



GEMEINDE  
**EMMINGEN-LIPTINGEN**

Gemeindeverwaltung  
Schulstraße 8  
78576 Emmingen-Liptingen

---

**BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

**WEHSTETTEN – Flurstück 3067**

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 05.01.2021 (Entwurf)

**kommunal PLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner, tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch .....	5
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>7</b>
5.1	Artenschutzrechtliche Belange .....	8
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	10
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	10
6.6	Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen .....	10
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.. ..	10
6.8	Grundstücksentwässerung .....	11
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
7.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen: Dachformen, Dacheindeckung.....	11
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	11
7.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	11
7.4	Stellplatznachweis.....	11
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>12</b>

### Anlagen:

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Wehstetten - Flurstück 3067“ vom 03.12.2020 (BHMP GmbH)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Wehstetten – Flst. 3067“, vom 03.12.2020 (BHMP GmbH).

## **1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3067 in Wehstetten sind an die Verwaltung herangetreten, um die Frage einer Wohnbebauung auf einer Teilfläche des am Wehstetter Weges liegenden Grundstücks zu prüfen.

Das Grundstück schließt unmittelbar an den nordwestlichen Siedlungsrand von Wehstetten an und ist durch den Wehstetter Weg erschlossen. Im planungsrechtlichen Sinne liegt die Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bevor ein Bauantrag gestellt werden kann, sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Gemeinde zu schaffen. Dies ist nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt durch Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen ist seit jeher bestrebt, ihre Ortsteile gleichermaßen in angemessener Weise baulich weiter zu entwickeln. Um vorliegend auch im Bereich Wehstetten eine maßvolle Eigenentwicklung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat von Emmingen-Liptingen eine Ausweisung der Fläche als Wohnbaugrundstück befürwortet und in öffentlicher Sitzung am 21.10.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich „Wehstetten - Flst. 3067“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt im Süden und Osten an den Bebauungszusammenhang von Wehstetten an. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung östlich des Wehstetter Weges, die sich Richtung Norden entwickelt, stellt eine maßvolle bauliche Ergänzung auf dem Flst. 3067 eine nachvollziehbare Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes dar. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Grundstücks sind über den angrenzenden Wehstetter Weg gewährleistet. Das Vorhaben stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt nicht zuletzt dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen zu wirken.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen und eventueller Ausgleichsmaßnahmen wurde mit den Eigentümern die Übernahme der Kosten vereinbart. Im Rahmen des Bauvorhabens sind keine kommunalen Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) notwendig. Insofern entstehen der Gemeinde durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.: Lage des Plangebiets im Westen von Wehstetten (Datenquelle: LGL. [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

Das am westlichen Siedlungsrand von Wehstetten gelegene Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,31 ha (3.105 m<sup>2</sup>) einschließlich der bestehenden Parkplätze am Wehstetter Weg, die in den Geltungsbereich einbezogen und planungsrechtlich gesichert werden.



Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Katastrerausschnitt)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 3067. Der Geltungsbereich selbst stellt sich im Bestand als Wiese mit mehreren Streuobstbäumen dar.

Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an.

Das geplante Baugrundstück grenzt im Süden und Osten unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Weilers Wehstetten an.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch die vorliegende Planaufstellung nicht überlagert oder tangiert. Das Planungsgebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Baufläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, während der angrenzende, gewachsene Siedlungsbereich Wehstettens als gemischte Baufläche (M-Bestand) ausgewiesen ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung vorgesehen.



Abb.: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen mit Darstellung des Bebauungsplangebietes (Fassung der 6. FNP-Änderung, wirksam seit 07.12.2018)

#### 3.3 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich nahtlos an den Bebauungszusammenhang des Weilers Wehstetten anschließen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (rd. 1.030 m<sup>2</sup>) liegt im Rahmen des Schwellenwertes (von 10.000 m<sup>2</sup>) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen,

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan ausweislich des Umweltbeitrages und der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlagen) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### 4 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

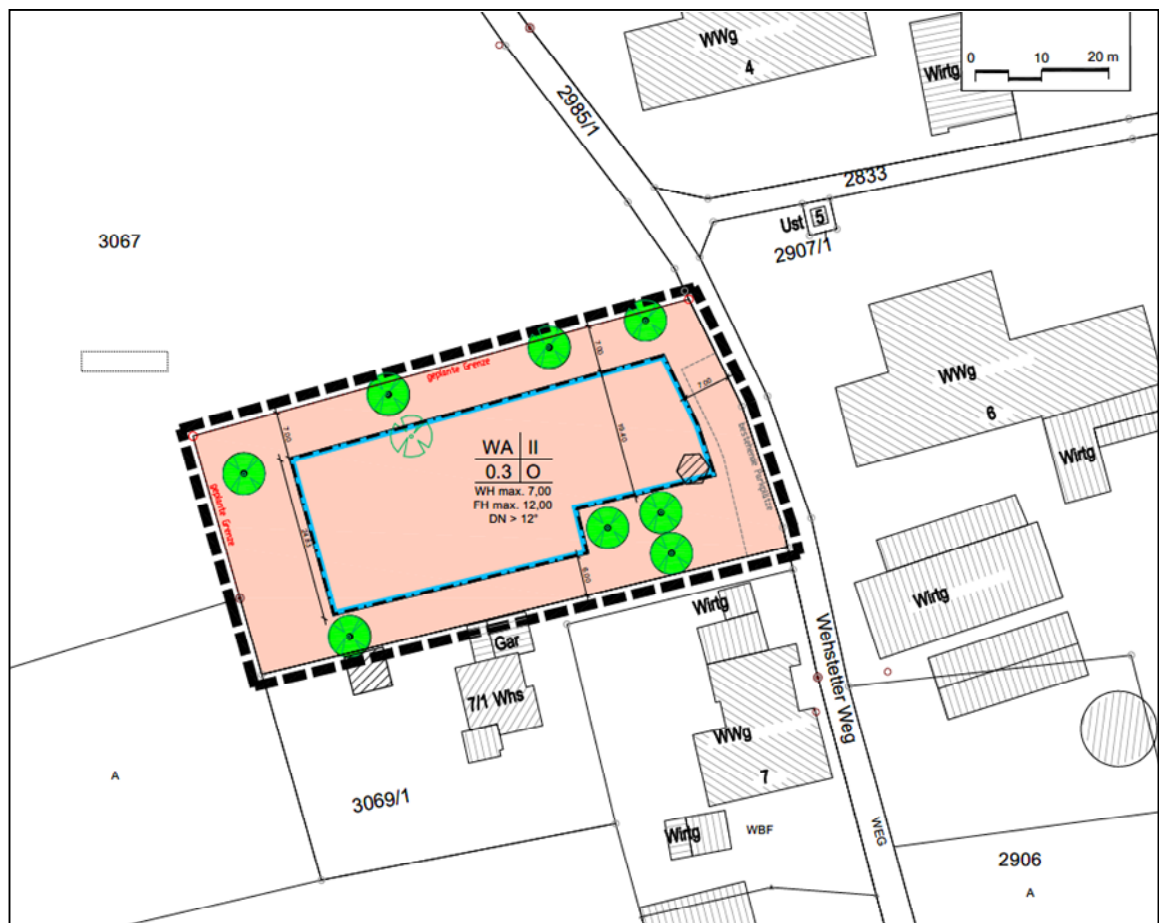


Abb.: zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (Entwurf)

### **Bebauungskonzept:**

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung westlich des Wehstetter Weges geschaffen.

Der Siedlungskörper Wehstettens entwickelt sich nach dem Prinzip eines traditionellen ‚Haufendorfs‘ östlich und westlich des Wehstetter Weges.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Süden sowie östlich des Wehstetter Weges, die sich bereits in nördlicher Richtung fortsetzt, fügt sich die geplante Siedlungserweiterung nachvollziehbar in die vorhandene Ortsstruktur ein.

Die Gestaltungsmerkmale des traditionell landwirtschaftlich geprägten Weilers werden im Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt und für die Siedlungserweiterung in angemessener Weise fortgeschrieben:

- Baufenstertiefe von rd. 60 m zur Schaffung der Voraussetzungen für zwei Wohngebäude.
- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Begrenzung auf maximal drei Wohnungen je Gebäude - in Anlehnung an den aufgelockerten Siedlungsbestand. Der Bau typischer, gebietsunverträglicher Mehrfamilienhäuser bleibt damit ausgeschlossen.
- In Orientierung an der Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dementsprechend werden die Wandhöhen auf maximal 7,0 m bzw. Firsthöhen auf maximal 12,0 m (über Gelände) begrenzt.
- Unter Berücksichtigung vorhandener Gestaltungsmerkmale sind geneigte Dachformen ab 12° Dachneigung mit Farbgebungen im Bereich schwarz-anthrazit oder rot-rotbraun zugelassen. Gebietsfremde Flachdächer bleiben ausgeschlossen.

### **Grünordnung:**

Erhalt der Streuobstbäume zur Bewahrung des gebietsprägenden Streuobstbestandes und der guten grünordnerischen Einbindung in den Landschaftsraum sowie zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen auch in Bezug auf den Artenschutz.

### **Erschließung:**

Die technische Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen im Wehstetter Weg.

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

## **5 UMWELTBELANGE**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und insbesondere die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf die folgenden Anlagen wird verwiesen:

*Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Wehstetten - Flurstück 3067“ vom 03.12.2020 (BHMP GmbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Wehstetten – Flst. 3067“, vom 03.12.2020 (BHMP GmbH).*

## 5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist von einer vorhabensbedingten Betroffenheit der Vogelarten Feldlerche, Feldsperling und Star auszugehen. Es sind daher artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen:

Die **Feldlerche** ist mit mindestens zwei Brutpaaren indirekt durch das Planvorhaben betroffen. Durch die Siedlungskulissenverschiebung kann es zu einer Revierverschiebung kommen. Dieser ist durch die Anlage von Feldlerchenfenstern im angrenzenden Acker vorzubeugen. Dadurch soll eine vorgezogene Aufwertung des vorhandenen Reviers erzeugt werden, um eine Abwanderung zu verhindern (vgl. „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Maßnahme A-1).

**Planexterne Ersatzmaßnahmen für die Feldlerche:** Da zwei Brutpaare indirekt durch die Siedlungskulissenverschiebung betroffen sind und eine Revierverschiebung zu erwarten ist, jedoch kein –verlust, ist eine Optimierung der Reviere anzustreben. Es sind daher insgesamt 3 Lerchenfenstern im Bereich der angrenzenden Ackerflächen (Flst. Nr. 3067) unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ der BHM Planungsgesellschaft mbH, Freiburg i. Br. (Anlage), anzulegen.

Die Sicherung der planexternen Ersatzmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer, der Gemeinde und dem Landratsamt Tuttlingen.

Der **Feldsperling** kommt im Osten des Plangebiets mit einem Brutpaar vor. Er brütet vermutlich in einem Streuobstbaum oder im Dachbereich der Gartenhütte. Es ist davon auszugehen, dass diese Brutstätte sowie weitere potentielle Höhlenbäume durch das Vorhaben erhalten bleibt. Höhlenbäume sollen – soweit möglich – erhalten werden. Ist dies nicht möglich, muss das Bruthöhlenangebot daher an anderer Stelle – bestenfalls in räumlicher Nähe zum Planvorhaben – aufrechterhalten werden. Der Revierbaum bleibt jedoch erhalten und ist daher nur temporär durch die Scheuchwirkung der Baumaßnahmen betroffen. Der Verlust von potenziell einer Brutperiode ist auszugleichen.

Der **Star** brütet mit einem Brutpaar vermutlich in einem Streuobstbaum im nördlichen Randbereich des Plangebiets. Es ist davon auszugehen, dass diese Brutstätte durch das Vorhaben nicht zerstört, jedoch beeinträchtigt wird. Der Revierbaum bleibt erhalten und ist daher nur temporär durch die Scheuchwirkung der Baumaßnahmen betroffen. Der Verlust von potenziell einer Brutperiode ist auszugleichen.

**Anbringen von Nistkästen im Plangebiet:** Zum Ausgleich der beiden betroffenen Brutplätze (Star und Feldsperling) sind an Bäumen im Plangebiet jeweils drei geeignete Nistkästen (3 Staren-, 3 Feldsperlings-Nistkästen) fachgerecht anzubringen. Die formalrechtliche Sicherung erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Das Anbringen der Nistkästen sollte im Vorjahr vor Baufeldräumung durchgeführt werden, spätestens jedoch vor Ende Januar. Die Nistkästen sind jährlich innerhalb der Wintermonate (November-Januar) zu reinigen.

Als Monitoring hat eine Nistkastenkontrolle im Folgejahr zu erfolgen. Bei Annahme ist kein weiteres Monitoring erforderlich. Bei Nicht-Annahme nach drei Jahren sind nachsteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Für die weiteren planungsrelevanten Artengruppen können erhebliche, vorhabensbedingte Beeinträchtigungen hinreichend ausgeschlossen werden.



### **Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung:**

Auf Grundlage der Wirkungsprognose und der daraus abgeleiteten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt. Das Vorhaben bzw. die Planung ist zulässig.

## **6 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet.

Für das Plangebiet ist daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich soll neben dem vorwiegenden Wohnen auch das Arbeiten im Plangebiet möglich sein, sofern der Gebietscharakter und ein belastungsarmes Wohnumfeld gewahrt bleiben. Um das Baugebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen wie folgt differenziert (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### Ausschlüsse:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Da im Baugebiet eine Standorteignung aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden diese Betriebsarten gänzlich ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine angemessene und effiziente Nutzung und Bebaubarkeit geschaffen. Gleichzeitig soll eine dem ländlichen und landschaftsbezogenen Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt, und hinreichende Freiräume für eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die

Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

In Orientierung an der Umgebungsbebauung wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dementsprechend werden die Wandhöhen auf maximal 7,0 m bzw. Firsthöhen auf maximal 12,0 m (über Gelände) begrenzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bewahrung des Streuobstbestandes möglichst flexibel ausgelegt, um die Voraussetzungen für eine Bebauung mit geplanten zwei Wohngebäuden in aufgelockerter, offener Bauweise zu schaffen.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Eine Bebauung mit typischen, gebietsunverträglichen Mehrfamilienhäusern bleibt damit ausgeschlossen.

### **6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zur rückwärtigen (westlichen) Baugrenze im Sinne einer flexiblen und effizienten Grundstücksnutzung sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten, um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Diese Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

### **6.6 Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen**

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes.

Die vorhandenen Obstbäume werden soweit möglich integriert und durch eine Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung

des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Zum Ausgleich der beiden betroffenen Brutplätze (Star und Feldsperling) sind an Bäumen im Plangebiet jeweils drei geeignete Nistkästen (3 Staren-, 3 Feldsperlings-Nistkästen) fachgerecht anzubringen und fachgerecht zu reinigen.

## **6.8 Grundstücksentwässerung**

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Baugebietes werden entsprechende Regelungen aufgenommen:

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlichen Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

## **7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen: Dachformen, Dacheindeckung**

Unter Berücksichtigung vorhandener Gestaltungsmerkmale sind geneigte Dachformen ab 12° Dachneigung mit Farbgebungen im Bereich schwarz-anthrazit oder rot-rotbraun zugelassen. Gebietsfremde Flachdächer bleiben ausgeschlossen.

### **7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

**Begrünung der privaten Grundstücksflächen:** Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sind die nicht überbauten sowie unbefestigten als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Geschotterte Gartenflächen sind mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten ausgeschlossen.

### **7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### **7.4 Stellplatznachweis**

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN</b>		
	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss		21.10.2019
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		22.11.2019
	Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	vom bis	26.11.2019 10.12.2019
	bekannt gemacht		22.11.2019
	Gemeinderat - Entwurfsfeststellung-/ Auslegungsbeschluss		18.01.2021
	Auslegungsbekanntmachung		...
	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	... ...
	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	... ...
	Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		...
	öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		...