ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **DUNNINGEN**

TEILORT **LACKENDORF**

LANDKREIS **ROTTWEIL**

BEBAUUNGSPLAN

>> STOCKÄCKER – BÖSINGER WEG III<<

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.8	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.8.1	Sichtfelder
2.8.2	Leitungsrechte
2.9	Herstellen von Verkehrsflächen
2.10	Kabelkästen
2.11	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.11.2	Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.11.3	Gehölzrodungen
2.11.4	Beleuchtung
2.12	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.12.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.12.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.12.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<
2.12.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<
2.12.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 >>öffentlich<<
2.12.6	Pflanzfestsetzung PFF 6 >>öffentlich<<
2.12.7	Pflanzbindung PFB >>privat<<
2.13	Flächen für Garagen
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)

1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)

1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)

1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)

1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I. S.2531)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440)

1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I. S. 432)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie landesrechtlichen oder bundesrechtlichen Bestimmungen für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger zu gewerblichen Zuchtzwecken
- Oberirdische Gastankbehälter
- Gewächs-, Holzlager- und Gartenhäuser über 40 m³ umbauten Raum und/oder mehr als 2 Stück

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

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< mit Einzelhäusern, gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m.ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe bzw. bei Dachformen ohne First als höchster Gebäudepunkt definiert.

2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für den gesamten Planbereich gilt:

- die Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus auf maximal drei festgesetzt.

2.8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.8.1 Sichtfelder
An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante (Bezug : Höhe Randstein oder Rabattenstein), freizuhalten.

2.8.2 **Leitungsrechte**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, der Einlegung, und des Betreibens und Unterhaltens, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Es besteht zu Gunsten der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzten Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Das Gelände darf im Bereich der Leitungsrechte nicht verändert werden.

2.9 Herstellen der Verkehrflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

2.10 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.11 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.11.1 **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.11.2 **Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.
Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.11.3 **Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.11.4 **Beleuchtung**

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED) ausgestattet werden.

2.12 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.12.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<**

Vorgartenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen. Sie dürfen maximal 50% der Vorgartenfläche ausmachen. Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei 6,0 m.

2.12.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<<**

Baumpflanzungen

Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Bedarf zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können den jeweiligen Situationen angepasst werden.

2.12.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>öffentlich<<**

Retentionsanlage

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Erdbecken zur Rückhaltung von Regenwasser und die dazu benötigten wasserwirtschaftlichen Elemente zulässig.

2.12.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<<**
Mulden

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen der Ableitung und teilweisen Rückhaltung von Regenwässern. Sie sind als Mulden auszubilden und mit einer Wiesenansaat einzusäen.

2.12.5 **Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>öffentlich<<**
Wiesenflächen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 5 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.11.6 **Pflanzfestsetzung PFF 6 - >>öffentlich<<**
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die mit PFF 6 bezeichneten Flächen dienen der Begrünung und dem Übergang der Bebauung zum Straßenraum. Die Flächen sind als Offenlandflächen herzustellen und zu unterhalten.

2.12.7 **Pflanzbindung PFB >>privat<<**
Baumpflanzungen

Je angefangene 300 m² ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mindestens 2. Ordnung) zu pflanzen. Die unter Ziffer 2.12.2 festgesetzten Baumpflanzungen können hier angerechnet werden.

2.13 Flächen für Garagen

- Erstgaragen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude angebaut werden und sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

- Zusätzliche Zweit–Garagen sind freistehend und auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig (unter Beachtung von Ziffer 2.8)

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden.

Aufgestellt:
Dunningen, den 09.12.2019
geändert am 28.09.2020

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Dunningen, den

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister