



GEMEINDE

**EMMINGEN-LIPTINGEN**

ORTSTEIL EMMINGEN

Gemeindeverwaltung  
Schulstraße 8  
78576 Emmingen-Liptingen

---

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **VOR ROSEN**

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

*Stand: 11.04.2022 (Satzungsbeschluss)*

Änderungen zur Entwurfsfassung sind in blauer Schrift gekennzeichnet.

---

Bearbeitung:

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
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>3</b>
2.1	Räumliche Merkmale des Plangebietes.....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
3.4	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch .....	6
3.5	Alternativsituation .....	7
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>8</b>
5.1	Artenschutz .....	9
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	12
7.5	Garagen, Carports, Stellplätze.....	12
7.6	Private Grünflächen .....	12
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	13
7.8	Grundstücksentwässerung .....	13
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>13</b>
8.1	Dachgestaltung .....	13
8.2	Begrünung der privaten Grundstücksflächen .....	13
8.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	13
8.4	Stellplatznachweis.....	14
<b>9</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>14</b>

### Anlagen:

*Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Vor Rosen“ vom 19.04.2021 (BHM GmbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Vor Rosen“ vom 10.12.2019 (BHM GmbH)*

*Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Vor Rosen“ vom 24.01.2022 (Heine+Jud, Stuttgart)*



## 2.1 Räumliche Merkmale des Plangebietes

Das rd. 0,36 ha (3.582 m<sup>2</sup>) große Bebauungsplangebiet umfasst das in zweiter Reihe südlich der Randbebauung der Witthohstraße gelegene Grundstück Flst. Nr. 2235/2 sowie den bisher unbebauten Teil des Flst. Nr. 2335/3.

Für beide Teilflächen wurde bisher von einer Bebaubarkeit nach Maßgabe des im Jahr 1972 aufgestellten Bebauungsplans „Vor Rosen“ ausgegangen. Ebenso sind beide Grundstücke jeweils über eine stichartige Erschließungs-Trasse an die Witthohstraße angebunden.

Die Flächen werden bisher größtenteils landwirtschaftlich als Wiese und im östlichen Bereich als Hausgarten genutzt.



Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Katasterauschnitt)

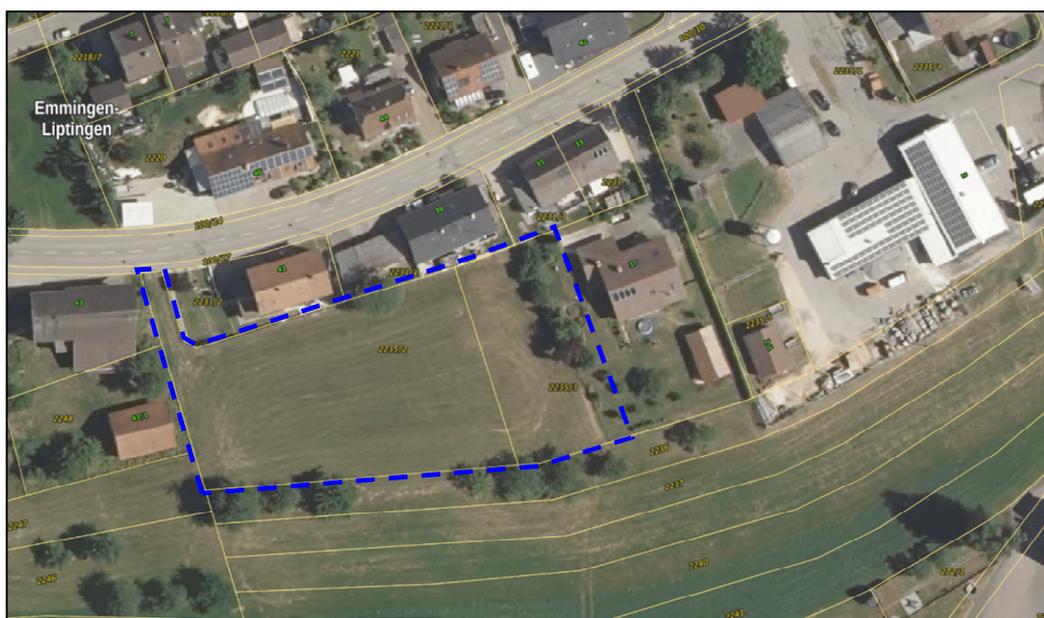


Abb.: Luftbild (Datenquelle: LGL. [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)).

Das unmittelbare Umfeld ist durch die Randbebauung der Witthohstraße in traditioneller, ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt.

In den meisten Fällen handelt es sich um ehemalige Bauernhäuser, die zwischenzeitlich zu Wohngebäuden umgenutzt wurden. Insofern stellt das Wohnen die prägende Nutzungsart des näheren Umfeldes dar.

Topografisch ist die Fläche durch eine mäßige Südhanglage gekennzeichnet.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Sie ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 als ‚Sonstige Gemeinde‘ ausgewiesen.

In Planziel 2.5 des Regionalplans ist für ‚Sonstige Gemeinden‘ formuliert: *„Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung – Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben – ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.“*

In der Begründung ist hierzu ausgeführt: *„Eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Zentralen Orte bedeutet nicht, dass die übrigen Gemeinden der Region zur Stagnation verurteilt sind. Jeder Gemeinde muss ein Spielraum zugestanden werden, der ihre organische Weiterentwicklung fördert und auf die vorhandene Infrastruktur Rücksicht nimmt. Für die Weiterentwicklung dieser Gemeinden sind verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung heranzuziehen. (...)“*

Nach Planziel 2.8 „Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit“ soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region u. A. an folgenden Grundsätzen orientieren, um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten:

- *Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden;*
- *Anbindung neuer Bauflächen an die vorhandenen Ortslagen, Vermeidung von Splittersiedlungen;*
- *weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;*

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Planbereich als ‚Siedlungsfläche‘ dargestellt. Ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist das Planareal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind als gemischte Bauflächen (M-Bestand) ausgewiesen.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO kann der Bebauungsplan nicht im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist vorliegend nicht erkennbar. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.

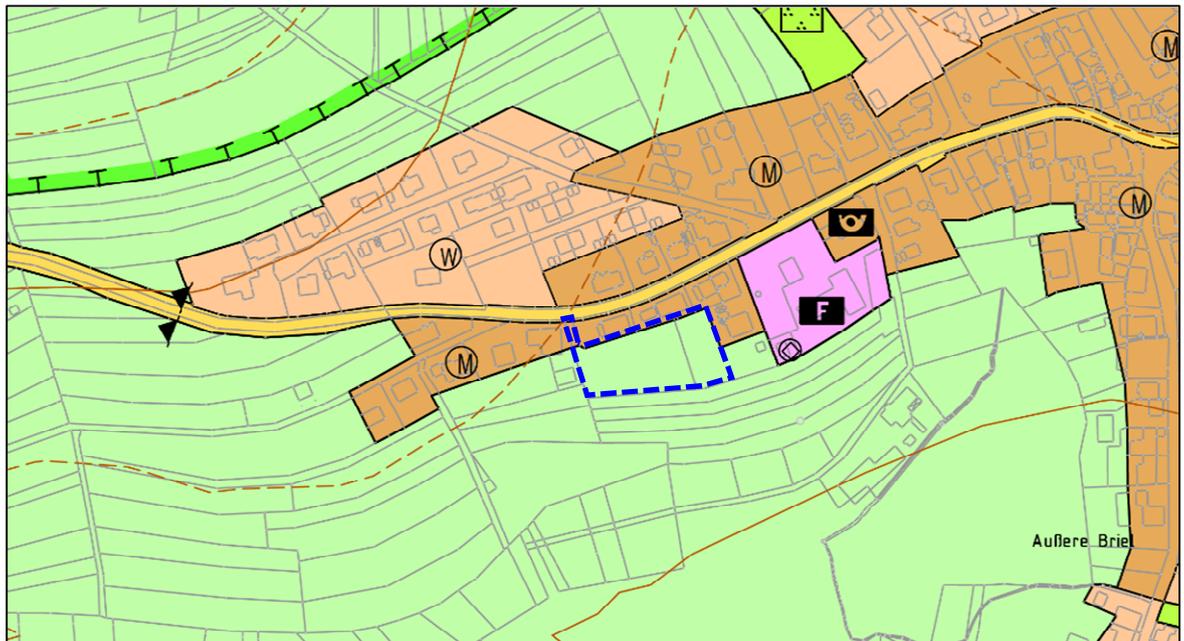


Abb.: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen mit Darstellung des Bebauungsplangebietes (Fassung der 6. FNP-Änderung, wirksam seit 07.12.2018)

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nachdem dem Ursprungsbebauungsplan „Vor Rosen“ die formalen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen abgesprochen worden sind, werden durch die vorliegende Planaufstellung keine rechtskräftigen Bebauungspläne überlagert oder tangiert.

### 3.4 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des § 13b i.V.m. § 13a BauGB.

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

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (rd. 1.080 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 (UVPG) 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.

### 3.5 Alternativensituation

Im Zuge einer Bauvoranfrage der Eigentümer bei der Gemeinde und damit verbundener Abstimmungen mit der Baurechtsbehörde hat sich herausgestellt, dass der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 als nicht rechtskräftig angesehen werden muss. Gleichwohl waren bisher sowohl die Gemeinde als auch die Eigentümer von einer Bebaubarkeit dieser Grundstücke ausgegangen. Auch wurden in der Vergangenheit bereits Bauvorhaben nach Maßgabe dieses Bebauungsplans genehmigt.

Die Grundstücke sind bereits weitgehend ‚baureif‘, sie verfügen über eine verkehrliche Anbindung an die Witthohstraße und können ohne weiteren kommunalen Erschließungsaufwand einer Bebauung zugeführt werden.

Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe entsprechend den ursprünglichen Planungsabsichten der Gemeinde wieder hergestellt werden.

Anderweitige Standortalternativen sind daher nicht in Betracht zu ziehen.

## 4 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### Bebauungskonzept:

Entsprechend den städtebaulichen Zielen des Ursprungsbebauungsplans „Vor Rosen“, soll auch im Zuge der Neuaufstellung das bisherige Konzept einer aufgelockerten Bauweise aus städtebaulichen sowie nachbarschützenden Gründen beibehalten werden.

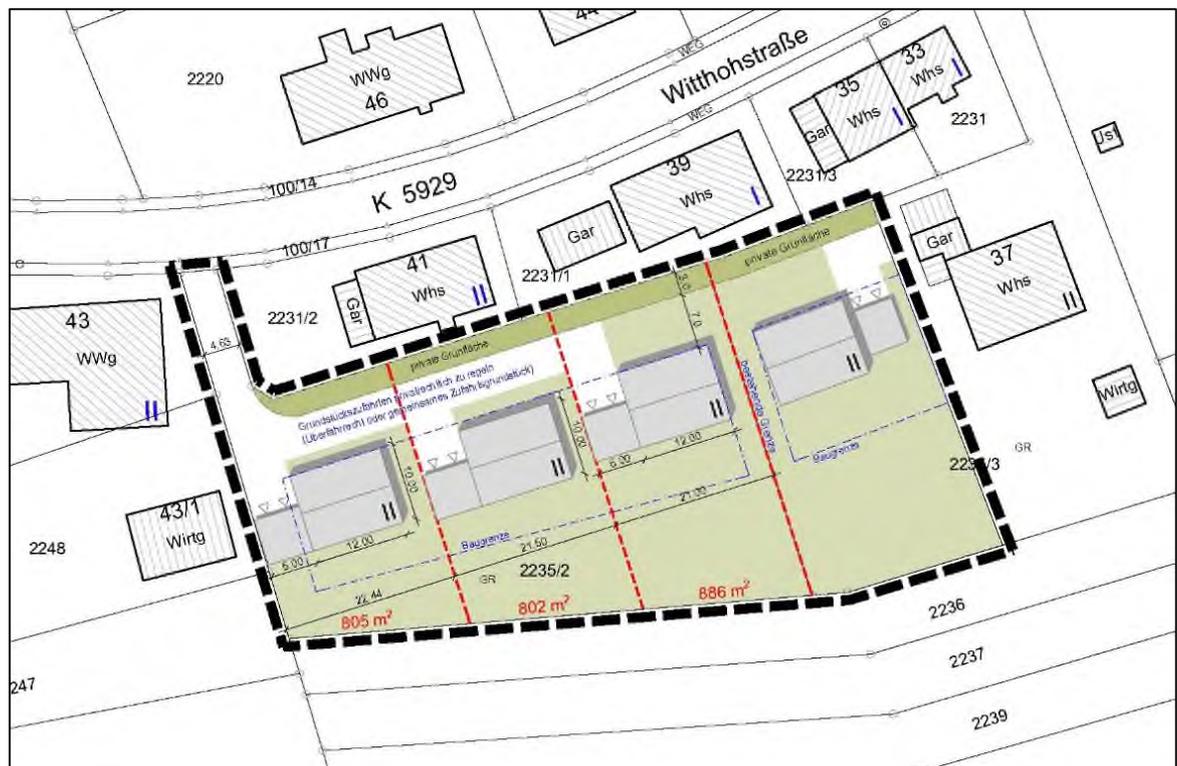


Abb.: Bebauungsvorschlag zum B-Plan „Vor Rosen“

Im bisherigen Bebauungsplan waren für den Planbereich drei Einzelbaufenster für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit „I+IU“ festgesetzt, d.h. ein zweites Vollgeschoss war im Untergeschoss (als Hanggeschoss) möglich.

Im Rahmen des neuen Bebauungsplans soll die Geschosshöhe auf zwei „echte“ Vollgeschosse festgesetzt werden, um den Bau zeitgemäßer, moderner und flächeneffizienter Wohngebäude zu ermöglichen.

Um die geplante aufgelockerte Bauweise zu sichern und unangemessene Baukörperentwicklungen sowie Mehrfamilienhäuser auszuschließen, wird die Gebäudelänge auf maximal 15m begrenzt und es werden maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen.

Die Baufenster werden entgegen dem Ursprungsplan zusammenhängend ausgewiesen, um eine flexiblere Aufteilung mit mehreren Baugrundstücken zu ermöglichen.

Insofern ermöglicht der neue Bebauungsplan eine etwas höhere bauliche Dichte, eine Zweigeschossigkeit der Gebäude und eine insgesamt bessere und flexiblere Ausnutzung, womit auch raumordnerischen Belangen Rechnung getragen wird (flächenschonendes Bauen).

Da auch der nördlich angrenzenden Nachbarschaft ein hinreichender Vertrauensschutz in Bezug auf die ursprüngliche Planung zugestanden werden soll, werden die Baufenster 10 m von der nördlichen Grenze abgerückt. Innerhalb dieser Zone bietet sich die Führung eines privaten Zufahrtsweges zu den einzelnen Grundstücken an. In Anbetracht der engen Grenzsituation auf den Bestandsgrundstücken, wird entlang der Grenze eine 3 m breite private Grünfläche zur räumlichen Abschirmung festgesetzt.

#### **Erschließung:**

Wie die verkehrliche Zufahrt, ist auch die technische Erschließung des Baugebiets durch die Anschlussmöglichkeit an die Leitungsinfrastruktur in der Witthohstraße gewährleistet.

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Hinsichtlich eines Kanalanschlusses an der Witthohstraße ist davon auszugehen, dass aufgrund der Höhenverhältnisse eine Abwasserhebeanlage erforderlich wird.

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

*Die Detailplanung der Entwässerung mit den notwendigen Nachweisen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Bauvorhaben mit den Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt) abzustimmen. Auf die folgenden Vorgaben wird diesbezüglich verwiesen:*

- *Broschüre des Landkreis Tuttlingen über die „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.*

## **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 „Vor Rosen“ vom 19.04.2021 (BHM GmbH)*

*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Vor Rosen“ vom 10.12.2019 (BHM GmbH).*

## 5.1 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan wurde untersucht, ob im Wirkraum des Bauvorhabens die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) von den bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkungen des Bauvorhabens betroffen sind und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen werden.

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (BHM 2018) wurde für die Artengruppen ‚Avifauna sowie Reptilien‘ aufgrund des gegebenen Habitatpotenzials innerhalb des Verbreitungsgebietes ein weiterer Untersuchungs- bzw. Prüfbedarf festgestellt.

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen konnten keine Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch das Bauvorhaben, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

In den ornithologischen Untersuchungen wurden im Plangebiet und den angrenzenden potenziellen Wirkräumen (=Untersuchungsraum) 21 Vogelarten nachgewiesen. Darunter acht Arten, die auf der Roten-Liste bzw. der Vorwarnliste geführt werden. Von diesen acht Arten nutzt keine Art das Plangebiet als Brutrevier.

Für Brutvögel gilt, dass bei allgemein verbreiteten und nicht seltenen Vogelarten davon ausgegangen werden kann, dass durch den Verlust einzelner Brutreviere die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gestört und die jeweilige lokale Population nicht beeinträchtigt wird. Das Tötungsverbot kann durch eine Beschränkung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von vornherein vermieden werden, so dass kein weiterer Prüfbedarf für diese ubiquitären Arten besteht.

Für alle vorkommenden Rote Liste-Arten (Feld- und Haussperling, Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalbe, Rotmilan, Star, Turmfalke) kann eine negative Wirkung durch das Planvorhaben auf die jeweilige lokale Population mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung: Auf Grundlage der Wirkungsprognose und der daraus abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt. Das Vorhaben bzw. die Planung ist zulässig.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Westlich des Plangebietes befinden sich der Emminger Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Schallimmissionen durch den Bauhofbetrieb (insbesondere des Winterdienstes) und die Feuerwehr, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, untersucht und beurteilt.

Auf die Anlage wird verwiesen: *Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Vor Rosen“ vom 24.01.2022 (Heine+Jud, Stuttgart).*

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation im Plangebiet wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die geplante schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurden die schalltechnischen Situationen für Werk- wie auch Sonntage betrachtet.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, Erfahrungswerte sowie Angaben seitens der Feuerwehr und des Bauhofs*
- *Im Plangebiet treten werktags Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten.*
- *Sonntags treten im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) tags und bis von bis zu 35 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden auch sonntags eingehalten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird werk- und sonntags tags und nachts eingehalten.*
- *Der Bauhof und die Feuerwehr stellen die maßgeblichen Schallquellen dar, weitere maßgebliche Quellen wurden am Ortstermin am 24. November 2021 nicht festgestellt.*
- *Es werden keine Maßnahmen gegenüber den Schallimmissionen ausgehend von Bauhof und Feuerwehr erforderlich.*

Die Anforderung der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) können werktags und sonntags im Tagzeitraum und in der lauesten Nachtstunde erfüllt werden. Durch die Immissionen im Plangebiet ergibt sich maximal Lärmpegelbereich II nach DIN 41092. Festsetzungen in Bezug auf die Schalldämmung von Außenbauteilen, Lüftungseinrichtungen und Außenwohnbereichen sind daher nicht erforderlich.

## 7 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet und orientieren sich an der Bau- und Nutzungsstruktur des städtebaulichen Umfeldes. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fügt sich das Plangebiet in die Nutzungsstruktur seines Umfeldes ein.

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 für das Bebauungsplangebiet 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.

### 7.2 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 effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 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 (auf die Ausführungen in Kap. 4 wird ergänzend verwiesen).

Für das Wohngebiet soll eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Wohngeschosses (als „Nicht-Vollgeschosß“) ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Werte ermöglichen bei geneigten Dachformen einen niedrigen

Dachraum zu Lager- und Aufbewahrungszwecken, was gerade vor dem Hintergrund einer kostensparenden Bauweise und des Trends, dass Bauherren vielfach vom Bau eines Kellers absehen, als sinnvoll erachtet wird.

### **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die bestehende Geländeoberkante des natürlichen Geländes maßgebend.

Um einen nachvollziehbaren und harmonischen Höhenbezug der Gebäude zum Gelände zu unterstützen, ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis maximal 0,50 m über den höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes zulässig.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der geplanten Bebauungsstruktur einer aufgelockerten Ortsrandbebauung, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die Länge wie auch die Breite der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden entgegen dem Ursprungsplan zusammenhängend ausgewiesen, um eine flexiblere Aufteilung mit mehreren Baugrundstücken zu ermöglichen.

Durch die weitreichende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung und den Verzicht auf eine Vorgabe der Firstrichtungen wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

*Auf Kap. 4 „Bebauungskonzept“ wird ergänzend verwiesen.*

### **7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Eine Bebauung mit typischen Mehrfamilienhäusern bleibt damit ausgeschlossen. Eine Gebietsunverträglichkeit größerer Mehrfamilienhäuser begründet sich nicht zuletzt durch die Lage der Grundstücke in zweiter Reihe und deren eingeschränkte Zufahrtssituation über schmale Stichstraßen. Auch stehen an der Witthohstraße für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Abholtag keine separaten Flächen zur Verfügung. Die Bereitstellung erfolgt dort auf dem öffentlichen Gehweg, der nur beschränkte Kapazitäten bietet.

### **7.5 Garagen, Carports, Stellplätze**

Stellplätze, Garagen und Carports sind bis zur rückwärtigen (südlichen) Baugrenze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Die südlichen, der freien Landschaft zugewandten Gartenseiten der Grundstücke sollen vom Kfz-Verkehr frei gehalten werden, der Nutzung als Garten- und Grünflächen zur Verfügung stehen und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes unterstützen.

### **7.6 Private Grünflächen**

Entlang des nördlichen Gebietsrandes wird entsprechend Planeintrag eine private Grünfläche mit dem Zweck der Einfriedung und Abschirmung gegenüber den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken festgesetzt. Die Fläche ist zu begrünen und / oder gärtnerisch mit Gehölzen bzw. Stauden unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen zu bepflanzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen, Stellplätze, Lagerplätze und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

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

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.

## **7.8 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.

(siehe auch Kapitel 4).

# **8 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

## **8.1 Dachgestaltung**

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen, soll ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung ermöglicht werden. Neben dem bisher dominierenden traditionellen Satteldach, sollen im Baugebiet auch moderne Wohngebäude mit flach geneigter Dachform bis hin zum Flachdach ermöglicht werden.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

## **8.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes, sind die nicht überbauten sowie unbefestigten Flächen als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht als Grünflächen anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Schotter- und Steingärten sind damit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 9 Landesbauordnung ausgeschlossen.

## **8.3 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.

#### 8.4 Stellplatznachweis

Um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen, wird ein erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt. Für kleinere Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist Stellplatz, für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze im Baugesuch nachzuweisen.

#### 9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss		23.07.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		22.11.2019
Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	vom	26.11.2019
	bis	10.12.2019
bekannt gemacht		22.11.2019
Gemeinderat - Entwurfsfeststellung-/ Auslegungsbeschluss		12.04.2021
Auslegungsbekanntmachung		16.04.2022
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom	26.04.2022
	bis	28.05.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom	26.04.2022
	bis	28.05.2022
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		11.04.2022
öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		15.04.2022