

# Stadt Rottweil

---

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

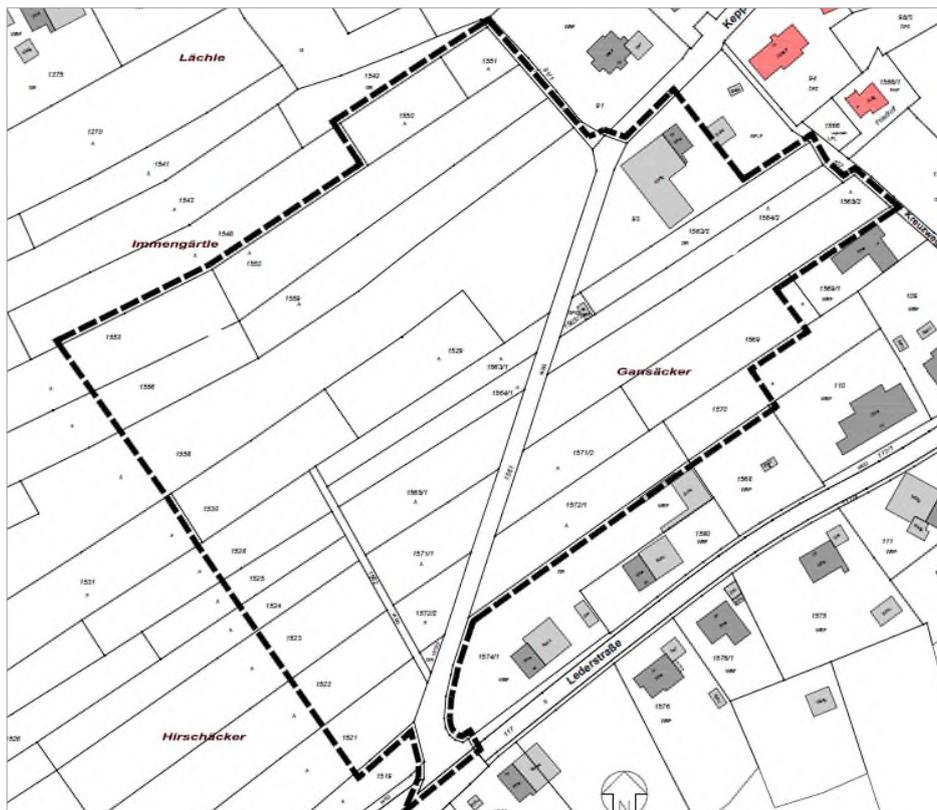
„Immengärtele“

Beb.-Plan Nr. Ze 342/22

Rottweil - Zepfenhan

---

## Begründung



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>- 2 -</b>
3.1	Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan / Bestehende Rechte .....	- 2 -
3.2	Verfahren .....	- 3 -
<b>4</b>	<b>Plankonzeption</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>5</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>- 5 -</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 6 -</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 6 -
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 6 -
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	- 7 -
6.4	Nebenanlagen .....	- 7 -
6.5	Garagen, Stellplätze und Zufahrten .....	- 7 -
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	- 8 -
6.7	Kabelverteilerstandorte .....	- 8 -
6.8	Öffentliche Grünflächen .....	- 8 -
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	- 8 -
6.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	- 9 -
6.11	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	- 9 -
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>- 9 -</b>
7.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung .....	- 9 -
7.2	Freihaltebereiche entlang der Verkehrsflächen .....	- 10 -
7.3	Werbeanlagen .....	- 10 -
7.4	Einfriedungen .....	- 10 -
7.5	Niederspannungsfreileitungen .....	- 10 -
7.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	- 10 -
7.7	Gestaltung unbebauter Flächen .....	- 11 -
7.8	Müllbehälterstandorte .....	- 11 -
7.9	Außenantennen .....	- 11 -
<b>8</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>- 11 -</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>- 11 -</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>- 12 -</b>

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Dank der Lage zwischen dem Mittleren Schwarzwald und der Schwäbischen Alb ist die Stadt Rottweil mit ihrer historischen Innenstadt und ihren vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten ein beliebter Wohnort. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bemüht, im angemessenen Umfang im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung auch neuen Wohnraum zu schaffen, sowohl in der Stadt selbst als auch in den Ortschaften, die zum Teil unterschiedliche Wohnqualitäten aufweisen. In dem vorliegenden Fall sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ca. 3,7 ha große bauliche Entwicklung innerhalb der Ortschaft Zepfenhan geschaffen werden. Zepfenhan liegt ca. 10 km von Rottweil entfernt und ist idyllisch zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Waldbestand in der Landschaft eingebettet. Die Stadt beabsichtigt am Ortsrand von Zepfenhan Wohnraum in Kombination mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zu schaffen. Diese Nutzungsmischung wird in der Baunutzungsverordnung durch dörfliche Wohngebiete (MDW) abgebildet und fügt sich gut in die bereits bestehende Nutzungsstruktur der Ortschaft Zepfenhan ein.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Da der Bereich des Plangebiets im derzeit fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als gemischte Baufläche dargestellt wird, kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten, Ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung;
- Harmonische Arrondierung des südwestlichen Ortsrands;
- Bereitstellung von Wohnraum und ergänzenden Nutzungen;
- Schaffung von öffentlichen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange.

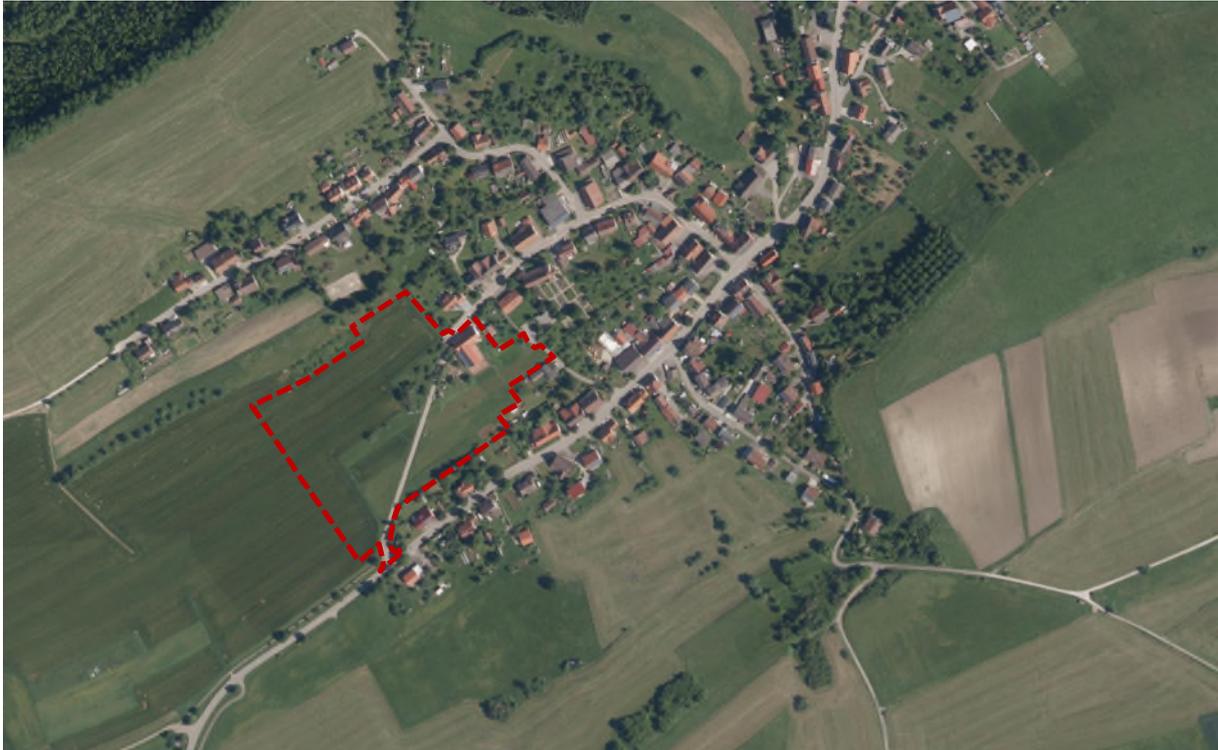
## 2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich / Bestandsnutzung

Das Plangebiet schließt an den südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Zepfenhan an. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten und Süden ist der Geltungsbereich durch bestehende Grundstücke der Kepplerstraße, des Kreuzweges und der Lederstraße begrenzt.

Die Plangebietsflächen werden zum größten Teil als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Teil des Geltungsbereichs sind auch das Anwesen Kepplerstraße 23, der als Hof für Pferdehaltung genutzt wird, sowie die bestehende Streuobstwiese südwestlich davon. Diagonal durch das Plangebiet verläuft die bestehende Kepplerstraße, die von der Lederstraße in Richtung Nordosten führt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücke 1529, 1530, 1550, 1551, 1552, 1559, 1561 (Weg), 1562 (Weg), 1563/1, 1563/2, 1563/3, 1564/1, 1564/2, 1565/1, 1565/2, 1569, 1571/1, 1571/2, 1572/1, 1572/2, 1573/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 91/1 (Weg), 93, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1528, 1548, 1553, 1556, 1558, 1570

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

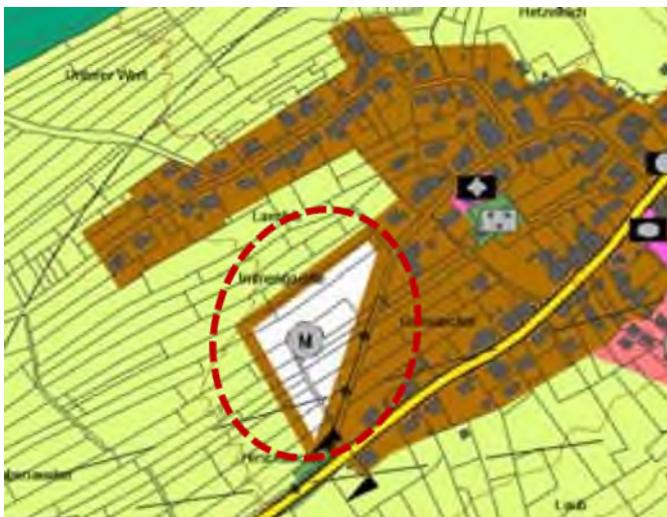
Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19) und © BKG ([www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan / Bestehende Rechte

In der Raumnutzungskarte des derzeit in der Fortschreibung befindlichen Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg werden die betroffenen Flächen als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele des Regionalplans stehen also im Einklang mit der vorliegenden Planung.

In der derzeit im Verfahren befindlichen punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche des Geltungsbereichs etwa zur Hälfte als gemischte Baufläche (M) Bestand, zur Hälfte als geplante gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für Plangebiet dörfliche Wohngebiete fest. Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Auszug aus der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035

## 3.2 Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB nach folgendem Ablauf:

### Verfahrensdaten

___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Immengärtle“, billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
___.__.____ – ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ – ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Immengärtle“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 4 Plankonzeption



Städtebaulicher Entwurf, FSP Stadtplanung, Stand 07/2023 (ohne Maßstab)

Der städtebauliche Entwurf, der der Bebauungsplanung vorausging, wurde in Varianten erarbeitet. Bevorzugt wurde die Variante, die die Erschließungsstruktur senkrecht auf die bestehende durchs Gebiet quer verlaufende Keplerstraße aufbaut. An dieser Bestandsstraße wird zentral ein Quartiersplatz angeordnet, nördlich und nordwestlich davon werden in Ergänzung zur bestehenden Streuobstwiese weitere Park- und Grünflächen vorgesehen. Diese durchqueren das Plangebiet, bilden auch den neuen Ortsrand und sollen als Eingrünung und Retentionsflächen dienen.

Im Bereich südöstlich der Bestandsstraße soll durch die Neubebauung die bestehende Siedlungsstruktur bzw. die Bebauung an der Lederstraße und am Kreuzweg ergänzt werden. Vom Quartiersplatz wird eine direkte Verbindung zum Kreuzweg hergestellt, die nur bis zur Hälfte für Pkws befahrbar sein soll, wofür auch ein Wendehammer vorgesehen wird. Am Quartiersplatz soll ein Mehrfamilienhaus angeordnet werden, am Wendehammer sind kleinere Grundstücke für Modul-Häuser geplant, auf den sonstigen Flächen werden Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern untergebracht. Für die Unterbringung der Stellplätze für das Mehrfamilienhaus und die Modul-Häuser ist nördlich vom Wendehammer ein Parkplatz vorgesehen.

Westlich von der diagonal verlaufenden Keplerstraße wird eine neue Straße geplant, die die Lederstraße mit der Keplerstraße verbindet und die zukünftig als Wohnsammelstraße dienen soll. Für die bestehende diagonal verlaufende Straße sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden, die nördliche Hälfte ist als landwirtschaftlicher Weg vorgesehen und dient zudem als Fuß- und Radwegeverbindung. Die Erschließungsstruktur wird durch zusätzliche Straßenabschnitte ergänzt, die die Erschließung der Gesamtfläche auch in der Tiefe gewährleisten und für die verkehrsberuhigende Maßnahmen gelten sollen. Für die zukünftige Erschließung der bestehenden landwirtschaftlichen Flurstücke im Südwesten wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen. Begleitend dazu verläuft ein Grünstreifen. Dadurch können auch der notwendige Abstand wegen landwirtschaftlicher Emissionen gewährleistet bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen in Form von Pflanzungen vorgesehen werden. Entlang der südwestlichen Grenze sollen gewerbliche Nutzungen und/oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen untergebracht werden.

Die Entwässerung des geplanten Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung des Regenwassers soll über ein öffentliches Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vollochbach erfolgen. Zusätzlich zur öffentlichen Rückhaltung sind Zisternen auf dem privaten Grundstück herzustellen.

## 5 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Stadt Rottweil ist grundsätzlich bestrebt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren, weswegen auch viele Maßnahmen der Innenentwicklung vorangetrieben werden. In dem vorliegenden Fall wird jedoch im Sinne einer Arrondierung die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Zepfenhan ergänzt.

Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. Die Stadt Rottweil macht hiervon Gebrauch. Bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Ziele einer angemessenen Nutzungsmischung und Dichte verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehende Siedlung auszulösen. Mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen wird eine gute und der Siedlung und des Ortsbildes angepasste Ausnutzung der Plangebietsflächen sichergestellt.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Anpflanzgebote, Pflanzehaltung, gärtnerische Gestaltung, Dachbegrünung usw.) fördern eine Regulation des Mikroklimas im Plangebiet und verbessern die Luftqualität. Auch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen unterstützen die Durchgrünung des Baugebiets. Zudem kann durch die Steuerung des Verhältnisses zwischen den bebauten und den unbebauten Flächen die Bildung von Wärmeinseln sowie die Resilienz im Falle von Starkregenereignissen beeinflusst werden. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser zu ermöglichen, werden der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen bzw. von Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt sowie die Anlage von Versickerungsmulden ermöglicht. Durch Dachbegrünung können auch das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung verbessert und Wärmeineffekte reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Lebensraums für verschiedene Arten. Eine energiesparende Neubebauung kann zudem auch durch die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung gefördert werden.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden können. Es können jedoch außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Stadtverwaltung und zukünftige Grundstückseigentümer zur Sicherung weiteren Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen werden.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan wird die Ortschaft Zepfenhan baulich erweitert. Diese weist durch ihre Naturnähe und den Landschaftsbezug sowie ihre bauliche und funktionale Struktur typisch dörfliche Strukturen auf. Gleichzeitig dominiert bereits heute eine wohnbauliche Nutzung der Gebäude. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wird dieser Nutzung zukünftig sicherlich auch weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Neben dem Wohnen gilt es aber auch den Anforderungen der gewerblichen Nutzungen sowie den für diese Lage und Struktur prädestinierten, im Nebenerwerb betriebenen landwirtschaftlichen Betrieben gerecht zu werden. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein in fünf Teilbereiche gegliedertes Dörfliches Wohngebiet (MDW1 bis MDW5) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet zu verhindern. Von den in einem Dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen. Im MDW1, MDW2 und MDW4 sind außerdem Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen Flächenbedarfs auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der Bereich MDW2 ist für Modul-Häuser angedacht, die für die private Nutzung in Anspruch genommen werden sollen. Um zu verhindern, dass ein „Feriendorf“ entsteht, werden Ferienwohnungen im MDW2 ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH). Grundsätzlich sollen mit den getroffenen Festsetzungen die Ortsbaulichen Zielsetzungen der Stadt Rottweil für die Ortschaft Zepfenhan realisiert und die Strukturen des städtebaulichen Entwurfes gesichert werden.

#### Geschossigkeit

Das Dörfliche Wohngebiet wird in fünf verschiedene Zonen unterteilt, um die unterschiedlichen baulichen Strukturen dezidiert festsetzen zu können. So sind Gebäude im MDW1, MDW3 und MDW5 mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten. Im MDW4 gelten die zwei Geschosse als Mindestmaß, es darf jedoch auch ein drittes Vollgeschoss errichtet werden, um die Realisierung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Die Festsetzung der zwingenden bzw. als Mindestmaß definierten Geschossigkeit fördert demzufolge, unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen, eine gute Ausnutzung der Grundstücke. Im MDW2 hingegen sind die zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um auch alternative Wohnformen wie z. B. eingeschossige Modul-Häuser zu ermöglichen.

#### Trauf- und Gebäudehöhen

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) sind auf die jeweilige Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sowie auf einen zeitgemäßen Dachgeschossausbau bei geneigten Dächern abgestimmt und dezidiert festgesetzt. So sind im MDW1 bis MDW4 Gebäude mit (versetztem / asymmetrischem) Satteldach bis zu einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig. Lediglich im MDW5 darf die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gebäudehöhe maximal 12,0 m betragen. Diese Höhen begründen sich aus der im Bestand bereits vorhandenen und daher auch zukünftig an dieser Stelle zulässigen steileren Dachneigung. Aus städtebaulichen Gründen, das heißt, um bei einer zweigeschossigen Bauweise allzu hohen Wandhöhen entgegenzuwirken, sind Pultdächer im MDW1, MDW2, MDW3 und MDW5 auf eine Traufhöhe von maximal 7,0 m und eine Gebäudehöhe von maximal 8,5 m begrenzt. Im MDW4 hingegen ist eine Traufhöhe bis 9,0 m und eine Gebäudehöhe bis 10,5 m zulässig, da hier bei Bedarf auch dreigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Ähnliches gilt für Flachdächer. Hier darf die Gebäudehöhe im MDW1, MDW2, MDW3 und MDW5 maximal 7,0 m betragen und im MDW4 aufgrund der möglichen drei Vollgeschosse maximal 10,0 m. Aus planungsrechtlichen Gründen ist es darüber hinaus erforderlich, eine Überschreitungsmöglichkeit der Traufhöhe durch die Traufe von Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren sowie Dacheinschnitten vorzusehen. Gebäuden mit Flachdächern werden zusätzlich allgemeine Überschreitungen der Gebäudehöhe für Solaranlagen sowie für technisch bedingte Dachaufbauten ermöglicht. Letztere müssen jedoch einen allseitigen Abstand zur äußeren Dachkante einhalten, um nicht zu massiv in Erscheinung zu treten.

### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im MDW1 und MDW2 auf 0,35 mit der für eine zweigeschossige Bebauung korrespondierenden Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 festgesetzt. Im MDW3 und MDW5 wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ entsprechend der zwei Geschosse auf 0,8 festgesetzt. Im MDW4 beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2. Dies bedeutet, dass bei den als Mindestmaß zu errichtenden zwei Geschossen die GRZ voll ausgenutzt werden kann. Sollten jedoch drei Geschosse errichtet werden, ist die Grundfläche des Gebäudes entsprechend zu reduzieren.

Die Höhe, Größe und Kubatur der geplanten Bebauung stellt somit einen verträglichen, rücksichtsvollen Anschluss und städtebaulich sinnvollen Übergang sowohl zur bereits vorhandenen Bebauung als auch dem offenen Landschaftsraum mit seinen Ackerflächen dar. Hierüber kann eine angemessene Einbindung in den ortsbaulichen und dörflichen Kontext mit seinen qualitätsvollen Freiräumen erreicht werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung. Um diesem Charakter auch in der Gebäudetypologie Rechnung zu tragen, werden nur in einzelnen dafür geeigneten Bereichen Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Diese sind so gewählt, dass zum einen eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl realisierbar ist, zum anderen soll eine angemessene Möglichkeit gegeben werden, die Planungen bzw. die Bebauung auf dem eigenen Grundstück individuell zu gestalten. Darüber hinaus ist das Ziel der Festsetzung der Baufenster auch, die Zielsetzungen des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs umzusetzen. Dementsprechend sollen die Gebäude in den Grundstücksbereichen entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen realisiert werden, sodass auf der einen Seite der Straßenraum baulich gefasst wird und dem Erscheinungsbild der Verkehrsflächen durch die Baufluchten ein Rahmen gegeben wird. Auf der anderen Seite sollen so die rückwärtigen Grundstücksbereiche von einer Bebauung freigehalten werden, sodass möglichst grüne Räume zwischen der Bebauung und den innerhalb des Plangebiets entstehenden Freiflächen bzw. der freien Landschaft verbleiben. Auf diese Weise können eine aufgelockerte Bebauung sowie Sichtbeziehungen erhalten bleiben.

### **6.4 Nebenanlagen**

Um ein ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten soll verhindert werden, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Müllbehältereinhausungen, Fahrradunterstände) den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen. Aus diesem Grund müssen diese einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 40 m<sup>3</sup> dürfen im MDW1, MDW2 und MDW4 nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dadurch soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt und Freiflächen von großvolumigen baulichen Anlagen freigehalten werden. Im MDW4 können größere Nebenanlagen ausnahmsweise aber auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlagen der Nachbarschaft zählen (z. B. eine Fahrradgarage, ein Nachbarschaftstreff oder eine Müllsammelstelle).

### **6.5 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Grundsätzlich sollen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll.

Um die Frei- bzw. Gartenbereiche zu schützen und angemessen gestalten zu können, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nur im Baufenster sowie zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zulässig sind. Liegt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

Garagen müssen im Bereich der Einfahrt 5,5 m Abstand halten, so dass bei der Ein- und Ausfahrt aus der Garage eine ausreichende Sicht gewährleistet ist. Carports müssen generell einen Abstand von 1,5 m zur Erschließungsstraße einhalten, um den öffentlichen Verkehrsraum nicht einzuengen und eine Tunnelwirkung zu vermeiden. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind im MDW1, MDW3 und MDW5 überall zulässig, um eine effiziente Grundstücksorganisation zu ermöglichen. Im MDW2 und MDW4 hingegen sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze lediglich in der dafür festgesetzten ST-Zone zulässig. Die Lage der festgesetzten Flächen dient der Sicherung

unversiegelter Gartenflächen. Tiefgaragen sind ausschließlich im MDW4 zulässig und dürfen dort auch außerhalb der Baufenster realisiert werden. Damit können die für das geplante Mehrfamilienhaus erforderlichen Stellplätze flächensparend untergebracht werden. Im Sinne einer flexiblen Grundstücksgestaltung gilt außerdem, dass oberirdische, nicht überdachte Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Zusammenhang mit den Grundstückszuschnitten, der verkehrlichen Situation, der geplanten Nutzungen und um eine zu hohe Dichte insbesondere im Hinblick auf den dörflichen Charakter der Ortschaft Zepfenhan zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Im MDW1 sind daher maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus sowie maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und im MDW3 und MDW5 maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Im MDW2 und MDW4 hingegen wird die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt. Im MDW2 regelt sich die Anzahl der Wohnungen durch die sehr kleinteiligen Grundstückszuschnitte. Im MDW4 wiederum soll auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich sein, sodass hier eine Beschränkung entsprechend kontraproduktiv wäre.

## **6.7 Kabelverteilerstandorte**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungskabelnetz. Um eine kostengünstige und hinreichende Stromversorgung zu gewährleisten, werden dementsprechende Kabelverteilerstandorte benötigt. Die geplanten Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **6.8 Öffentliche Grünflächen**

Die Grünflächen dienen als Freizeittflächen, der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und/oder dem Erhalt sowie der Erweiterung vorhandener Freiräume. Darum sind innerhalb der Grünflächen zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte, aber auch Versickerungsmulden sowie Fußwege- und Bewegungsflächen zulässig. Um die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. eine naturnahe Gestaltung zu gewährleisten, sind asphaltierte oder betonierte Flächen grundsätzlich unzulässig.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### Wege- und Stellplatzflächen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt und durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen angeschlossen werden.

### Dacheindeckungen

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder derart behandelt sind, dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Im gesamten Plangebiet sind alle flachen oder schwach geneigten Dächer ( $< 10^\circ$ ) zu einem Anteil von mindestens 70 % dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Eine parallele Nutzung der Dachflächen durch Solar- und Fotovoltaikanlagen ist zulässig. Aus naturschutzrechtlichen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass die Module aufgeständert werden und auf die Vegetation abgestimmt sein müssen, sodass gute Bedingungen für die vorgesehenen Grünstrukturen unter den Modulen bestehen und ein ökologisch wirksamer Bewuchs möglich ist. Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 40 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dadurch entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

### Schutz von Kleinsäugern

Zum Schutz von Kleinsäugern sind Licht- und Lüftungsschächte am Haus durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschiger Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für

Kleintiere ausgeschlossen werden kann. Um die Durchlässigkeit von Einfriedungen zu gewährleisten, müssen diese eine Durchlasshöhe von 20 cm gewährleisten oder anderweitig durchlässig für Kleintiere sein.

#### Maßnahmenflächen F1 bis F3 und F6

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sowie aus Gründen des Arten- und Naturschutzes werden für die öffentlichen Grünflächen grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen der Schutz der bestehenden Streuobstwiese (F1), die Neuanlage von Streuobstwiesen und die Aussaat standortgerechter und heimischer Wiesen für wechselfeuchte Standorte (F2 und F3) sowie der Erhalt bzw. die Ergänzung des Fledermauskorridors durch Einbeziehung bereits vorhandener Gehölze, Berücksichtigung des Sichtdreiecks im Einmündungsbereich in die Lederstraße sowie Pflanzung einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen (F6).

### **6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Bereiche R1 und R2 sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht bzw. mit einem Leitungsrecht zu belasten. Im Fall der Fläche R1 handelt es sich um die mittlere Erschließungsfläche des geplanten Parkplatzes, der zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für MDW2 und MDW4 dienen soll. Deswegen wird hierfür ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten. Im Fall der Fläche R2 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger für bereits bestehende Leitungen erforderlich. Der festgesetzte Bereich darf demzufolge nicht dauerhaft durch hochbauliche Anlagen überdeckt und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

### **6.11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Maßnahmenflächen F4, F5 und F7

Durch die Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen und Hecken soll eine angemessene Ortsrandeingrünung als Übergang zum Landschaftsraum (F4), eine ansprechende Gestaltung des neuen Ortseingangs Zepfenhan als „Auftakt“ in die Ortschaft (F5) und eine hochwertige gärtnerische Gestaltung der Parkanlage (F7) sichergestellt werden.

#### Baum- und Strauchpflanzungen/Baumerhalt

Die Festsetzungen zu standortgerechten Baum- oder Strauchpflanzungen sowie zum Baumerhalt sollen den Durchgrünungsanteil im Plangebiet erhöhen. Heimische Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO<sub>2</sub>.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden variable Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: (versetzte / asymmetrische) Satteldächer dürfen im MDW1, MDW2, MDW3 und MDW4 mit einer Dachneigung von 20° bis 40° ausgestaltet sein. Im MDW5 dürfen aufgrund der langfristig zu sichernden Bestandssituation auch steilere Dächer von 20° bis 56° errichtet werden. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen den im Ort typischen Bauformen. Im gesamten Plangebiet einheitlich geregelt sind die zulässigen Neigungen von Pultdächern mit einer Neigung von 10° bis 20° sowie von Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 8°. Dadurch können auch gewisse Spielräume für die einzelnen Grundstückseigentümern eröffnet werden.

Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung der Dachneigungen untereinander um bis zu 5° und ein Versatz der Firstlinie sind zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, dass Doppelhäuser insgesamt harmonisch in Erscheinung treten und Dachverschneidungen vermieden werden.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen und im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten, wodurch auch die städtebauliche Ordnung gesichert werden soll.

Auch die Dachoberfläche und -farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung entsprechend eingeschränkt. Als Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine als Dacheindeckung zugelassen. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig, da sie aus ökologischen, klimatischen, abwassertechnischen und auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet wird. Wellfaserzement und Dachpappe hingegen beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch glänzende und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind gewünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur auf und an Gebäuden zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflektionsarm auszubilden. Ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes werden Aufständerungen mit mehr als 0,3 m Aufbauhöhe sowie technisch bedingte Anlagen, die die Gebäudehöhe überschreiten, ausschließlich auf flachgeneigten Dächern zugelassen.

## **7.2 Freihaltebereiche entlang der Verkehrsflächen**

Aus Verkehrssicherheitsgründen muss auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ein niveaugleicher Sicherheitsstreifen angelegt werden. Gleichzeitig wird auf diese Weise das Einengen des öffentlichen Straßenraums verhindert, da diese Flächen als Rasen-/ Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten sind und bauliche Anlagen, die über das Bodenniveau hinausragen, innerhalb dieser Zonen unzulässig sind.

## **7.3 Werbeanlagen**

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden. Werbeanlagen am Gebäude sind daher in ihrer Größe begrenzt und dürfen die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Auch die zulässige Größe der freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, sodass diese indirekt zu beleuchten und Werbeanlagen auf Dächern, mobile Werbeanlagen sowie gestalterisch aufdringliche Werbeanlagen mit wechselnden, bewegten oder grellen Lichteffekten bzw. fluoreszierenden Farben ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

## **7.4 Einfriedungen**

Da hohe Mauern oder Hecken auf den öffentlichen Straßenraum einengend wirken, wurden diese zu den öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe beschränkt. Darüber hinaus wird zur Sicherung eines „grünen“ und attraktiven Ortsbildes festgesetzt, dass Hecken in Kombination mit Zäunen nur zulässig sind, wenn die Zäune hinter der Hecke bzw. der Straßenverkehrsfläche abgewandt angeordnet werden. Aus gestalterischen Gründen wird die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen.

## **7.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zum Schutz des Ortsbildes sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig; das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **7.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den privaten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig zu versickern ist. Für die Versickerung muss ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so kann das anfallende Regenwasser in ausreichend dimensionierten Zisternen bzw. grundstückseigenen Retentionsmulden zurückgehalten werden und mit einem Überlauf gedrosselt an der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden.

## 7.7 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Gestaltung der unbebauten Bereiche werden zumindest in gewissem Umfang Lebensräume für verschiedene Pflanzen und Tiere geschaffen. Zudem verhindert eine Begrünung Austrocknungs- und Erosionsprozesse. Daher sind alle Flächen, die nicht zwingend zu versiegeln sind, zu begrünen und versiegelte Flächen möglichst gering zu halten. Dies verringert zudem die Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Ortsklimas und ist auch aus Ortsbildgründen zu wünschen.

Neben dieser örtlichen Bauvorschrift wird in den Hinweisen auf das Naturschutzgesetz verwiesen, nach welchem Flächenabdeckungen mit Schotter und Kies zur Gestaltung der Gartenflächen nicht zulässig sind, sodass sogenannte Schottergärten ausgeschlossen sind.

## 7.8 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

## 7.9 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine Überfrachtung der Dach- oder Fassadenflächen durch Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, wird die Konzentration der Antennen an einem Standort je Gebäude und die Farbgestaltung der Anlagen vorgeschrieben. Unter Standort wird dabei ein konzentrierter Teilbereich auf dem Dach oder an der Fassade verstanden.

## 8 Hinweise

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wurden zu folgenden Themen Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Grundwasserschutz
- Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen
- Baumschutzmaßnahmen
- Beleuchtung
- Landwirtschaftliche Immissionen
- Schottergärten
- Dränungen
- Nutzbare Retentionszisternen
- Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten
- Sichtfelder

Die Hinweise dienen dem Verweis auf bestehende Verordnungen, Empfehlungen und Sachverhalte, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand im Bebauungsplanverfahren sind, jedoch für die zukünftigen Bauherren von Bedeutung sein können.

## 9 Umweltbelange

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird durch das Büro faktorgruen aus Rottweil ausgearbeitet und ist Bestandteil der Begründung und wird dem Planentwurf beigelegt. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sollen zur Offenlage der vorgefundene Bestand sowie die Situation nach Planumsetzung ermittelt und bewertet werden. Zur Planung wird auch ein Grünordnungsplan erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen definiert.

Ergänzend dazu wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro 365° aus Überlingen erstellt.

## 10 Flächenbilanz

Dörfliche Wohngebiete	2,41 ha
Grünflächen	0,71 ha
Verkehrsflächen	0,61 ha
<b>Geltungsbereich (Plangebiet)</b>	<b>3,73 ha</b>

Anerkannt, den \_\_\_\_.

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Christian Ruf  
Oberbürgermeister

Planverfasser