweise 0,35 für Teilbereiche mit größeren Grundstücken. Der Grund liegt in einer guten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen, die durch den Wert der GRZ von 0,4 bzw. 0,35 ermöglicht wird. Gemäß § 17 BauNVO sind für das Allgemeine Wohngebiet Obergrenzen bis 0,4 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der Grundflächenzahl (GRZ) und soll die Bebauung von bis zu zwei Vollgeschossen zulassen, ohne dass die Grundfläche der Gebäude verringert werden muss.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei festgesetzt um den örtlichen Charakter der angrenzenden teils eingeschossigen Bebauung nicht zu überladen. Gleichzeitig soll ein in Anbetracht der freistehenden Bauweise flächensparendes Bauen durch mehr als ein Geschoss ermöglicht werden. Die Höhe baulicher Anlagen wurde demensprechend auf die Zahl der Vollgeschosse angepasst.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) wurden in Metern über Normalhöhennull festgelegt und stellt den jeweiligen unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen dar. Die Einschriebe in der Planzeichnung werden durch die Grundstücksgrenzen begrenzt und stellen Höchstmaße dar. Die Herstellung des Erdgeschossfußbodens auf niedrigerem Niveau ist uneingeschränkt möglich. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die tatsächlich hergestellte EFH.

9.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bauweise

Aufgrund der Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern wurde die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen lassen eine freie Bebauung auf den eigenen Grundstücken innerhalb eines gewissen Korridors zu. Die Baugrenzen sollen die städtebauliche Ordnung gliedern und die Bebauung mit nach Süden und Westen ausgerichteten Hausgärten ermöglichen.

Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptgebäudekanten sind in Richtung der Baugrenzen herzustellen. Das bedeutet, dass je Baugrenze die anliegende Außenwandkante parallel hierzu hergestellt werden muss. Ebenso sind die Hauptfirste nach den Richtungspfeilen auszurichten. Das Ziel dieser Festsetzung ist eine ansprechende städtebauliche Ordnung des Quartiers.

9.4 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, jedoch nicht zwischen der Grenze zur Fläche von Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie. Dies dient dem Schutz des städtebaulichen Bilds, indem Nebenanlagen nicht in der Vorgartenzone der Grundstücke hergestellt werden dürfen. Außerdem ist eine räumliche Begrenzung von 40 cbm Rauminhalt für Nebenanlagen außerhalb der Baufenster festgesetzt, um die Überdeckung der Grundstücksflächen mit Nebenanlagen im Sinne eines ansprechenden Ortsbildes einzuschränken.

Garagen und Carports sind nur bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze zulässig, nicht darüber hinaus. So soll im Rückbereich der Grundstücke eine wilde Anordnung von Garagen und Carports vermieden werden und die allgemeine Gestalt von aneinander gebauten Hauptgebäuden mit Garagen wird verbessert. In Richtung der Straße muss ein Abstand von mindestens 5,50 m für Garagen und 1,50 m für Carports gehalten werden, um die Sichtbarkeit der ausfahrenden Pkw zu gewährleisten und um stadtgestalterisch eine ansprechende Anordnung von Garagen und Carports im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen.

Nicht überdeckte Stellplätze sind allgemein zulässig, weil diese das Ortschaftsbild nicht signifikant beeinflussen.

9.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Grund hierfür ist das städtebauliche Ziel, den Wohncharakter des Quartiers, der von Privathäusern mit eigenem Garten geprägt werden soll, zu etablieren. Einzelhäuser in Geschosswohnungsbauweise mit mehreren Wohnungen sind nicht gewünscht.

9.6 VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Die Erforderlichkeit von Versorgungseinrichtungen wurde frühzeitig mit der ENRW Energieversorgung Rottweil abgesprochen. Benötigt werden zwei Kabelverteiler in den Bereichen der in der Planzeichnung dargestellten Standorte.

Ebenso sind die beschriebenen Maßnahmen am Randbereich der Verkehrsflächen zu dulden. Die vorgeschriebene Duldung begründet sich auf § 126 BauGB (Pflichten des Eigentümers).

9.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Wohnstraße erschlossen, die an die Straße „Am Hölzle" angebunden ist. Am Ende der Wohnstraße befindet sich eine Wendefläche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Die Dimensionen der Wendefläche begründen sich auf der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.. Die Wohnstraße ist nach dem städtebaulichen Entwurf als Mischverkehrsfläche konzipiert, auf der der motorisierte Individualverkehr dem Rad- und fußläufigen Verkehr gleichgestellt ist.

Die Beschränkung von Ein- und Ausfahrten dient der Sicherung des städtebaulichen Bildes. Eine Zufahrt in die Wendeanlage ist von Seiten der Doppelhausbebauung nicht gewünscht, die Erschließung zur Parkierung kann auf betreffendem Grundstück an anderer Stelle erfolgen.

9.8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN

In der Planzeichnung werden zwei Flächen jeweils auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dargestellt. Zu den Freihaltebereichen gemäß Nr. 10 gehören zwei Festsetzungen, die Freihaltebereiche entlang der Verkehrsflächen und im Bereich der Wendeanlage beschreiben. Zur besseren Verständlichkeit wurde an der Wendeanlage der Freihaltebereich zeichnerisch aufgenommen. Diese dienen der Sicherheit und Nutzbarkeit der öffentlichen Erschließungsflächen.

Die nach Nr. 24 festgesetzte Schutzzone zur Waldgrenze dient dem Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Bauwerke mit Feuerungsstätten, die gemäß § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich vorgeschrieben sind.

9.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Zur Entwässerung des Gebiets sind Flächen, auf denen Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten ist, in der Planzeichnung ersichtlich. Ebenfalls sind Rechte zur Begehung und Befahrung zu Reparatur- oder Austauscharbeiten der Leitungen einzurichten.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind unterirdische Leitungen vorgesehen, die das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser außerhalb des Bebauungsplangebiets in einen Vorfluter ableiten. Zur Abflussdrosselung soll auf dem Flurstück Nr. 367 im Süden des Plangebiets vor den Grabenbach ein Retentionsbecken hergestellt werden.

9.10 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen teilen sich in zwei Flächen, die jeweils den Süd- und Nordrand des Plangebiets bilden.

Die Grünfläche im Norden setzt sich zusammen aus einer FFH-Mähwiese, einer Streuobstwiese, einer Spielplatzfläche sowie aus Verkehrsbegleitgrün. Alle liegen innerhalb der nach § 4 Abs. 3 LBO beschriebenen Abstandszone des benachbarten Waldes Hölzle.

Im Süden besteht die Grünfläche aus einem Offenlandbiotop (Feldhecke) gemäß der Biotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als solche festgesetzt und planungsrechtlich geschützt. Die restlichen Flächen sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen als Böschungsfläche zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen befinden sich am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets. Mit der privaten Grünflächen soll das Wohngebiet von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung räumlich getrennt werden. Auf diesen Flächen ist ebefalls ein Pflanzgebot und eine Entwässerungsmulde vorgesehen, bauliche Anlagen sind dort untersagt.

9.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, PLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (P1)

Der Freibereich zwischen Wohngebiet und Waldrand im Westen befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dort wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Fledermausjagdgebiet festgestellt. Es ist an der westliche Grenze des WA eine lockere Bepflanzung auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen vorgesehen. Die Bepflanzung soll für Fledermäuse einen Schutz vor störender Lichteinwirkung von den Gebäuden bereitstellen. Es sind 5 Sträucher je Baugrundstück zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche frei wählbar, innerhalb der Fläche, die für den Entwässerungsgraben vorgesehen ist jedoch nur, wenn die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass beispielsweise Anpflanzungen am Scheitelpunkt des Grabens nicht zulässig sind und nur am Rand des Grabens hergestellt werden dürfen.

Streuobstwiese (P2)

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche P2 ist eine Magerwiese anzulegen und mit Obstbäumen gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung zu ergänzen. Es sind insgesamt sechs Standorte zur Neupflanzung von Obstbäumen in einer Reihenanordnung vorgesehen. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzliste im Anhang der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Unterwuchs ist als blütenreiche Wiesenfläche zu entwickeln und entsprechend zu pflegen.

Straßenbegleitende Bäume (P3)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen am Rand der Verkehrsfläche sind gemäß den Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzung zu Pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist der in der Planzeichnung dargestellte Standort nicht zwingend. Folgende Kriterien müssen bei der Baumstandortwahl erfüllt werden:

– Die Stammmitte des Baumes darf nicht weiter als drei Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein
– Es muss mindestens ein Baum auf den Grundstücken gepflanzt werden, auf denen ein Planzeichen zur Baumpflanzung dargestellt ist.

Dabei ist freigestellt, an welcher Stelle des Baugrundstücks entlang der Straße der Baum gepflanzt wird. Das Anpflanzen von weiteren Bäumen ist ebenso freigestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind auch als Empfehlung zu sehen, um einen alternierenden Verlauf von Straßenbäumen in relativ gleichbleibenden Abständen im öffentlichen Straßenraum zu erhalten.

Wiesenansaat entlang Entwässerungsgraben (P4)

Der Entwässerungsgraben im Süden des Plangebiets, dessen in der Planzeichnung festgesetzten Flächen außerhalb des Pflanzgebots P1 liegen, ist zum Wohl von Insekten und Vögeln gemäß der Festsetzung P4 zu entwickeln. Der ungestörte Abfluss muss weiterhin gewährleistet bleiben.

9.12 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Es sind ein Einzelbaum innerhalb der Pflanzfläche P2 und die Feldhecke innerhalb der Maßnahmenfläche M2 zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen.

Bei Verlust des Einzelbaums ist er gemäß den Bestimmungen des Pflanzgebots P2 zu ersetzen. Dabei ist darauf zu achten, dass er passend in Reihe der jeweiligen Obstbäume gesetzt wird.

9.13 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwasserhaushalts, des Bodens und der Fauna formuliert. Außerdem werden Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad ist so weit wie möglich zu minimieren. Aus diesem Grund sind Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Der Abtransport von Erdboden sollte weitgehend vermieden werden. Der natürliche Höhenverlauf des Areals ist so weit wie möglich zu erhalten.

Schottergärten werden aufgrund ihrer Hitzeentwicklung bei starker Sonneneinstrahlung und gleichzeitiger Verhinderung der postitiven Eigenschaften von Grünflächen an selber Stelle ausgeschlossen. Positive Eigenschaften von Grünflächen auf das Mikroklima sind beispielsweise die Abkühlung der Außenluft durch Verdunstung. Kies- und Schottergärten wirken aufgrund der nicht vorhandenen Speichereigenschaften von Feuchtigkeit diesem Effekt entgegen.

Die Maßnahmen zum Schutz der Fauna betreffen allgemeine Maßnahmen zum Schutz von Insekten und Bodentieren.

Im Vorfeld wurde zu diesem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt. Dabei wurden keine indizierten Arten von Säugetieren mit Ausnahme von Fledermäusen festgestellt. Ein Jagdhabitat für Fledermäuse befindet sich entlang des westlichen Waldrandes außerhalb des Plangebiets sowie im Bereich der FFH-Mähwiese im Norden und der Biotop-Hecke im Süden des Plangebiets. Als Ausgleich für den Verlust von Niststrukturen für Vögel sind 3 Meisenkästen und 3 Baumläuferkästen in der Umgebung des Plangebiets aufzuhängen. Außerdem wurden Zauneidechsen auf der Böschung östlich der Biotophecke erkannt. Das Aufstellen von Reptilienschutzzäunen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen formulierten Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen begründen sich in den festgestellten Beständen und vorgeschlagenen CEF- und FCS-Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

10. SONSTIGES

10.1 BEURTEILUNG VON UMWELTBEZOGENEN BELANGEN UND SCHUTZGÜTERN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Durch die nachfolgenden genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Auch die sechs Vogelnistkästen im Streuobstbestand dürfen nur außerhalb dieses Zeitraumes abgehängt und gereinigt werden, da eine Nutzung auch als Sommer- und Tagesquartier für Fledermäuse potenziell möglich erscheint. Anschließend sind sie an den Bäumen in der Umgebung oder am Waldrand wieder anzubringen.
- Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann aufgrund der starken Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse ausgeschlossen werden, da in die Waldrand- und Waldabstandsbereiche mit festgestellter starker Aktivität von Fledermäusen nicht eingegriffen wird und da durch das Pflanzgebot am westlichen Rand des Plangebietes und die vorgesehene Obstbaumreihe am nördlichen Rand des Plangebietes neue zusätzliche Leitstrukturen geschaffen werden.
- Für den (Teil-)Verlust von bereits vorhandenen Nistkästen sind vorsorglich drei Meisenkästen und drei Baumläuferkästen an den Bäumen in der Umgebung oder am Waldrand aufzuhängen.

- Die besonders geschützte Feldhecke am südwestlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten und erhält durch die Trasse des Entwässerungsgrabens einen zusätzlichen Puffer zur geplanten Wohnbebauung.
- Der Lebensraum der Zauneidechsen an der besonders geschützten Feldhecke und der anschließenden Böschung bleibt erhalten. Zur qualitativen Aufwertung des Lebensraums ist die Anlage von neuen Habitatstrukturen für die Zauneidechse an jeweils drei Standorten entlang der Feldhecke festgesetzt (Umweltbericht, Maßnahme M5). Zum Schutz der Fläche während der Baumaßnahme ist eine Umzäunung des Eingriffsbereiches (Reptilienzaun) vorzusehen, damit Eidechsen nicht ins Baufeld gelangen können.
- Durch Abrücken des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vom Waldrand können Eingriffe in den Lebensraum der Waldeidechse vermieden werden.
- Die bisherigen Krautlandflächen werden mit einer geeigneten blütenreichen Wiesenmischung angesät und dienen so als zusätzlicher Lebens- und Nahrungsraum für Insekten.

Umweltbericht

Für den Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht vor (Dipl. Ing Thomas Grözinger, 6.12.2021). Darin werden die aufgeführten umweltbezogenen Belange und Schutzgüter bewertet sowie Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Die Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbreichs des Bebauungsplans getroffen werden können, sind Bestandteil des Bebauungsplans in Form von verbindlichen Festsetzungen.

Im Umweltbericht werden weiterhin Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden können. Die Maßnahmen sind für die Umsetzung des Baugebiets weiterhin zu beachten und umzusetzen, auch wenn sie nicht Teil der Festsetzungen sind. Diese sind:

– Neuschaffung von Habitaten für die Zauneidechse am Waldrand außerhalb des Plangebiets (Umweltbericht, Maßnahme M6)
– Ausgleich verschiedener Schutzgüter durch Ökokonto-Punkte

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden berücksichtigt und in die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet:

Arten und Biotope

- Erhaltung und Entwicklung der kartierten FFH-Mähwiesenfläche am nördlichen Rand des Plangebiets; Schutz der Fläche vor, während und nach der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flatterband)
- Erhaltung der besonders geschützten Feldhecke am südlichen Rand des Plangebiets; Schutz der Fläche vor, während und nach der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flatterband)
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen und Carports
- Pflanzung von mindestens 5 heimischen Sträuchern je Baugrundstück am westlichen Rand des Baugebiets
- Entwicklung einer Magerwiese auf den ehemaligen Krautlandflächen in Verbindung mit dem Aufbau einer Obstbaumreihe im Anschluss an die bestehende Magerwiesenfläche unter Einbeziehung geeigneter bereits vorhandener Obstbäume

- Pflanzung straßenbegleitender Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen zur inneren Durchgrünung des Baugebiets
- Pflanzung von Hochstaudenflur entlang Entwässerungsgraben als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Neuschaffung von Habitaten für die Zauneidechse

Boden

- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Prüfung der Möglichkeiten zur Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens auf den Baugrundstücken bzw. auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen (bei verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen)
- Eine Lagerung von Oberboden auf der bestehenden FFH-Mähwiese (M1) während und nach der Bauphase ist untersagt.

Grundwasser / Oberflächenwasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- gesonderte Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers
- Ableitung über abschnittsweise offene Gräben in eine geeignete Vorflut

Klima und Luft

- Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen im Geltungsbereich
- Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum (innere Durchgrünung)
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen und Carports

Landschaftsbild

- Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen im Geltungsbereich
- Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum (innere Durchgrünung)

Erholung

- keine Maßnahmen erforderlich

Kultur- und Sachgüter

- Beachtung § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde)

Mensch

- keine Maßnahmen erforderlich.

10.2 IMMISSIONEN

Schall

Besondere Lärmeinwirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet, die Schutzmaßnahmen notwendig machen würden, sind für das Plangebiet nicht zu befürchten.

Es bestehen keine Lärmquellen wie Schnell- oder Hauptverbindungsstraßen, Bahntrassen, Flugplätze, Gewerbebetriebe oder sonstige besondere Lärmemittenten in der dörflich geprägten Umgebung, die eine Überschreitung der vorgeschlagenen Immissionsgrenzwerte der DIN 18005-1 befürchten lassen. Infolgedessen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan verzichtet.

10.3 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	absolut	prozentual
Geltungsbereich des Bebauungsplans	1,55 ha	100,0 %
Grundstücksflächen Wohngebiet	1,07 ha	69,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,15 ha	9,7 %
öffentliche Grünflächen	0,30 ha	19,4 %
private Grünfläche	0,02 ha	1,3 %

Ausgefertigt:

Rottweil, den

.....

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel

Planverfasser:

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan Bü 334-19 „Hölzle" und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Rottweil, den

.....

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister