

**STADT BRÄUNLINGEN,
STADTTEIL DÖGGINGEN
SCHWARZWALD-BAAR-KREIS**

BEBAUUNGSPLAN „TUNNELWEG“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung
(12.12.2019 - 17.01.2020) sind kursiv gedruckt*

Erstellt im Auftrag der Stadt Bräunlingen :

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Umweltbericht (Stand: 28.10.2019)

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

STADT BRÄUNLINGEN, STADTTEIL DÖGGINGEN

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

MIT

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"TUNNELWEG"**

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

SATZUNGEN DER STADT BRÄUNLINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Bräunlingen hat am in öffentlicher Sitzung

a) den Bebauungsplan "Tunnelweg" und

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tunnelweg"

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020*,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, *zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019*,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017*,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), *zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)*,
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020*.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Tunnelweg" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tunnelweg" ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Tunnelweg" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500, i.d.F.vom

Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom
und eine zusammenfassende Erklärung (*folgt*)

SATZUNGEN DER STADT BRÄUNLINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

Seite - 2/2 -

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften i.d.F.v.

b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.v.

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.v.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tunnelweg" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Tunnelweg" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tunnelweg" werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Bräunlingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Bräunlingen übereinstimmen.

Bräunlingen, den
(Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom

STADT BRÄUNLINGEN, STADTTEIL DÖGGINGEN

BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Abgrenzung im zeichnerischen Teil auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Angabe einer Geschossflächenzahl entfällt.

1.2.2 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (H), gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe nicht überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen,

1.3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese dürfen oberirdisch durch Bauteile nicht überschritten werden. *Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Gebäuden ein*

Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 LBO sowie untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen im Sinne von Ziffer 12 a) des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächen nach §§ 5 und 6 LBO eingehalten werden.

1.3.2 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen ist der Stadt Bräunlingen die Führung und Unterhaltung von Leitungstrassen (Wasserver- und Entsorgung) zu gestatten. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Gebäude ohne Fundamentierung, Stellplätze, Einfriedigungen und Bodenbefestigungen durch in Sand verlegte Pflasterungen.

Bepflanzungen dürfen nur eine Wurzeltiefe bis 1,20 m erreichen.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

Davon abweichende Bauweisen gelten bei rechtmäßig errichteten Gebäuden als ausnahmsweise zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. ~~sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Reine Schotterflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (s. auch Ziff. 3 örtliche Bauvorschriften).~~

1.5.2 Öffentliche Grünfläche, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft festgesetzt wird, sind bauliche Anlagen *nicht zulässig*. *Zulässig sind jedoch folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO:*

die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

Nicht zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Der Gehölzbestand ist weitgehend zu erhalten, um seine Funktion als Leitlinie und Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter zu sichern. Um ein plötzliches Zusammenbrechen der Gehölze zu vermeiden, soll der Bestand im Abstand von 5-10 Jahren schonend aufgelichtet werden, sodass der Bestand sich verjüngen kann. Bäume und Sträucher sind dabei im Verhältnis von ca. 1:3 zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bei Entstehen ausreichend großer Fehlstellen sind Obsthochstämme nachzupflanzen. Auf der Fläche sind im Fall der Bebauung der Flurstücke 1870/17 und 1870/16 je Grundstück ein Lesesteinhaufen für Zauneidechsen zu errichten (vg. Anlage Umweltbericht).

1.5.3 Dachbegrünung

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Dachneigungen von 0° - 10°) dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).

1.5.4 Dacheindeckungen

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

1.5.5 Vogel- und Insektenschutz

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt.

Verminderung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B. die Gliederung der Glasflächen, die Beklebung mit ausreichend dichten Mustern oder die Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen. Darüber hinaus sind Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m² Glasfläche nicht zulässig.

Hinweise:

Bei der Ermittlung der Größe von Glasflächen müssen nebeneinander angebrachte Glasflächen, die über einen Fensterrahmen getrennt sind, nicht addiert werden. Jede Glasfläche ist einzeln, für sich zu betrachten. Anders ist dies bei Über-Eck-Verglasungen. Hier sind die Einzelflächen zu addieren und dürfen eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten.

Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.

Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 – 13 %) empfohlen.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON BEHÖRDEN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer, *Niederschlagswasser*

Grundsätzlich ist die Abwassersatzung der Stadt Bräunlingen anzuwenden.

Eine bauliche Veränderung auf dem Grundstück und/oder Veränderung und Erweiterung der Abwasserbeseitigung bedarf eines Entwässerungsantrages bei der Stadt Bräunlingen.

Die Abwässer sind getrennt nach häuslichem Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasserkanalisation (Trennsystem / Mischsystem) der Stadt Bräunlingen einzuleiten.

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bräunlingen abzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Stadt Bräunlingen einzuleiten.

Niederschlagswasser

Vorbehandlung

Zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005;

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/Rückhaltung möglich.

Regenrückhaltung

Zu verwendender Leitfaden:

„Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13995>)

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden).

Anerkannte Regeln der Technik

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den zu erstellenden Konzepten zum wasserwirtschaftlichen Management in der Bebauungsplanfläche Starkregenereignisse zu berücksichtigen sind.

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser ist möglichst auf angrenzende Rasen- bzw. Gartenflächen auf dem eigenen Grundstück abzuleiten und zu versickern. Die Ableitung auf angrenzende Grundstücke oder den öffentlichen Straßenraum ist nicht erlaubt.

Zur Versickerung gelten die Vorgaben der Niederschlagswasser VO

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen und Nachweis der Dichtigkeit

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

Die Grundstücksgrenze teilt die rechtlichen und finanziellen Zuständigkeiten der Abwasserbeseitigung. Eine Abnahme der Abwasserleitungen auf den privaten Grundstücken erfolgt nicht.

~~2.2.4 Nachweis der Dichtheit~~

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen und *unaufgefordert der Stadtverwaltung Bräunlingen zu übergeben.*

2.2.4 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

~~2.2.6 Abwassersatzung~~

~~Desweiteren ist die Abwassersatzung der Stadt Bräunlingen anzuwenden.~~

2.2.5 Retentionszisternen

Bei Neubauten sowie *An- und Umbauten* wird der Einbau von Retentionszisternen für unverschmutztes Niederschlagswasser mit gedrosseltem Überlauf *in die öffentliche Abwasserbeseitigung empfohlen.*

Des Weiteren ist eine Versickerung / Teilversickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück nach den Vorgaben der Niederschlagswasser VO zu prüfen.

2.2.6 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. *Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen, *Bodenmaterial*

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen.

Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz - mitzuteilen.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Baugrund, Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die vorhandenen Bohrdaten der Homepage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau entnommen werden (<http://www.lqrb-bw.de>).

Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter:

https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1889_1.PDF?1548346117

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts gebeten. Die Ansprechpartner können der Handlungsempfehlung entnommen werden.

2.5 Breitbandversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung ggf. Leerrohre für den Anschluss an das Glasfasernetz zu berücksichtigen sind.

Derzeit hat der Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar noch keine vorhandenen Leitungen im Bebauungsplanbereich. Wenn aber im Zuge des Ausbaus bereits Leerrohre für den späteren Ausbau verlegt werden, können Kosten gespart werden.

Außerdem wird darauf hinweisen, dass Neubauten eine Inhausverkabelung/ Elektroplanung benötigen. Dazu wird empfohlen, sich hierzu mit dem Netzbetreiber in Verbindung zu setzen. Die Kontaktdaten sowie weitere Informationen können folgender Homepage entnommen werden: www.breitband-sbk.de

Bräunlingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bräunlingen übereinstimmt.

Bräunlingen, den
(Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

STADT BRÄUNLINGEN, STADTTEIL DÖGGINGEN

BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

1 Lage, Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tunnelweg" der Stadt Bräunlingen befindet sich im Westen des Stadtteiles Döggingen nördlich und westlich der Freiburger Straße im Bereich am „Tunnelweg“ und der „Waldstraße“. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2,48 ha und grenzt im Westen an die unbebaute freie Landschaft. Der Bereich ist im Südwesten gut einsehbar und weist ein zum Teil erhebliches Gefälle in Nord-Südrichtung auf.

Im Norden grenzt der Straßen- und Baulinienplan „Hohle Gasse“ aus dem Jahr 1965 an, der nachfolgend 1993 und 2001 jeweils durch ein Deckblatt geändert wurde. Im Süden, südlich der Freiburger Straße, aber nicht unmittelbar angrenzend, befindet sich der Bebauungsplan „Dürben“ aus dem Jahr 1981.

Bisher bestand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tunnelweg“ kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Um das Gebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der dörflichen Struktur städtebaulich zu ordnen, soll der Bebauungsplan „Tunnelweg“ aufgestellt werden. Dieser soll auch die Grundlage für ausstehende Erschließungsmaßnahmen bilden, da die Erschließungsanlage in Teilen noch nicht abschließend fertiggestellt ist. Gleichzeitig soll festgesetzt werden, in welchem Bereich noch eine Bebauung stattfinden kann, bzw. welche Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Dieser Begründung wird ein Umweltbericht beigelegt, im welchem die einzelnen Schutzgüter abgehandelt, die Frage eines möglichen Ausgleichsbedarfs behandelt und Abwägungsunterlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes enthalten sind.

Für Gestaltungsvorschriften und die Regelung der Stellplatzzahl werden zugehörige örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensübersicht

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird das zweistufige Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes gewählt, da einzelne Bereiche im beschleunigten Verfahren weder nach § 13a noch 13b BauGB überplant werden können.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2019 mit Änderung vom 21.11.2019 gefasst. Die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2019 bis 17.01.2020 statt.

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.11. – 07.12.2020 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen-Hüfingen, Bräunlingen (Zieljahr 2020), Teilplan der Stadt Bräunlingen, ist der größte Teil als Wohnbaufläche und ein kleiner Teil im Osten als gemischte Baufläche dargestellt.

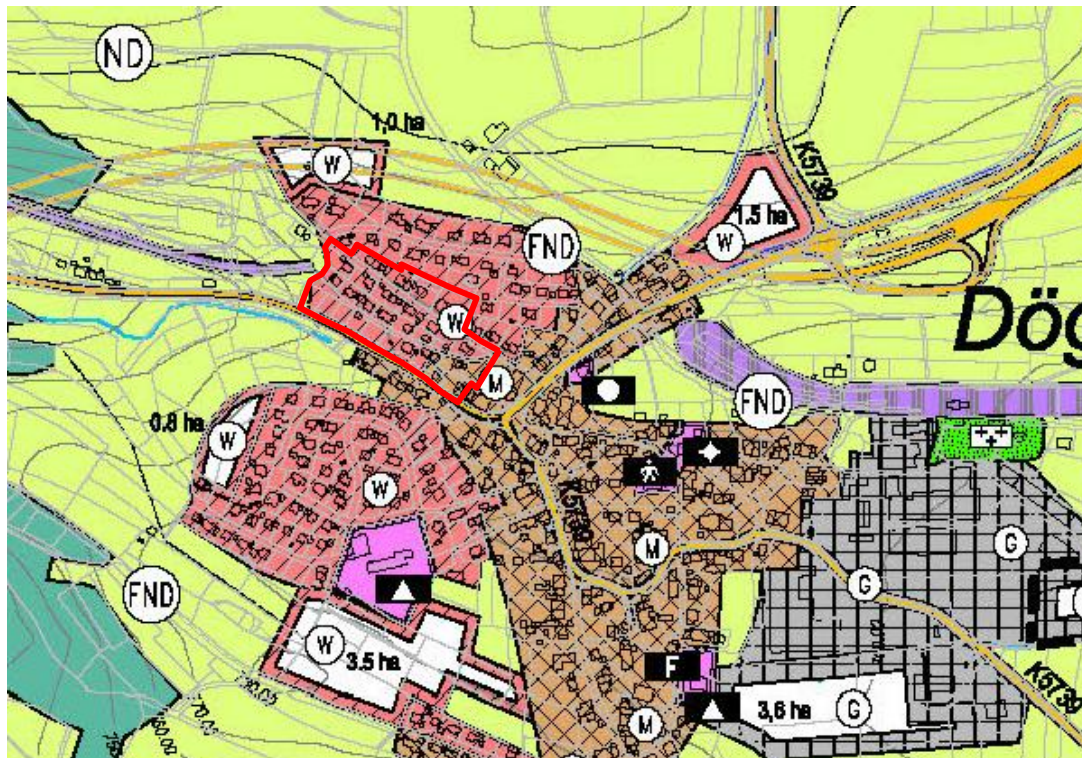
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, indem die Wohnbaufläche einschließlich des kleinen Teils der Mischbaufläche im Südosten als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Ein bisher unbebauter Bereich im Südwesten, nördlich der Freiburger Straße, soll weiterhin unbebaut bleiben und wird als eine dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zugeordnete öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt dadurch unberührt, so dass eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

Flächennutzungsplan 2020 (Ausschnitt),

Stadt Bräunlingen, Stadtteil Döggingen, Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tunnelweg“ rot umrandet)



2.3 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, in welchem alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.4 Artenschutz

Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann weitgehend ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung mit intensiv genutzten Gärten, Verkehrs- und Freiflächen fehlen. Eine Ausnahme bilden die Gehölzbestände im Südwesten des Gebietes (Flurstücke Nr. 1870, 1870/16-19).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden sollen, ist rechtzeitig vorher eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ebenso hat der Abriss oder die Außensanierung von Gebäuden in dem o.g. Zeitraum zu erfolgen oder die Gebäude sind von einem Sachverständigen auf Quartiere von geschützten Arten (wie Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler o.ä.) zu untersuchen. Evtl. vorhandene Quartiere sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.

Im Einzelnen wird auf den beigelegten Umweltbericht verwiesen.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch zwar weitgehend erschlossen, jedoch ist die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen noch nicht vollständig erfolgt. Die Herstellung des Tunnelweges ist kurzfristig geplant.

Die Erschließungsanlage für das Bebauungsplangebiet wird derzeit noch überprüft und die Maßnahmen im Einzelnen festgelegt.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Da das Gebiet weitgehend bebaut ist, wird auf eine nachträgliche zwingende Vorschrift zur Regenrückhaltung verzichtet. Für Neubauten wird dennoch empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zurückzuhalten.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das **"Allgemeine Wohngebiet"** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan „Tunnelweg“, sowie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Hohle Gasse“ sind weitgehend Wohngebäude vorhanden, so dass die Ausweisung als „WA“ sowohl der bisherigen als auch der künftig angestrebten Nutzung der FNP-Darstellung entspricht. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, wobei die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht ausgeschlossen werden sollen, sofern bei Umbauten für diese Nutzungen ein Bedarf entstehen könnte.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, sofern sie mit der Wohnen vereinbar sind.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO: Schank- und Speisewirtschaften, da hierdurch eine Beeinträchtigung der Wohnruhe befürchtet wird, Gartenbaubetriebe, da sich hierfür die Grundstücke in Größe, Lage und Topographie weniger eignen, sowie Tankstellen wegen des damit verbundenen Lärm- und Gefahrenpotentials für die Wohngebäude.

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich bis zur Freiburger Straße ein bebauter Bereich an, der teilweise durch eine gemischte Nutzung, inhomogene Grundstückszuschnitte, große Gebäude und größere noch nicht überbaute Grundstücksteile auszeichnet. Dieser Bereich soll erst dann überplant werden, wenn der genaue Bedarf hinsichtlich Nutzung und Dichte besser absehbar geworden ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.2.1 Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Das im zeichnerischen Teil angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) erlaubt eine dem ländlich geprägten Gebiet angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Über die zulässige GRZ von 0,3 hinausgehende Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Die Zahl der Vollgeschosse soll eine dem Baugebiet angepasste Bebauung sicherstellen und orientiert sich daher am Bestand (*weitestgehend 2-geschossig*). Für

das am weitesten südwestlich gelegene Grundstück wird eine nur eingeschossige Bebauung zugelassen. Dies bewirkt eine Abstufung zur freien Landschaft.

Sofern kein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 LBO entsteht, können weitere Geschosse im Dach oder unter dem EG errichtet werden, um die Grundstücke besser auszunutzen zu können. Dabei darf die zulässige Gebäudehöhe jedoch nicht überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da dies städtebaulich nicht zwingend erforderlich erscheint.

4.1.2.2 Gebäudehöhe

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Geländeneigungen im Baugebiet, die eine Bezugnahme auf die Straßenhöhe sehr erschweren und aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke fast alle bereits bebaut sind, kann auf die Festsetzung einer EG-Höhe verzichtet werden. Es kann angenommen werden, dass sich Um- oder Neubauten am Bestand orientieren werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper, die ohne diese Begrenzung entstehen könnten, da auf die Festsetzung von engen Baugrenzen verzichtet wurde.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.3.1 Baugrenzen

Die überaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 LBO und untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen im Sinne von Ziffer 12a) des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO zulässig, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die zum Teil sehr großen Grundstücke und soll daher dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

Existierende bauliche Anlagen außerhalb der Baufenster genießen Bestandschutz und können auch künftig instand gehalten werden.

4.1.3.2 Leitungsrechte

Zur Fertigstellung der Erschließungsanlage sind für einige Grundstücke noch neue Abwasserleitungen geplant. Hierfür werden im zeichnerischen Teil die erforderliche Flächen festgesetzt, auf denen die genannten Baubeschränkungen bestehen.

4.1.4 Bauweise

Die Festsetzung der offeneren Bauweise im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht der vorhandenen Bebauung. Hier herrscht eine Einzelhausbebauung vor, wobei Doppelhäuser im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche nicht ausgeschlossen werden sollen, da in einigen Fällen auch Grundstücksteilungen für die Errichtung von Doppelhäusern denkbar sind.

4.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.5.1 Unbebaute Flächen

Die Vorschriften dienen der Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet.

Zusätzlich wird empfohlen, bei Neubauten Retentionszisternen mit einem gedrosselten Abfluss vorzusehen (2.2.5 Hinweise zum Bebauungsplan). *In jedem Falle ist eine Versickerung / Teilversickerung auf der Grundlage der Niederschlagswasser VO zu prüfen.* Von einer zwingenden Vorschrift wird jedoch abgesehen, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt.

4.1.5.2 Öffentliche Grünfläche, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Südwestlich des Tunnelweges wird eine öffentliche Grünfläche auf den im Eigentum der Stadt befindlichen Flurstücken Nr. 1870/18, 1870/19 und 1870 festgesetzt. Die Flächen sind durch eine sehr starke Hangneigung geprägt und eignen sich daher aus städtebaulicher Sicht nicht für eine normale Wohnbebauung. Eine Bebauung könnte nur mit einem erheblichen technischen Mehraufwand, der auch ökologische Nachteile mit sich bringen würde, hergestellt werden. Ebene oder nur flach geneigte Grundstücke sind für eine Nutzung als „WA“ wesentlich besser geeignet.

Weiterhin befinden sich die Grundstücke in sehr exponierter Lage, die bei einer Bebauung das Landschaftsbild belasten könnten. Die vorhandene Begrünung (Busch- und Baumbestand), die aus natürlicher Sukzession entstanden ist, stellt eine gute Einbindung der Gebäude nördlich des Tunnelweges dar und soll daher erhalten bleiben.

Aus Artenschutzgründen werden für die Fläche besondere Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt. Der Gehölzbestand dient der Gruppe der Fledermäuse zum einen als Leitlinie zum Jagdhabitat, als Jagdhabitat selbst und bietet Höhlen- und Spaltenquartiere zur Fortpflanzung und Ruheplatz (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Damit ist er als relevante Lebensstätte für diese Arten einzustufen. Der bestehende Baumbestand ist daher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in

vergleichbarer Art zu ersetzen.

Für den Fall, dass die Flurstücke 1870/17 und 1870/16 einer Bebauung zugeführt werden, sind zu *Lasten der Bauherren* je Grundstück für den Verlust an Lebensraum von Zauneidechsen ein Lesesteinhaufen gemäß Anlage 2 zum Umweltbericht herzustellen. Die o.g. unbebauten Flurstücke sind Bestandteil des Habitats von potentiell vorkommenden Zauneidechsen, das bei einer Bebauung entfallen würde. Durch die Anlage der Lesesteinhaufen in der benachbarten Fläche wird der Eingriff durch Optimierung des Lebensraumes ausgeglichen.

Neben der artenschutzrechtlichen Bedeutung wird die Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich zu erhalten (vgl. 2.6 Umweltbericht).

Da sich die o.g. Grundstücke im Eigentum der Stadt Bräunlingen befinden, wird durch die Festsetzung somit nicht unmittelbar in Eigentumspositionen Dritter eingegriffen. Mittelbar kann die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken Nr. 1870/18, 1870/19 und 1870 jedoch auch eine zumutbare finanzielle Mehrbelastung zu Lasten der Eigentümer der übrigen Grundstücke entlang des Tunnelwegs zur Konsequenz haben. Das folgt daraus, dass diese Grundstücke mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aus dem Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke im Sinne von § 40 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) ausscheiden, sofern sachliche Straßenerschließungsbeitragsschulden hinsichtlich des Tunnelwegs nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt entstanden sind. Unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange, die für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sprechen, wird dies als vertretbar und zumutbar angesehen.

Auch die existierenden unterschiedlichen historischen Planentwürfe der ehemaligen selbständigen Gemeinde Döggingen sahen lückenlos vor, diesen Bereich von jeglicher Bebauung frei zu halten.

4.1.5.3 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient als Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz des Wasserhaushaltes.

4.1.5.4 Dacheindeckungen

Die Vorschrift dient dem Boden- und Gewässerschutz vor Verunreinigungen durch Schwermetalle, die durch Niederschläge aus den genannten unbeschichteten metallischen Dachmaterialien gelöst werden können und so in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können.

4.1.5.5 Vogel- und Insektenschutz

Die Vorschriften dienen selbsterklärend dem Schutz von Insekten und Vögeln, die durch Beleuchtungen oder Glaselemente gefährdet sind.

4.1.6 Flächenbilanz

Die einzelnen Flächen sind im Baugebiet wie folgt verteilt:

Flächen	qm	qm
Allgemeines Wohngebiet		19.499,8
davon überbaubar (bei GRZ 0,4)	7.799,92	
Verkehrsflächen, öffentlich		3.260,8
Grünfläche, öffentlich		2.043,4
Geltungsbereich Bebauungsplan		24.804,0

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

Bräunlingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Micha Bächle, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

STADT BRÄUNLINGEN, STADTTEIL DÖGGINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

1 Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung.

2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für neue Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt.

3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten (unbegrünte Flächen mit Oberflächen aus mineralischen oder künstlichen Materialien) sind nicht zulässig.

Bräunlingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Satzung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bräunlingen übereinstimmt.

Bräunlingen, den
(Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

STADT BRÄUNLINGEN, STADTTEIL DÖGGINGEN

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TUNNELWEG"

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „TUNNELWEG“

Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (04.11. - 07.12.2020)

Seite - 1/1 -

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tunnelweg" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen

Die Festsetzung der Dachneigung soll dazu beitragen, die ortstypische Dachlandschaft zu erhalten, da vorhandene Gebäude durchgehend geneigte Dächer aufweisen.

2.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Verpflichtung zur Herstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung erfolgt mit der Zielsetzung, öffentliche Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten. Es soll sichergestellt werden, dass PKW immer auf den Grundstücken abgestellt werden können, um Verkehrshindernisse durch parkende PKW zu vermeiden. Die Regelung trägt somit dem begrenzten oder fehlenden öffentlichen Parkraum im Tunnelweg, der Waldstraße und der Freiburger Straße am Südrand des Gebietes Rechnung.

3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)

Mit Hinweis auf die LBO und § 21 a Naturschutzgesetz müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Daher sind auch Schottergärten bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Erhaltung der Biodiversität, der Erhaltung des natürlichen Bodengefüges, der Verbesserung des Kleinklimas und dem Schutz des Wasserkreislaufes.

Bräunlingen, den

(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....

(Micha Bächle, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Vorschriften