Gemeinde Tuningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Dengenstraße Nord“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Vorentwurf Stand: 15.03.2023

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1967

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens ... 3

2 Planungsraum / Geltungsbereich ... 3

3 Planverfahren / Vorgaben ... 4
3.1 Flächennutzungsplan ... 4
3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ... 5
3.3 Veränderungssperre ... 5
3.4 Planungsrecht ... 6

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen ... 6
4.1 Umweltbelange ... 6
4.2 Grün- und Gartenfläche ... 6
4.3 Bebauungsstruktur / Bestandsaufnahme ... 7
4.4 Verkehr und Erschließung ... 7
4.5 Entwässerungssituation ... 7
4.6 Lärmschutz ... 7

5 Entwicklungskonzept ... 7
5.1 Städtebau ... 7
5.2 Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung ... 8
5.2.1 Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung ... 8
5.2.2 Nachverdichtungskonzept ... 8
5.2.3 Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ ... 9

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ... 10
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 10
6.3.1 Bauweise ... 10
6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 10
6.5 Flächen für Stellplätze Carports und Nebenanlagen ... 11
6.6 Verkehrsflächen ... 11
6.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Pflanzgebote ... 11
6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 11

7 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften ... 11
7.1 Gestalterische Vorschriften ... 11
7.2 Stellplatzverpflichtung ... 11
7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen ... 12
7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 12

8 Umweltbelange ... 12

9 Bodenordnung ... 12

10 Städtebauliche Daten ... 12

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Im gewachsenen Ortszentrum von Tuningen vollzieht sich ein Strukturwandel durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung hin zum Wohnen.

Zahlreiche Ökonomiegebäude und Scheunen stehen leer bzw. wurden bereits abgebrochen, um dort Wohngebäude zu errichten.

Die Aktivierung von innerörtlichen Leerständen und Baulücken wird vom Gemeinderat im Sinne der Innenentwicklung gefördert und unterstützt.

Diese bauliche Entwicklung erfolgt weitgehend nach den Maßstäben des „Einfügens“ im Rahmen des § 34 BauGB.

Dies trifft auch für das Plangebiet „Dengenstraße Nord“ zu.

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage eines Projektentwicklers, eine Fläche im Bereich Ecke Dengen- / Talstraße mit drei Wohnhäusern à 8 Wohneinheiten zu bebauen, hat sich der Gemeinderat mit der anzustrebenden städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich auseinandergesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wurde als zu massiv und zu dicht zurückgewiesen.

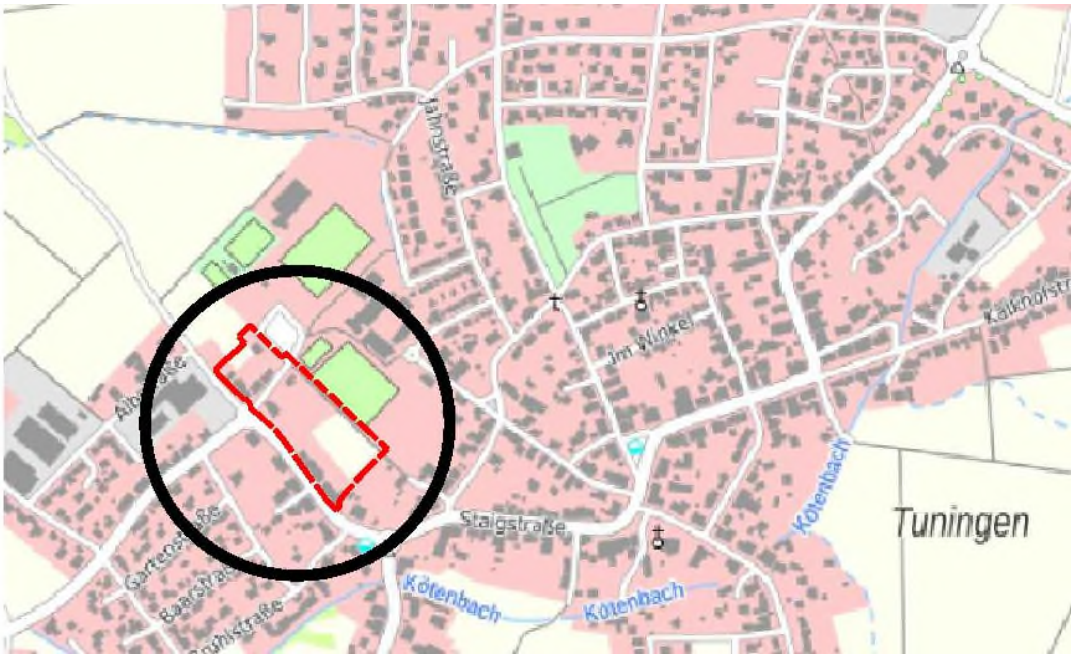
Es stand zu erwarten, dass dieses Projekt baurechtlich genehmigt würde.

Um hier im Sinne einer geordneten und verträglichen Ortsentwicklung steuernd einzugreifen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Erlass einer Veränderungssperre.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten weiteren baulichen Entwicklung für das Dörfliche Wohnen durch Nachverdichtung, Baulückenbebauung, Sicherung von Frei- und Grünflächen sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

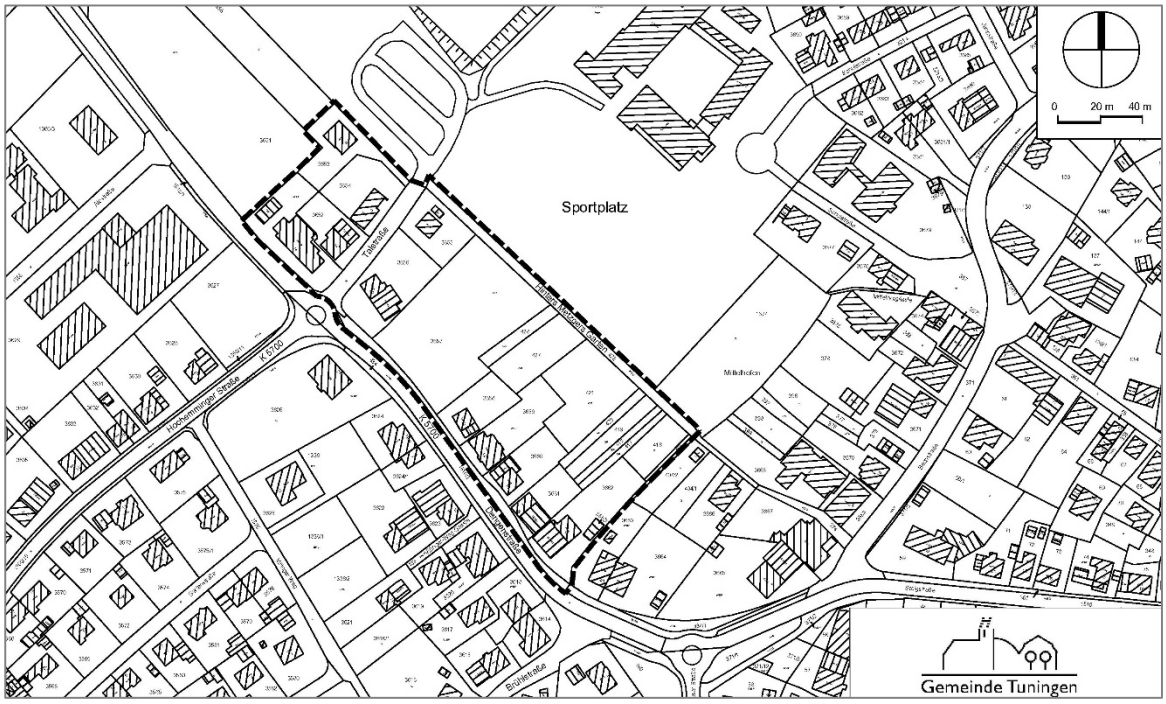
2 Planungsraum / Geltungsbereich

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang an der K 5700 Richtung Villingen-Schwenningen.



Lage in Tuningen

Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Wohnbebauung nördlich der Dengenstraße bis zum Sportplatzgelände. Durch das Plangebiet führt die Talstraße.



Geltungsbereich Plangebiet

3 Planverfahren / Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planungsraum Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft VS ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die dazu notwendigen Voraussetzungen wurden geprüft und liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand vor:

- Der Planungsraum ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) als Bestand enthalten.
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO – Bruttofläche ca. 18.300 m²
- Art der baulichen Nutzung – Planung MWD - Dörfliches Wohngebiet.
- Geplante Obergrenze GRZ-Grundflächenzahl 0,6.
- Zulässige Grundfläche (18.300 m² x 0,6) = 10.980 m² - Schwellenwert < 20.000 m².
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt-Schutzgütern sowie Auswirkungen von Ereignissen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Sehr wohl werden aber die Bedingungen des Artenschutzes und der Umwelt ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist vorgesehen.

3.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung des Bebauungsplans „Dengenstraße Nord“ hat der Gemeinderat den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB am 21.07.2022 beschlossen.

Aufgrund aktueller wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen finden im Plangebiet bauliche und strukturelle Veränderungen statt.

Leerstehende Bauernhäuser mit ihren großen Freiflächen werden als Bauflächen für Mehrfamilienhäuser verkauft. Das „gewachsene“ Dorfgebiet wandelt sich zu einem Wohngebiet.

Anlass zum Beschluss einer Veränderungssperre war u.a. eine informelle Bauanfrage für die Flurstücke 3655 und 3656 an der Talstraße im Plangebiet, der der Gemeinderat nicht zustimmen wollte.

Auf einer Fläche von ca. 1.900 m² sollten 24 Eigentumswohnungen erstellt werden.

In Verbindung mit den im Bau befindlichen 16 neuen Eigentumswohnungen an der Dengenstraße Flurstück 3657/0 und weiteren möglichen „Nachverdichtungen“ im Umfeld wird eine unangemessene und für das Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung befürchtet.

Für den Planungsraum gilt seit 2011 der Bebauungsplan „Innerort 1. Änderung und Erweiterung". Es handelt sich um einen s.g. „einfachen Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 mit Festsetzung der Nutzung als MI - Mischgebiet, WB - Besonderes Wohngebiet und private Grünflächen.

Ziel des Bebauungsplans war die Abwehr der Einrichtung von Vergnügungsstätten.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aktueller Baumaßnahmen wird im Rahmen der o.g. Nutzungsfestsetzungen durch das Einfüge-Gebot des § 34 BauGB durch die Baurechtsbehörde beurteilt und genehmigt.

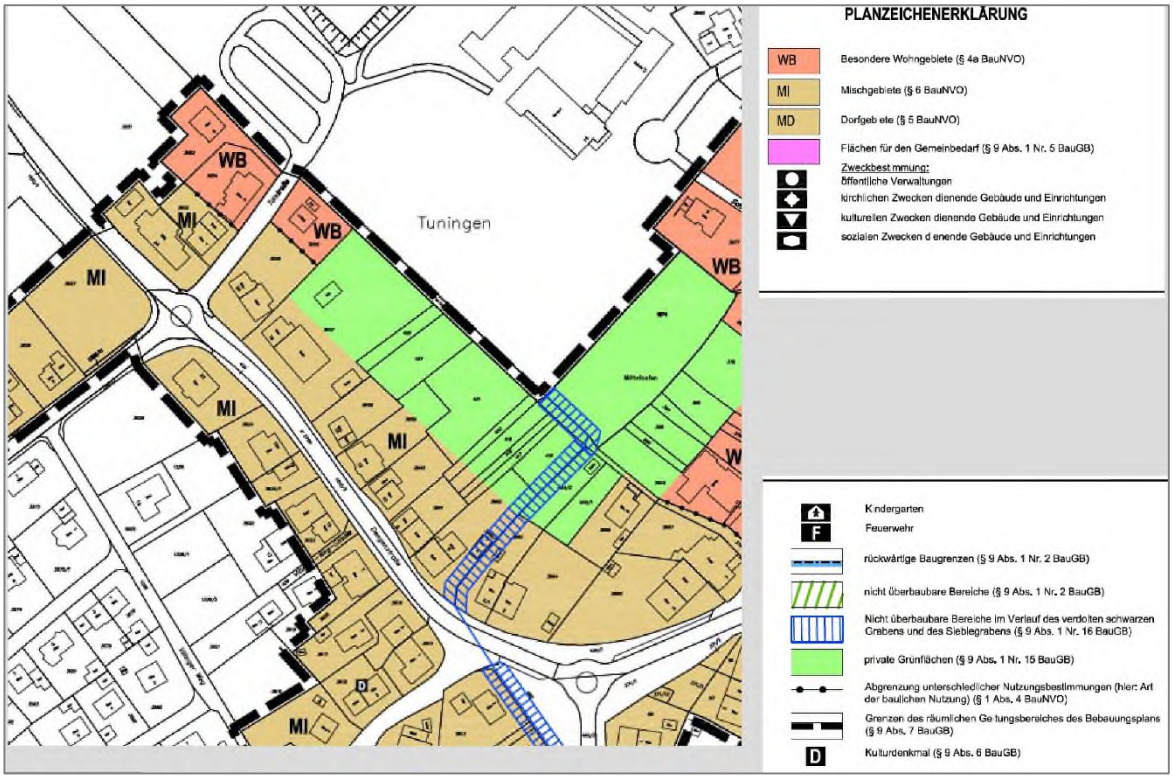
Ziele und Vorstellungen des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich können nur bedingt durch einvernehmliche Absprachen mit einzelnen Bauherren erreicht werden. Die Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele sind nur möglich, wenn der Gemeinderat seine Kompetenz zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch nutzt.

Um die bisher weitgehend durch private Entscheidungen bestimmte Entwicklungen im öffentlichen Interesse zielgerichtet und spannungsfrei zu steuern, hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplan-Verfahrens entschlossen.

3.4 Planungsrecht

Im Plangebiet gilt der „Einfache“ Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB) „Innerort“ von 2011.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Dengenstraße Nord“ werden die im Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Innerort“ ersetzt.



Auszug Bebauungsplan „Innerort“ von 2011

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wird eine vereinfachte Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung durchgeführt.

4.2 Grün- und Gartenfläche

Die im bestehenden „einfachen“ Bebauungsplan „Innerort“ ausgewiesene private Grünfläche soll weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

4.3 Bebauungsstruktur / Bestandsaufnahme

Zur Berücksichtigung der Bestandssituation für die weitere Planung wurde eine umfassende Vermessung und Höhenaufnahme durchgeführt.

Bestandsaufnahme Stand 11/2022

Die Strukturdaten zeigen folgendes Bild:

… Text wird ergänzt

4.4 Verkehr und Erschließung

… Text wird ergänzt

4.5 Entwässerungssituation

… Text wird ergänzt

4.6 Lärmschutz

Zur Beurteilung des Verkehrslärms und Sportlärms des angrenzenden Sport- und Freizeitplatzes wird ein Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan aufgenommen werden.

… Text wird ergänzt

5 Entwicklungskonzept

5.1 Städtebau

Die gewachsenen Strukturen des dörflichen Wohngebietes sollen erhalten und in ihrer Wohnfunktion gestärkt werden.

Damit werden Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Gebäude durch Aus- und Umbau, Abbruch und Neubau sowie durch Neubau auf bisher untergenutzten bzw. Baulücken-Grundstücken geschaffen.

Für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes werden die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

5.2 Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung

5.2.1 Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung

Für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes „Dengenstraße Nord“ wird ein Zielkonzept mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen zugrunde gelegt.

Dieses Konzept wird im Rahmen der Bebauungsplan-Vorentwurfsplanung als angestrebte Zielsetzung der Nachverdichtung mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

5.2.2 Nachverdichtungskonzept

Der Planung liegt ein „Dichtekonzept“ zugrunde, mit dem folgende Ziele verfolgt werden:

- Angemessene höhere Verdichtung, unter Berücksichtigung gewachsene Strukturen, verkehrliche Infrastruktur, Lage zum Ortszentrum, Bedarf nach Wohnraum und Qualitäten.
- Planungssicherheit mit kommunaler Steuerung der Entwicklung in Bestandsgebieten.
- Nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung, mit Planklarheit und Beachtung bestehender Rechte.
- Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan für alle Baugrundstücke.

Mit den hier entwickelten Planungsansätzen soll ein abgestuftes kommunales Konzept für die Tuninger Ortsmitte geschaffen werden, das als generalisiertes und flexibles Instrument die Innenentwicklung steuern kann.

Nach Auswertung der Analysen wurden die Bauflächen im Plangebiet, unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung, in zwei Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf

- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in Bezug zur Baugrundstücksfläche

eingeteilt.

Das Konzept stellt einen Orientierungs- und Begründungsrahmen für weitere passgenaue und kleinräumige Festsetzungen auf Bauungsplanebene dar.

Bestand									Dichtekonzept			
Bau-fläche	Anschrift	Fl.St. Nr.	Fläche qm	aktuell Nutzung	Zahl WE	Zahl EW	Geschosse Dachform	GRZ I + II	Zone	mögliche Nutzung /Nachverdicht.	max. Wohnein-heiten (WE)	max. Bewohner (EW)
1-1	Talstr. 5	3653	798	Wohnhaus - EH	1	1	I - DG		MDW-1	Erweiterung	3	7
1-2	Talstr. 3	3654	865	Wohnhaus	1	4			MDW-1	Bestand	3	7
1-3	Talstr. 1	3652	594	Ö - Ökonomiegeb.	1	2			MDW-1	Erweiterung	2	5
1-4	Dengenstr. 24	3651	1.140	Wohnhaus - EH	2	0	II - FD		MDW-1	Neubau/ EFH	4	9
2-1	Talstr. 4	3655	690	Wohnhaus - Leer	1	3	I + UG - FD		MDW-2	Neubau MFH	3	7
2-2	Dengenstr. 20	3656	1.214	Ö - Leerstand	1	0	I + UG - SD		MDW-2	Neubau MFH	6	14
2-3	Dengenstr. 16-18	3657/0	1.775	2 x MFH	16	0	II + DG		MDW-2	Bestand	16	37
2-4	Dengenstr. 14	3658	677	Wohnhaus - EH	1	0	II + DG		MDW-2	Wohnhaus	3	7
2-5	Dengenstr. 12	3659	652	Wohnhaus	2	4	II + DG		MDW-2	Bestand	3	7
2-6	Dengenstr. 10	3660	690	Wohnhaus	1	3	II + DG	0,45	MDW-2	Erweiterung	3	7
2-7	Dengenstr. 8	3661	810	Ö - Ökonomiegeb.	2	6	II + DG	0,55	MDW-2	Erweiterung	4	9
2-8	Dengenstr. 6	3662	1.035	Ö - Ökonomiegeb.	1	8	II + DG		MDW-2	Erweiterung	5	12
			10.940	Summe	**30**	**31**				Summe	**55**	**127**

Bebauungsdichte: MDW-1: 1 WE / 250 qm Grundstücksfläche
MDW-2: 1 WE / 200 qm Grundstücksfläche

EH = Einfam.Haus
MFH = Mehrfam.Haus
Ö = Ökonomiegebäude (Wohnen + Scheune)

GRZ = Grundflächenzahl
WE = Wohneinheiten
EW = Einwo / Bewohner
Baufläche = bebaubare Flächen

kommunalPLAN STADTPLANUNG + DESIGN

Mögliche max. Einwohnerzahl: kalk. WE x 2,3 EW/WE zur Beurteilung der möglichen Nachverdichtung

Nachverdichtungskonzept Bebauungsplan“ Dengenstraße Nord“

5.2.3 Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Plangebiet zwei Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf ausgewiesenen Bauflächen MDW-1 und MDW-2 unterscheiden sich lediglich durch die vorhandene Baustruktur und Lage zur Ortsdurchfahrt.

Das festgesetzte Maß der Bebauung unterscheidet sich durch die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, bezogen auf die jeweilige Baugrundstücksgröße.

Danach wird für das MDW-2 mit max. 1 Wohneinheit je 200 m² Baugrundstück eine größere zulässige Dichte gegenüber max. 1 Wohneinheit je 250 m² Wohnfläche im MDW-1 festgesetzt.

Bilanz der Nachverdichtung

Aktueller Bestand (siehe Tabelle)

- Anzahl der WE: 30 WE
- Anzahl Einwohner: 31 EW

Entwicklungspotential

Entwicklungsperspektive (siehe Tabelle)

- Anzahl der WE: max. 55 WE
- Anzahl Einwohner bei einer Belegungsdichte von ca. 2,3 EW/WE = ca. 127 EW

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

MDW – Dörfliches Wohngebiet

Unter Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Mischnutzungen soll das Wohnen entwickelt und gestärkt werden.

Dazu werden Wirtschaftsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

Ebenfalls werden gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ausgeschlossen.

Dies soll die Wohnfunktion nicht unnötig beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Vorgabe der BauNVO als Empfehlung mit dem Höchstmaß bis GRZ 0,8 bei Anrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Obergrenze der GFZ von 1,2 geht von einer zweigeschossigen Bebauung unter Berücksichtigung von Wohnraum in anderen Geschossen (Untergeschoss / Dachgeschoss) aus.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorgeschlagenen Dichtemodell mit zwei Vollgeschossen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Höhenfestsetzungen aller Gebäude wird auf der Grundlage einer Zweigeschossigkeit, einschließlich Dachgeschoss auf 10,0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird in jedem Baufenster eine maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) vorgegeben. Durch diese Festsetzungen wird eine homogen geprägte Struktur des Baugebietes erreicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich am Bestand mit Einzelgebäuden und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Zur Sicherung der historisch gewachsenen Gebäudestruktur der Hauszeile Dengenstraße 6-14 ist eine abweichende Bauweise mit reduzierten Grenzabständen zulässig.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als durchlaufende Baufenster wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung unter Beachtung individueller Grundstückszuschnitte im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der Baufenster lässt einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für alle Baugrundstücke wird die Obergrenze der zulässigen Zahl der Wohneinheiten aus Gründen der Gleichbehandlung, bezogen auf die festgesetzten Dichtezonen (WDW-1 und

WDW-2 begrenzt. Dies dient der Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Wohngebietes mit angemessener Nachverdichtung.

Als Maßstab der Verdichtung wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgrößen gewählt. Damit ist ein nachvollziehbares und flexibles Steuerungsinstrument gegeben.

Siehe auch Erläuterung unter Ziffer 5.2.

6.5 Flächen für Stellplätze Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

(… Plan wird noch ergänzt)

6.6 Verkehrsflächen

Die Funktionen der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden gemäß ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche und landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

6.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Pflanzgebote

(… Begründung erfolgt nach Erarbeitung der Umweltuntersuchung)

6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen sichern die Umweltqualität und den Umweltschutz.

(… Begründung erfolgt nach Erarbeitung der Umweltuntersuchung)

7 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der Bestandssituation, die geprägt ist durch „Urbanes Wohnen“.

Dachformen und Dachneigungen werden nicht vorgegeben, um damit architektonische und konstruktive Möglichkeiten nicht einzugrenzen.

Um Beiträge zum Kilmaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform- und -neigung zugelassen.

Die Wahl der Dacheindeckung bleibt frei, soll aber durch den Ausschluss reflektierender und grellfarbiger Oberflächen bei geneigten Dächern (größer 15°) nicht dominant in Erscheinung treten.

Sofern Nebenanlagen angrenzend an Verkehrsanlagen zulässig sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelpätze sind innerhalb der Gebäude anzuordnen, um damit die gestalterische Qualität des Baugebietes zu unterstützen.

7.2 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der gegebenen gesellschaftlichen Entwicklung zu beobachten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs kann durch platzsparende Bauart als Tief- /Kellergarage und z.B. durch Parkierungssysteme sichergestellt werden.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten.

Daneben ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu den Straßenräumen der Abstand und die Höhe von Stützmauern, Hecken, Zäunen usw. beschränkt bzw. ausgeschlossen.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des öffentlichen Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monotonwirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

8 Umweltbelange

Im vorliegenden Verfahren ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Biotope, Fauna, Boden und Wasser sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird eine vereinfachte Umweltprüfung erarbeitet. Sie liefert mit Aussagen zum Artenschutz eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

(… Ergebnisse werden noch ergänzt)

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Bauflächen sind im Privateigentum.

10 Städtebauliche Daten

Dörfliches Wohngebiet	ca. ……. m²
Private Grünflächen	ca. ……. m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. ….. m²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	**ca. 18.300 m²**

Aufgestellt: Tuttlingen, 15.03.2023 / kommunalPLAN GmbH