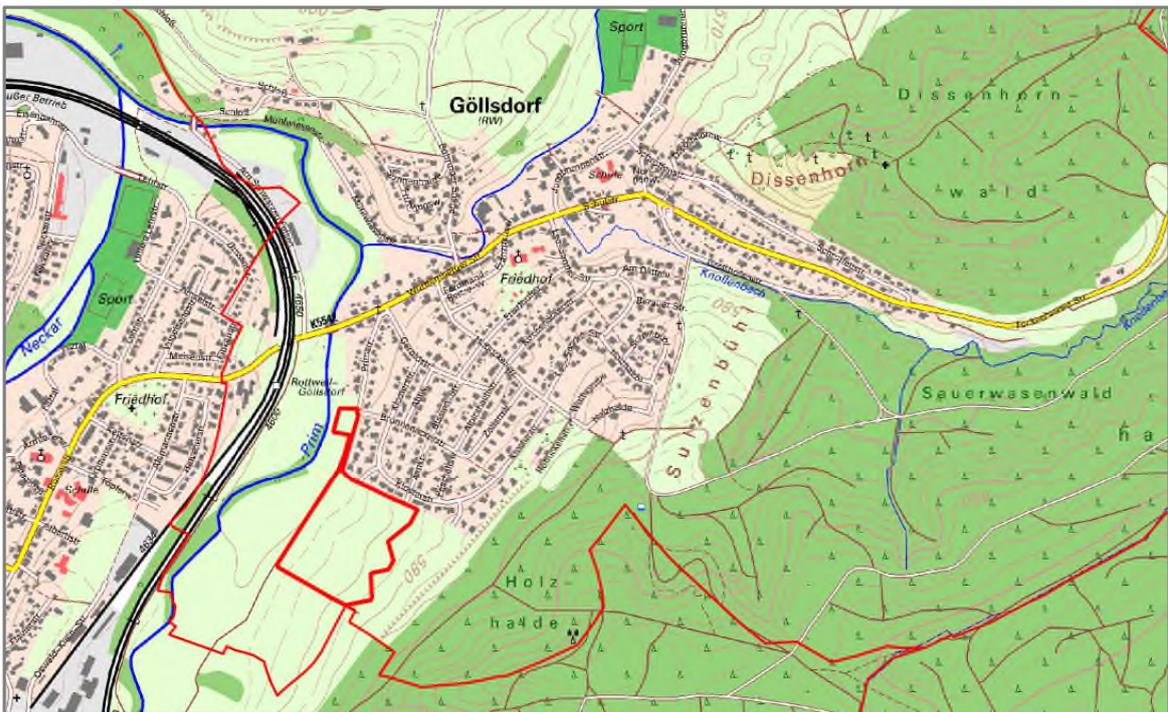

Bebauungsplan

„Brunnenäcker III“
in Gölldorf

Beb.-Plan-Nr. Gö 321-16

Begründung



Mehrfertigung

Stand: 22.10.2019

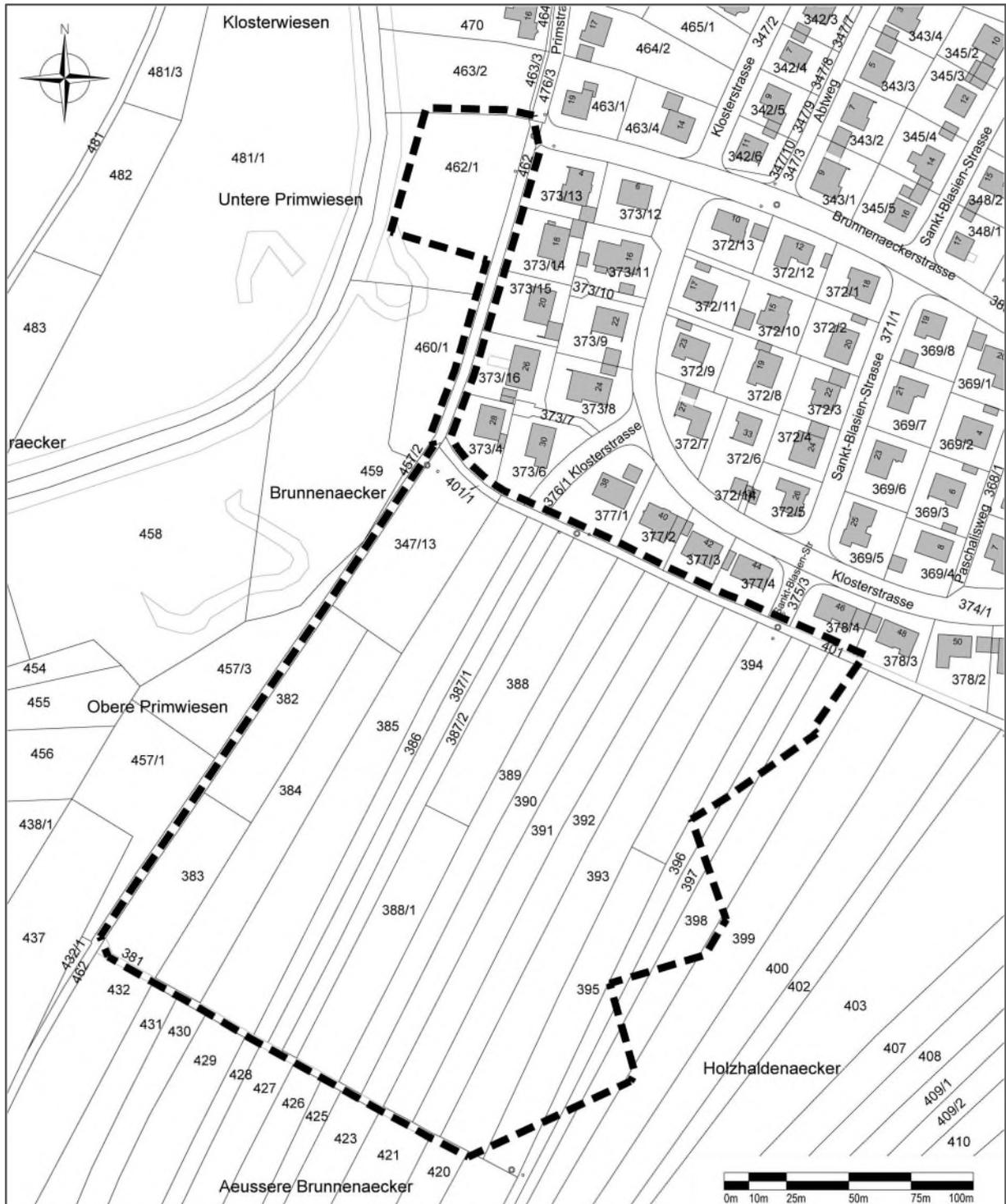
Inhaltsverzeichnis

Übersichtslageplan

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Topographie	5
4	Naturräumliche Gliederung	6
5	Geologie / Böden	6
6	Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse	6
7	Größen	6
8	Planungsrechtliche Situation	6
8.1	Ziele der Raumordnung.....	6
8.2	Flächennutzungsplan.....	7
8.3	Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	7
8.4	Immissionsschutzmaßnahmen.....	8
8.5	Denkmalpflege.....	8
8.6	Altablagerungen.....	9
8.7	Bebauungspläne.....	9
8.8	Sonstige Fachplanungen.....	9
9	Erläuterungen zur Planung	9
9.1	Allgemeines.....	9
9.2	Bedarfsanalyse.....	10
10	Bestandsituation	11
10.1	Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung.....	11
11	Erschließung / Verkehr	12
12	Ver- und Entsorgung	13
12.1	Oberflächenwasser.....	13
12.2	Schmutzwasser.....	13
12.3	Drainagen.....	13
12.4	Sonstiges.....	13
13	Plankonzeption	14
13.1	Städtebauliche Konzeption.....	14
14	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
14.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
14.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
14.3	Bauweise.....	16
14.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
14.5	Zahl der Wohnungen.....	16
14.6	Verkehrsflächen.....	16
14.7	Flächen für Versorgungslagen.....	18
14.8	Flächen für Aufschüttungen.....	18

14.9	Öffentliche und Private Grünflächen	18
14.10	Leitungsrechte	18
14.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz)	18
15	Örtliche Bauvorschriften	18
15.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
15.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	19
15.3	Stützmauern	19
15.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser	20
15.5	Stellplatzverpflichtung	20
16	Grünordnung	20
17	Kosten	20

Übersichtslageplan



1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker III“ soll ein qualitativ anspruchsvolles Wohngebiet in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich von Gölldorf entstehen. Dies unter Berücksichtigung einer guten Durchgrünung und Eingrünung zur Einbindung der neuen Bauflächen in die angrenzenden Landschaftsbereiche.

Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und als ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region bemüht, für Bauwillige entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Rottweil und den angrenzenden Ortsteilen seit Jahren ungebrochen hoch. Auch im Ortsteil Gölldorf kann die Stadt Rottweil der Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gerecht werden.

Derzeit besteht eine Nachfrage von 124 Interessenten nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Ortsteil Gölldorf. Über die derzeit bestehenden Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden, da diese aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (meist in Privatbesitz), für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Innerörtliche Potentialflächen stehen keine für eine Bebauung zur Verfügung. In Gölldorf wurden, bei der Möglichkeit der Inanspruchnahme und Entwicklung von innerörtlichen Flächen, in den letzten 15 Jahren mehrere Bereiche einer Wohnbebauung zugeführt.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1.: Abgrenzung Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Gölldorf. Der größere Teilbereich des Baugebietes liegt südlich des bestehenden Siedlungsrandes ein kleinerer Teilbereich (verbunden durch den bestehenden Feldweg westlich der Bebauung des Baugebietes Brunnenäcker II) im Bereich der Straßen „Brunnenäckerstraße“ und „Primstraße“. Das Plangebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung des Baugebietes „Brunnenäcker“ mit einer Bebauung überwiegenden mit eingeschossigen Einfamilienhäusern. Im Osten grenzen Wiesen- und Ackerflächen, im Süden und Westen Acker- und Wiesenflächen an. Die verkehrliche Anbindung des südlichen Bereichs erfolgt über die „Klosterstraße“ und die „St-Blasien Straße“, der nördliche Bereich wird über die „Primstraße“ bzw. die „Brunnenäckerstraße“ erschlossen.

3 Topographie

Das Plangebiet liegt topographisch gesehen an einem von Osten nach Westen abfallenden Hang und liegt auf einer Höhe von 576 m ü. NN bis 561 m ü. NN. Das Gelände fällt somit auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 7,5% nach Westen ab. Das Gelände im Bereich der 2 Baugrundstücke im nördlichen Bereich verläuft relativ flach. Es fällt auf einer Länge von ca. 40 m um ca. 2,5 % nach Westen ab.

4 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Oberen Gäus an der Grenze zum östlich gelegenen Naturraum des Südwestlichen Albvorlands.

5 Geologie / Böden

Die Böden im Gebiet sind im Osten durch schwach geneigte Hänge des Gipskeupers geprägt, nach Osten gehen diese in Gewässerablagerungen mit flachen Unterhängen in Niederterrassen über. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Geotechnischen Untersuchungsbericht der Firma GEOTEAM Rottweil vom 13.07.2018 zum Bebauungsplan.

6 Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 347/13, 382, 383, 384, 385, 386, 387/1, 387/2, 388, 388/1, 389, 390, 391, 392 und 394 (Acker- und Wiesenflächen) das Flurstück 401/1 (Weg) sowie Teilflächen der Flurstücke 393, 395, 396, 397, 398, 459, 462/1 (Acker- und Wiesenflächen) und 401, 462 (Weg).

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Rottweil.

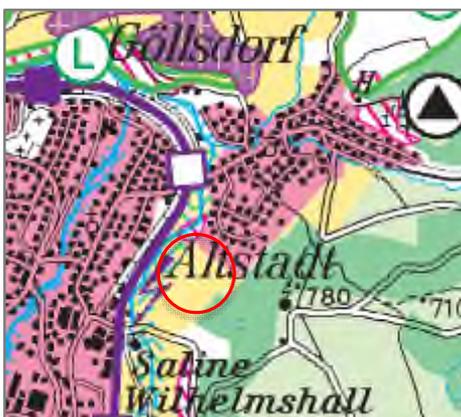
7 Größen

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche		ca. 4,81 ha
Bestand		
	davon Siedlungsfläche	ca. 0,00 ha
	davon landwirtschaftliche Flächen	ca. 4,65ha
	davon sonstige Flächen	ca. 0,16 ha
Planung		
	davon Wohnbaufläche	ca. 3,26 ha
	davon Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt)	ca. 0,91 ha
	davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,10 ha
	davon öffentliche Grünflächen	ca. 0,55 ha
	davon private Grünflächen	ca. 0,10 ha

8 Planungsrechtliche Situation

8.1 Ziele der Raumordnung



Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche und als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen (Vorrangflur).

Abb. 2.: Regionalplan Ausschnitt

8.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Planbereichs größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.

Im südwestlichen Bereich werden mit einem geringen Teil „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ und in einem kleinen Teil als Öffentliche Grünfläche“ (Spielplatz) dargestellt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung. Im Zuge des Verfahrens für den Flächennutzungsplan 2030 wird die Fläche im nördlichen Bereich noch entsprechend angepasst.

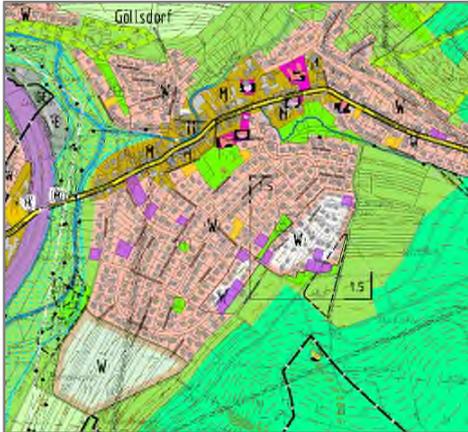


Abb. 3.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2012

Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

8.3 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß §1 a (2) Satz 4 BauGB ist auf die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen einzugehen und diese zu begründen. Es sollen auch Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Ausführungen zum Bedarf und den Innenentwicklungsflächen siehe unter Punkt 9.2 in der Begründung.

Landwirtschaft:

Bei den im Plangebiet vorkommenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich laut Wirtschaftsfunktionenkarte um Flächen der Grenzflur. Die Böden weisen eine überwiegend mittlere Ertragsfähigkeit auf. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit einer überwiegend mittleren Ertragskraft verloren. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen gefährdet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die wirtschaftlichen Grundlagen der vorhandenen Landwirtschaft.

Der Wohnbauflächenschwerpunkt für Göllsdorf liegt bereits im Flächennutzungsplan 2012 im Bereich des Bebauungsplans „Brunnenäcker III“. Diese stellt die letzte geplante Wohnbaufläche mit einer Fläche von ca. 6,0 ha dar. Auch in dem sich in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan übernimmt Göllsdorf als Entwicklungsort eine besondere Rolle in der Bereitstellung von Wohnraum für die Stadt Rottweil. Das Plangebiet stellt den einzigen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Göllsdorf dar.

Die Grundstücke des Plangebietes wurden bereits durch die Stadt Rottweil aufgekauft. Die Flächen im südlichen Bereich waren im Vorfeld an Landwirte, die hier meist im Nebenerwerb tätig sind, verpachtet worden. Die Pachtverträge wurden bereits im September 2017 gekündigt.

Den bewirtschaftenden Landwirten im Plangebiet ist somit seit der Flächennutzungsplanaufstellung bewusst, dass diese Flächen einer Nutzung als Wohnbauland zugeführt werden können. Eine Forderung nach Ersatzflächen wurde, auch nach Auflösung der Pachtflächen, von den Landwirten nicht erhoben.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden die Flächen als Wiesenflächen belassen, jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt und entsprechend abgemäht. Für diesen Bereich besteht ein Bebauungsplan Gö 143/73 „Brunnenäcker II“, in dem die zu überplanende Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt ist.

Angrenzend wurde im Jahr 2018 die direkt angrenzende Baulücke an den Bereich im Norden bebaut. Auch aus städtebaulicher Sicht ist durch eine Bebauung im nördlichen Bereich eine Arrondierung des Siedlungsbereiches zu sehen.

Durch das Plangebiet werden keine Feldwegeanbindungen / Wegeanbindungen zerschnitten. Die angrenzenden Flurstücke können über den im westlichen Bereich bestehenden Feldweg und den im südöstlichen Bereich geplanten Feldweg angedient werden. Somit kann der landwirtschaftliche Verkehr komplett aus dem Plangebiet herausgenommen werden.

Die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist hier aus Sicht der Stadt gegeben, um gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ den Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen.

8.4 Immissionsschutzmaßnahmen

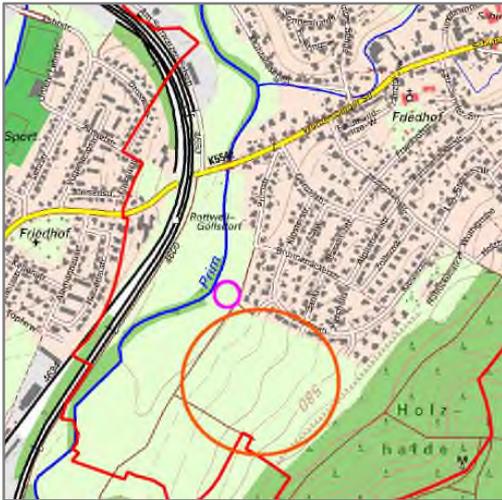


Abb. 4 : Lage Plangebiet (rot), Bolzplatz (pink)

Die im westlichen Bereich verlaufende Bahnlinie befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m zur geplanten Bebauung im südlichen Bereich und in einer Entfernung von 140 m im nördlichen Bereich des Plangebietes. Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung durch die bestehende Bahnlinie wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz in Riedlingen, in Auftrag gegeben. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Die maximal zu erwartenden Lärmpegelbereiche sind im Plangebiet den Bereichen III bis V zuzuordnen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthalts-räume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109-16 - Schallschutz im Hochbau – vorzusehen. Im Planungsgebiet ist in überwiegend zum

Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bolzplatz:

Zur Beurteilung der durch Kinder verursachten Geräusche ist das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielflächen ausgehenden Kinderlärms (verabschiedet am 17. Juni 2011) heranzuziehen:

"Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelt-einwirkung.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."

Auf der Grundlage dieses Gesetzes wird ein Verzicht auf eine Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Bolzplatzes empfohlen. Zudem wird angemerkt, dass die Lärmentwicklung von Kinderspielflächen großen Schwankungen unterliegt, die von der Anzahl der Kinder und vom individuellen Verhalten der Kinder abhängig ist, auch ist die Dauer der Lärmeinwirkungen von Kinderspielflächen kaum greifbar. Daher wurden in der Schalltechnischen Untersuchung keine Aussagen zum Bolzplatz getroffen.

8.5 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt vollumfänglich in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenmerkmale auf Luftbildern weisen auf mögliche vor- oder frühgeschichtliche Siedlungsbefunde hin (Rottweil-Göllsdorf „Brunnenäcker“ ADAB-Nr. 110406579, Listen. Zur Sicherung der möglichen Archäologischen Funde in diesem Bereich wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche wurde ein römischer Gutshof (Villa Rustica) vorgefunden. Die Villa

Rustica soll im Jahr 2019 abschließend archäologisch untersucht und die Fläche dann zur Bebauung freigegeben werden.

8.6 Altablagerungen

Folgende Altablagerungen sind außerhalb der Bauflächen des Plangebietes bekannt:

Südlicher Teil:

Westlich neben der Primtalstraße schließt sich die Altablagerung AA "Obere Primwiesen" R-Göllsdorf 1385 an.

Nach derzeitigen Kenntnissen und dem Sachstand im Bodenschutz-/Altlastenkataster ist das Plangebiet hiervon nicht betroffen.

Nördlicher Teil:

Hier schließt sich südlich ebenfalls die AA "Obere Primwiesen" außerhalb der Baufläche an.

Zudem befindet sich südlich der beiden nördlich ausgewiesenen Bauplätze auf dem Flst. 462/1 die Altablagerung AA "Klosterwiesen I und II" R-Göllsdorf 1384 (ehem. Müllplatz). Die Altablagerung liegt außerhalb der Bauflächen.

Bezüglich der Verwertung der Böden im Plangebiet wird auf den Geotechnischen Untersuchungsbericht der Firma GEOTEAM Rottweil vom 13.07.2018 der dem Bebauungsplan beigefügt ist hingewiesen.

Aufgrund der durchgeführten Bohrungen und Untersuchungen ist davon auszugehen, dass anfallendes Aushubmaterial der Zuordnungsklasse Z0 (Material kann uneingeschränkt / frei verwertet werden) zugeordnet werden kann.

8.7 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der vorliegende Bebauungsplan greift in Teilbereichen in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gö 143-73 „Brunnenäcker II“ rechtsverbindlich seit dem 12. Januar 1976 sowie den Bebauungsplan 158-77 „Brunnenäcker II, Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 06. Februar 1978 ein.

Der Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gö 143/73 „Brunnenäcker II“ und Gö 158/77 „Brunnenäcker II, Änderung“ in sämtlichen Festsetzungen.

Der nördliche Bereich (Flst. 462/1) liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnenäcker II“ und weist hier für das Flst. 462/1 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche aus.

8.8 Sonstige Fachplanungen

Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet „ÜSG – Prim / Göllsdorf, Neufra, RW / HQ100 Linie gemäß der Hochwassergefahrenkarte.

9 Erläuterungen zur Planung

9.1 Allgemeines

Das geplante Baugebiet „Brunnenäcker III“ sieht eine städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung im südwestlichen und in einem kleinen Teilbereich im Westen des bestehenden Siedlungsbereiches von Göllsdorf vor.

In der Planung wurden die unter Punkt 1 aufgeführten Erfordernisse der Planung, die vorhandenen Zwangspunkte sowie die nachstehend genannten Planungsziele berücksichtigt und ein Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt.

Zwangspunkte der Planung sind:

- Bestehende, angrenzende Bebauung
- Anbindung über das bestehende Wohngebiet „Brunnenäcker II“
- Entwässerung des Gebietes
- Bestehendes Überschwemmungsgebiet / HQ100 Linie

Grundsätzliche Aspekte und Ziele der Planung:

- Schaffung von Siedlungsflächen zur Ausweisung von dringend benötigtem Wohnraum
- Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters
- Gute Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Gebietes.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

9.2 Bedarfsanalyse

Seit 2011 werden alle innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale der Stadt Rottweil inkl. der Ortsteile erfasst, regelmäßig überprüft und im städtischen Baulückenkataster geführt. Im Rahmen öffentlicher Bürgerinformationsveranstaltungen wurde explizit für das Thema Flächenversiegelung und Baulückenschließung sensibilisiert. Obwohl seit Beginn des Baulückenmanagements einige Grundstücke bebaut wurden, sind viele Grundstücksbesitzer nicht bereit, ihre Grundstücke zu veräußern. Der Bedarf an Wohnbaufläche in Gölldorf besteht somit weiter, so dass bereits eine Warteliste erstellt wurde, die derzeit bei 130 Interessenten liegt.

Gemäß dem Flächennutzungsplan 2012 liegt im Südwesten von Gölldorf die letzte geplante Wohnbaufläche „Brunnenacker III“ mit ca. 6,0 ha, auf der etwa 71 Bauplätze realisiert werden könnten. Der nördliche Bereich des Plangebietes (2 Grundstücke) ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ und in einem kleinen Teil als Öffentliche Grünfläche“ (Spielplatz) dargestellt.

Durch die Lage der Grundstücke, der bestehenden Erschließung und der Schließung der letzten Baulücke des angrenzenden Bebauungsplan „Brunnenacker II“, im nördlichen Bereich stellt die Bebauung mit 2 Grundstücken in diesem Bereich eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches dar. Auch aus der Bevölkerung kommt immer wieder die Nachfrage nach einer Bebauung in diesem Bereich auf.

Der Ortsteil Gölldorf hat im Jahre 2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt 1860 Einwohner. Die Bevölkerungsvorausrechnung, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis 2030 aufgestellt wurde, weist einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs für Gölldorf aus.

Auch in Gölldorf ist man bestrebt innerörtliche Flächen entsprechend zu entwickeln und Baulücken zu schließen. So wurden in den letzten 15 Jahren in Gölldorf mehrere innerörtliche Flächen entwickelt und einer Neubebauung zugeführt.

Auf dem Linde-Areal erfolgte eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus, auf dem Krone-Areal entstand ein Mehrfamilienhaus mit einer Arztpraxis sowie Büroräume, ein Mehrfamilienhaus in der Schulstraße sowie eine Seniorenresidenz mit 11 Wohneinheiten. Weitere innerörtliche Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Zudem erfolgte die Bebauung der im Flächennutzungsplan 2012 ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen „Dättele“ und „Wolfgrube“. Diese wurden in den letzten Jahren bebaut.

Somit kann nur noch die Wohnbaufläche des Plangebietes „Brunnenacker III“ für eine mögliche Bebauung herangezogen werden. Das Baugebiet stellt den Entwicklungsschwerpunkt von Gölldorf dar. Weitere Entwicklungsflächen sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Die Ausweisung des Baugebietes steht somit auch in öffentlichem Interesse und ist dringend erforderlich.

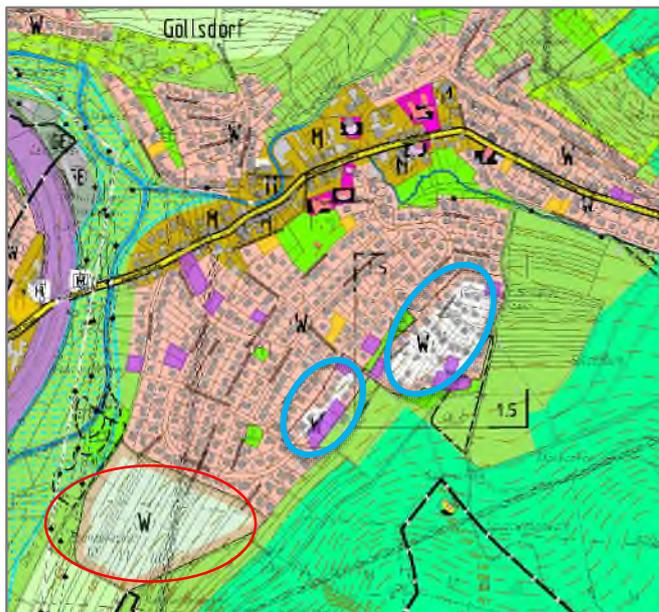


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012 (Plangebiet rot umrandet), blau umrandet die Baugebiete „Wolfsgrube“ und „Im Dättele“

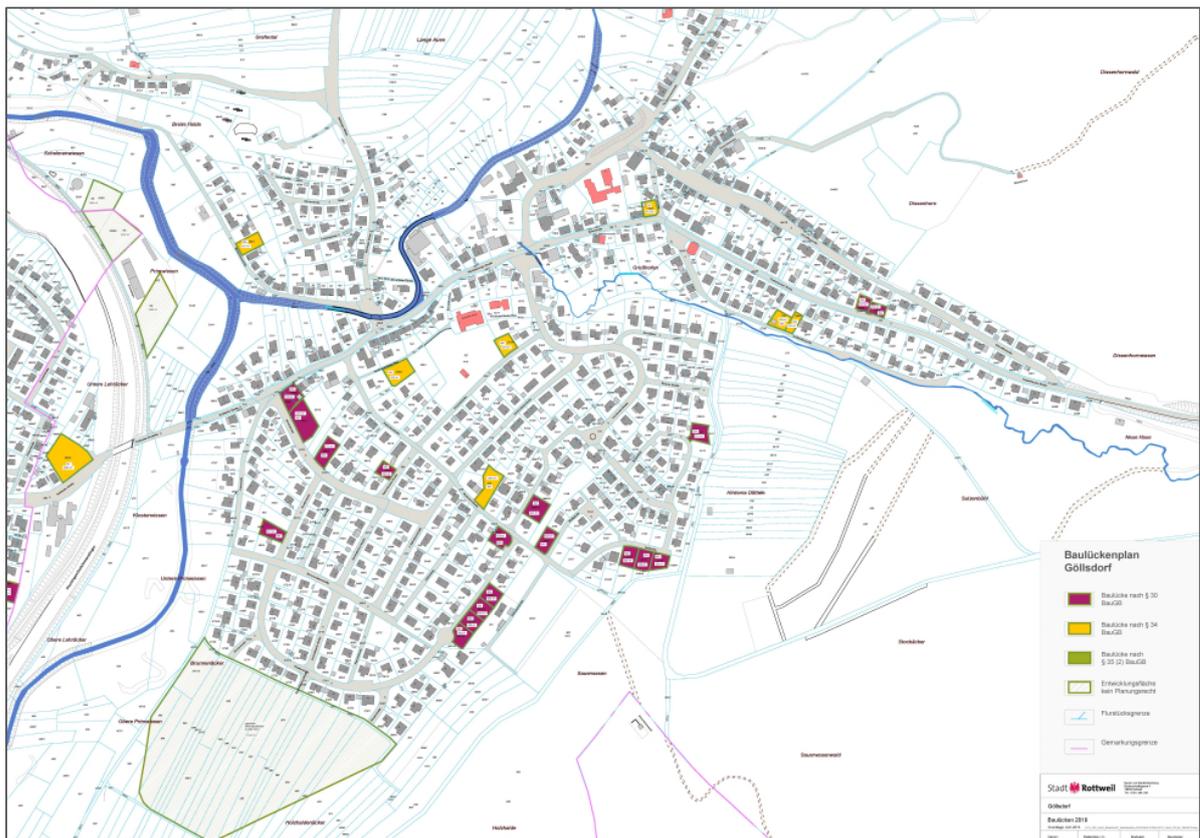


Abb. 6: Auszug Ausschnitt aus dem Baulückenplan (Stand: 2019)

10 Bestandsituation

10.1 Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung

Plangebiet

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der südliche Bereich ist überwiegend durch Wiesen- und Ackerflächen geprägt. Im Plangebiet bestehen 3 Obstgehölze (Apfel, Pflaume) und wilde Obsttriebe. Der nördliche Bereich ist geprägt durch Wiesenflächen, und liegt in einem Teilbereich im

rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet ÜSG „Prim / Gölldorf, Neufra, RW und HQ100 Bereich. Zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich verläuft im Plangebiet ein Feldweg.

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich des Flurstück 462/1 befinden sich ein Regenwasser- sowie ein Schmutzwasserkanal der ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung und ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG. Auf dem Flurstück 462/1 und in Teilbereichen des Flurstückes 459 befindet sich eine Leitungstrasse (Stromversorgung) der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG.

Umgebung

Nördlich grenzt das Baugebiet „Brunnenäcker II“ und Brunnenäcker II, Änderung“ an das Plangebiet an, welches durch eine Bebauung mit I-geschossigen Einfamilienhäusern im unmittelbar angrenzenden Bereich bzw. eingeschossige Gebäude + Dachgeschoss im dahinter liegenden Bereich, geprägt ist. Die Gebäude weisen überwiegend Satteldächer auf. Im östlichen Bereich des Wohngebietes „Brunnenäcker II“ ist eine zweireihige Bebauung mit Flachdachgebäuden vorhanden.

Der Süden und Osten ist geprägt durch Acker- und Wiesenflächen. Im Osten verläuft in einer Entfernung von ca. 130 – 150 m vom Plangebiet ein Waldrand. Im Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg an den sich Wiesenflächen anschließen. In ca. 80 m Entfernung verläuft die Prim.

Im südöstlichen Bereich befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Leitung der Bodenseewasserversorgung (genaue Lage unbekannt). Im Süd-Westen besteht ein Feldweg in Richtung Gewerbegebiet Saline / Gölldorf, entlang des Feldweges liegt eine Leitungstrasse zur Stromversorgung.

Westlich zwischen Rottweil und Gölldorf verläuft eine Bahntrasse. Vom Ortsteil Gölldorf kann man mit der Bahn nach Tuttlingen, Horb oder Trossingen fahren.

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich das § 30 Biotop (BNatSchG) Nr. 178173250223 „Feldhecke südlich von Gölldorf“ sowie das § 30 Biotop (BNatSchG) Nr. 178173250 „Schilfröhricht südlich Gölldorf“. Auch im westlichen Bereich bestehen entlang der Prim mehrere nach § 30 (BNatSchG) besonders geschützte Biotope, in die durch die Planung nicht eingegriffen wird.

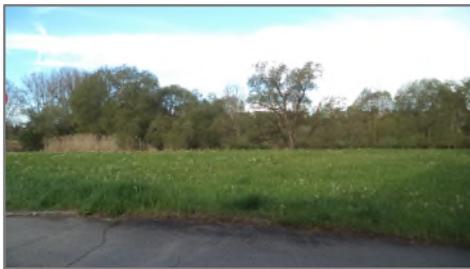


Abb. 7: Flst. 462/1Blick auf Böschungsbereich der Prim



Abb. 8: Blick von Süden aufs Plangebiet



Abb. 9: Biotop Schilfröhricht

11 Erschließung / Verkehr

Die Hauptanbindung an das bestehende Straßensystem erfolgt über die „Rottweiler Straße“ / „Württembergische Straße“, über die „Geroldstraße“ und die „Klosterstraße“ ins Plangebiet. Zur besseren Verteilung des Verkehrs ist für den südlichen Planbereich eine Anbindung über zwei Straßenanschlüsse ins Gebiet vorgesehen. Zum einen über die „Klosterstraße“ sowie die „Sankt-Blasien-Straße“.

Der nördliche Bereich kann über die „Primstraße“ und über die „Brunnenäckerstraße“ erschlossen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Die Bushaltestelle „Primbrücke“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Zudem besitzt Göllsdorf eine Bahnhaltestelle ca. 600 m entfernt vom Plangebiet.

Infrastruktur

Im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebietes ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Diese befindet sich überwiegend in der Ortsmitte von Göllsdorf und bietet zwei Kinderkrippen und zwei Kindergärten, einen Allgemeinarzt und Zahnarzt, eine Grundschule, eine Bäckerei, einen Metzger, Einkaufsladen, Banken und Gaststätten.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und das anfallende Hangwasser in einer Retentionsmulde zu sammeln und in Richtung Prim abzuleiten. Das anfallende Außengebietswasser soll entlang des Baugebietes in Richtung Prim abgeführt werden.

12.2 Schmutzwasser

Zum Anschluss der geplanten Flächen ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal in der „Klosterstraße“ angeschlossen werden.

12.3 Drainagen

Drainagepläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist im Textteil unter Ziffer 5.3 aufgenommen.

12.4 Sonstiges

Ein Anschluss an die bestehende Wasserleitung ist möglich. Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelung der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Eine Versorgung mit Gas ist geplant. Ein Anschluss an die Fernwärme ist nicht vorgesehen.

Im Bereich des Flst. 462/1 sind zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zwei Leitungsrechte vorgesehen. Im südlichen Plangebiet sind zwei weitere Leitungsrechte vorgesehen.

13 Plankonzeption

13.1 Städtebauliche Konzeption



Abb. 10: Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet „Brunnenäcker III“ sieht eine geordnete Entwicklung in Anbindung an das bestehende Baugebiet „Brunnenäcker II“ vor.

Die überplante Fläche der städtebaulichen Konzeption (siehe Abb. 10, oben) geht über die Geltungsbereichsfläche für das Baugebiet „Brunnenäcker III“ hinaus. Insgesamt können hier 71 Bauplätze entstehen. Der Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ weist eine Fläche von ca. 4,81 ha aus, auf der insgesamt 51 Bauplätze realisiert werden können.

Vorgesehen ist, angegliedert an die bereits bestehenden angrenzenden Strukturen, eine Bebauung mit II-geschossigen, überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern (WA1) und in einem Bereich von 5 Grundstücken (WA2) ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bis zu III Geschossen möglich, die auch eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Zur Erreichung einer guten Wohnqualität im Gebiet wurde vor allem auf eine gute Durchgrünung der öffentlichen aber auch der privaten Grundstücke, Aufenthaltsbereiche sowie eine gute Verknüpfung in die freie Landschaft und die angrenzenden Strukturen geachtet. Durch das gesamte Wohngebiet führen Fuß- und Radwegeanbindungen, die ein leichtes und sicheres Durchqueren für den fußläufigen Verkehr aber auch Radfahrer möglich machen und in alle Richtungen Wegeverbindungen in die angrenzende freie Landschaft schaffen. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, auf der ein Kinderspielplatz entstehen soll.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft wurden zu den Randbereichen öffentliche Grünflächen vorgesehen, die zu einem mit größeren Bäumen und Sträuchern sowie Feldhecken bepflanzt werden sollen. Entlang des Feldweges im Westen wird in der öffentlichen Grünfläche eine Retentionsmulde zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von unbelasteten Dach- und Oberflächenwasser vorgesehen. Das Wasser soll dann der Prim zugeleitet werden. An den bestehenden Einmündungsbereichen der Wohnwege mit Wendeanlagen sind Standorte für Müllbehälter am Tag der Abholung vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über zwei bestehende Straßenanschlüsse, von der „St. Blasien-Straße“ und der „Klosterstraße“. Die Hauptzufahrt ins Gebiet soll über die „St.-Blasien-Straße“ erfolgen. Diese verläuft durch das Plangebiet und knickt in der Mitte des Gebietes nach Westen ab und bildet dann eine Ringstraße. Der nördliche Bereich wird über die „Brunnenäckerstraße“ / „Primstraße“ erschlossen. Auf dem Grundstück wird eine private Zufahrt vorgesehen, über die die zwei Grundstücke erschlossen werden. Im Plangebiet sind entlang der Straßen Längsparker, die durch

Verkehrsgrünflächen mit Bäumen eingebunden sind sowie Parktaschen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Im südwestlichen Bereich ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der mit der angrenzenden ausgewiesenen Grünfläche (Verkehrsgrünfläche) bei einer zukünftigen Siedlungsentwicklung Richtung Süden, die Ausbildung einer Straße ermöglicht.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird aus dem Gebiet herausgenommen. Die angrenzenden Flurstücke können über den im westlichen Bereich bestehenden Feldweg und dem südöstlichen Bereich vorgesehenen Feldweg angedient werden. Dieser wird im Zuge einer Erweiterung des Baugebietes weitergeführt, sodass ein Anschluss im Norden an die „Klosterstraße“ geschaffen wird. Somit kann der landwirtschaftliche Verkehr komplett aus dem Plangebiet herausgenommen werden.

Für die Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten entwickelt, die sich in der Erschließungssituation und der Anzahl der Bauplätze unterscheiden haben. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Variante hat der Ortschaftsrat am 19.09.2017 in seiner Sitzung beraten und entschieden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen insgesamt 51 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 490 m² bis 1024 m².

14 Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird vorrangig zum Zweck der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Um den Wohncharakter des nächsten Umfeldes zu wahren, sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.

Aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung sind Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung des Plangebietes wurden die Grundflächenzahl mit 0,35 und 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 und 1,0 festgesetzt. Somit ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebietes zur freien Landschaft und der umgebenden Strukturen eine angemessene Bebauungsdichte durch die festgesetzte Grundflächenzahl gegeben.

Zahl der Vollgeschosse

Zudem ist eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 und in einem kleinen Teilbereich mit 3 zugelassen, die sich unter dem Aspekt der städtebaulichen Ziele, der angrenzenden Bebauung sowie der landschaftlichen Gegebenheiten gut in die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind durch Angaben zur Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) festgeschrieben. Die Firsthöhe (FH) im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) ist mit 8,50 m und die Wandhöhe (WH) mit 6,50 m festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) ist die Firsthöhe (FH) mit 10,50 und die Wandhöhe (WH) mit 8,50 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung und sorgen für ein harmonisches Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen.

Die Vorgaben zur Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) ermöglichen Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen.

Die Höhenlage der Gebäude

Den Bezugspunkt für die rechnerisch höchstzulässigen FH und WH bildet die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Für die EFH wird für die geplanten Baugrundstücke eine Höhe des Bezugspunktes in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) mit einer zulässigen Über- bzw. Unterschreitung festgesetzt (Zeichnerischer Teil). Der Höhenbezugspunkt (EFH) der Gebäude A1 und B1 darf max. 0,30 m über dem fertig gestellten Privatweg liegen.

Diese Höhenbezugspunkte berücksichtigen nicht nur ein harmonisches Einfügen der Gebäude in die vorhandene Topographie durch die Festsetzung wird zudem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

14.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei hier jedoch aufgrund der gewünschten städtebaulichen Ziele und aufgrund der derzeitigen gegebenen örtlichen Verhältnisse (angrenzende Bebauung) Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA2 ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei hier nur Einzelhäuser zulässig sind. Der Bereich des WA2 eignet sich aufgrund der Lage für eine Bebauung mit einer dichteren Bebauung (Mehrfamilienhäuser).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind entsprechend großzügig gefasst, so dass eine individuelle Gestaltung der Bauherren auf den Grundstücken gewährleistet werden kann.

14.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Aufgrund der Lage zur offenen Landschaft sind in den Randbereichen des Baugebietes Garagen und überdachte Stellplätze nicht gewünscht. Diese sind hier aus städtebaulichen Gesichtspunkten nur bis zur rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung zur Grundstücksgrenze zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Anforderungen außerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen je Baugrundstück auf höchstens 20 m³ Rauminhalt begrenzt, um eine bauliche Überfrachtung der Grundstücksflächen auszuschließen. In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte auch um einen einheitlichen, offenen Charakter zu sichern und die Qualität des öffentlichen Raumes zu stärken, nicht zulässig.

14.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wurde im WA1 bei den Einzel- und Doppelhäusern auf max. 2 beschränkt. Hierdurch soll eine angemessene Bevölkerungsdichte im Gebiet erreicht werden. Im WA2 ist keine Beschränkung bei den zugelassenen Einzelhäusern vorgesehen.

14.6 Verkehrsflächen

Die Hauptzufahrt ins Gebiet soll über die „Holunderstraße“ erfolgen. Diese verläuft durch das Plangebiet und knickt in der Mitte nach Westen ab und bildet dann eine Ringstraße.

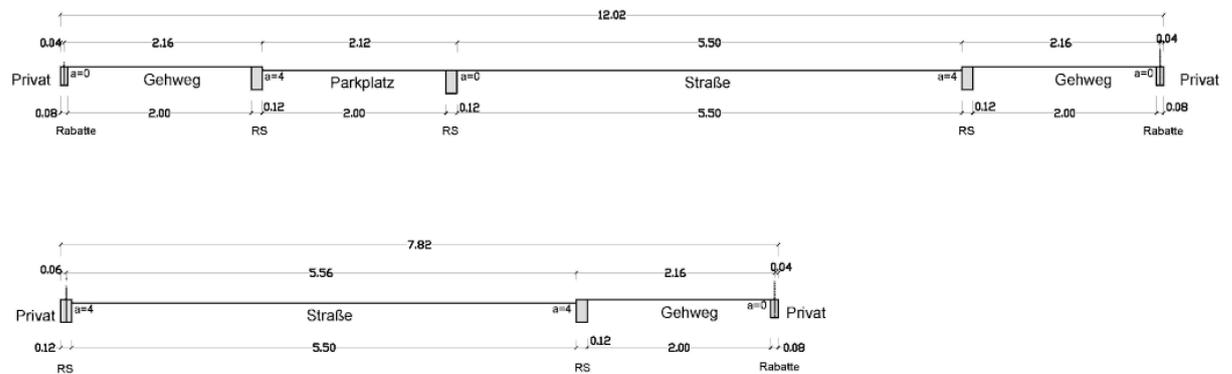
Die Hauptzufahrt ist mit einer Straßenbreite von 5,50 m (netto) und einem beidseitigem Gehweg mit einer Breite von 2 m vorgesehen.

Die restlichen Straßen im Plangebiet werden mit einer Breite von 5,50 m (netto) und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Die zwei Stichstraßen mit Wendeplatte werden mit einer Breite von 5,0 m als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die Wendeplatten sind so dimensioniert, dass ein Wenden für PKW in einem Zug möglich ist. Gehwege sind hier aufgrund der Zufahrt für max. 4 Gebäude und dem gewünschten Wohncharakter nicht vorgesehen.

Die Erschließung im Gebiet erfolgt über die „Holunderstraße“ und die „Weißdornstraße“. Die Hauptanbindung soll über die „Holunderstraße“ erfolgen. Die „Weißdornstraße“ schließt an die bestehende „Klosterstraße“ im Norden an. Die Straßenbreiten im Gebiet belaufen sich für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw ausreichend dimensioniert. Zusätzlich ist im Gebiet ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2 m vorgesehen, auch um die Sicherheit der Fußgänger im Gebiet zu gewährleisten. Auf eine gute fußläufige Vernetzung im Gebiet und in die angrenzende Landschaft wurde geachtet.

Im Plangebiet befinden sich zwei öffentliche Platzbereiche. Der erste im Bereich der „Weißdornstraße“ und der zweite in der „Holunderstraße“ an der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz. Diese Bereiche sind gestalterisch als Platzbereiche anzulegen. Die Zufahrt für die Grundstücke 3 und 4 im Bebauungsplan erfolgt über den Platzbereich und soll gestalterisch so gekennzeichnet werden, dass die Zufahrt in der Verlängerung der „Weißdornstraße“ von Norden erfolgt.

Regelquerschnitte Ausbau Straße:



RS = Granit B6 Leistenstein 12 cm breit

Ruhender Verkehr

Im Straßenraum sind, auch um den Verkehr zu verlangsamen, teilweise Längsparker an den Straßen vorgesehen. An den Straßen werden mehrere Parktaschen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, am südlichsten Grundstück, ist an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg ein Zufahrtsverbot vorgesehen. Durch dieses soll gesichert werden, dass keine Zufahrten über den Feldweg angelegt werden. Die Zufahrt zum Grundstück hat ausschließlich über den neu anzulegenden Privatweg auf dem Grundstück, der hier mit einer Breite von 3,0 m vorzusehen ist, zu erfolgen. Auch im Bereich des Platzes in der „Weißdornstraße“ ist ein Zufahrtsverbot auf das Grundstück 44 eingezeichnet. Die Zufahrt zum Grundstück 44 erfolgt über die „Weißdornstraße“.

Flächen für die Bereitstellung von Abfallgefäßen

Im Plangebiet befinden sich 2 Stichstraßen mit Wendeanlagen. Für die Müllabfuhr wurde an den Einmündungen in die Planstraßen Abstellflächen für die Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Abholung vorgesehen und in der Planzeichnung eingetragen. Die Flächen weisen eine Größe von ca. 5x2 m auf. Somit ist genügend Platz für die Unterbringung von Tonnen mit einem Volumen von 240 Liter. Für jede Aufstellfläche werden die Mülltonnen von jeweils 2 Gebäuden vorgesehen. Die Müllabholung ist für die Wohnstraßen somit gesichert. Im restlichen Plangebiet sind keine Wendeanlagen vorgesehen, sodass die Müllabholung entlang der Straßen sichergestellt ist.

14.7 Flächen für Versorgungslagen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz - ist eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen.

14.8 Flächen für Aufschüttungen

Der natürliche Geländeverlauf soll im Baugebiet möglichst erhalten bleiben. Geländemodellierungen sollen harmonisch gestaltet werden, sodass Böschungen relativ flach (1:2) anzulegen sind.

14.9 Öffentliche und Private Grünflächen

Durch die Lage am Siedlungsrand von Gölldorf ist, um hier eine gute landschaftliche Einbindung auf eine gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes zu achten. Hierzu wurden Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes in den Randbereichen, auf den privaten Grundstücken und im Straßenbereich getroffen.

Am Randbereich sollen Feldheckenpflanzungen vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsmulde sind Pflanzgebote zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Im Hausgartenbereich ist um eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, auf jedem Grundstück ein Baum und im Vorgartenbereich und entlang der Straße ein Baum je Grundstück zu pflanzen.

Diese Festsetzung orientiert sich an den gestalterischen Gesichtspunkten im Gebiet aber auch an den angrenzenden Baugebieten, in denen der Vorgartenbereich auch keine Nebenanlagen aufweist und offen gehalten ist. Der Baum entlang der Straße wird durch die Stadt Rottweil gepflanzt.

Mit dem Vorgehen, dass die Bäume durch die Stadt gepflanzt werden sind in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht worden. Der Pflanzstandort wird in enger Abstimmung, gemeinsam mit den Bauherren ausgewählt. Bei der Auswahl der Bäume stehen Fachleute zur Seite. Die Bäume werden fachmännisch gepflanzt und wachsen daher i.d.R. auch gut an. Zur Begrünung des Quartiers ist somit ein wesentlicher Beitrag geleistet. Dabei ist der Pflanzstandort für den Baum auf dem Grundstück unter Beachtung des Nachbarrechts von den Grundstückseigentümern frei wählbar, um den Eigentümern bei der Gartengestaltung Entscheidungsspielraum zu lassen.

Zudem ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Auch hier werden entsprechende Bepflanzungen mit für Spielplätze geeigneten, ungiftigen Pflanzen vorgesehen.

14.10 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Leitungsrechte zeichnerisch und textlich festgesetzt worden.

14.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (Lärmschutz)

Die maximal zu erwartenden Lärmpegelbereiche sind im Plangebiet den Bereichen III bis V zuzuordnen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109-16 - Schallschutz im Hochbau – vorzusehen. Im Planungsgebiet ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

15 Örtliche Bauvorschriften

15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes, sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung und in die Landschaft bei. Dabei sind

aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Im angrenzenden Baugebiet sind nur Satteldächer mit 28-32° Dachneigung zulässig, in einem kleinen Teilbereich Richtung Wald Flachdächer.

Im Baugebiet ist es ein Ziel, unter Wahrung des Bestandes, eine größere Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten zuzulassen. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet die zulässigen Dachformen erweitert. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer. Die Dachneigungen sind bei Satteldächern mit Neigung von 20° - 40°, bei Pultdächern 3-15° und bei versetzten Pultdächern Neigungen von 15-35°, festgesetzt.

Für die Dachdeckung sind Materialien im Farbspektrum rot bis braun und grau bis schwarz zu wählen. Das Baugebiet soll sich auch aufgrund der Lage am Hang gut in die umgebende Landschaft und Strukturen einfügen. Daher wurde hier auf die angrenzenden Baugebiete und die dort vorhandenen Farbgebung der Dächern geachtet. Dies auch aufgrund der ländlichen Strukturen in Gölldorf.

Glänzende und reflektierende Materialien sowie wasserschädliche Materialien als Dacheindeckung sind nicht gewünscht. Im Sinne einer ökologischen Bauweise ist die Begrünung von Dächern von Hauptgebäuden grundsätzlich zulässig und erwünscht, allerdings nicht vorgeschrieben.

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Gestaltung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist weitestgehend frei gehalten. Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° sind extensiv zu begrünen.

Die extensive Dachbegrünung soll nicht nur für Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet sorgen, sondern kann das Ortsbild deutlich aufwerten. Die Aussicht auf begrünte Dächer steigert die Lebensqualität und bietet mehr Raum als Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere. Die vorgeschriebene Substratschichtstärke liegt bei mind. 10 cm.

Dachaufbauten und -einschnitte

Es wird ermöglicht, Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben zu erstellen. Diese dürfen aus gestalterischen Gründen die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten und müssen einen Abstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Damit wird gewährleistet, dass Dachgeschosse großzügig ausgebaut werden können und gleichzeitig sensibel mit die Dachlandschaft umgegangen wird. Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig.

Werbeanlagen

Da das Plangebiet vorrangig der Wohnnutzung dienen soll, sind Werbeanlagen nur in einer untergeordneten, das Umfeld nicht störenden Form zulässig. Diese dürfen ausschließlich am Ort der Leistung, unbeleuchtet und Höhe des Erdgeschosses der Gebäude angebracht werden.

15.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu geben und die Qualität des öffentlichen Raumes zu stärken, sollen die Vorgärten als landschaftlich offene Flächen angelegt werden.

Auch Hecken, Zäune aus Holz sowie Drahtzäune sind entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der dörflichen Strukturen sind diese grundsätzlich zu begrünen.

Um die Funktionalität der Verkehrsbereiche zu sichern, wird ein Abstand festgesetzt, der bei der Realisierung von Einfriedungen, Stützmauern und Anpflanzungen (Hecken) gewahrt werden muss.

Um den aufgelockerten, durchgrünten Charakter des bestehenden Gebietes zu erhalten und zu entwickeln, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

15.3 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, sofern diese für Geländeanpassungen erforderlich sind. Aus raumgestalterischen Gründen sowie zur Wahrung der Funktionalität der Straßenverkehrsflächen dürfen Stützmauern entlang öffentlicher Flächen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die

Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Zusätzlich erforderliche Geländeanpassungen können ggf. mit einer Neigung von maximal 1:2 geböscht werden.

Die zulässige Höhe von Stützmauern zwischen den privaten Grundstücken wird auf 1,40 m begrenzt. Auch hier ist das Ziel den natürlichen Geländeverlaufs soweit wie möglich zu erhalten. Zum Außenbereich und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind Stützmauern nicht zulässig.

15.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Empfohlen wird für jedes Baugrundstück eine Zisterne von mind. 3 m³ Volumen pro 100 m² angeschlossener Dachfläche. Das gespeicherte Wasser kann für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

15.5 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen. Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich nur einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber die Möglichkeit ein, bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird hier aufgrund der Erfahrungen in ähnlichen Wohngebieten Gebrauch gemacht. Es hat sich gezeigt, dass der durchschnittliche Familienhaushalt in der Regel über mehr als einen Pkw verfügt. Durch die hier getroffene Stellplatzverpflichtung kann der ruhende Verkehr auf den jeweiligen privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

16 Grünordnung

Hinsichtlich der detaillierten Bestandsbeschreibung und –bewertung der Schutzgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und dem Erfordernis einer angemessenen Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die bestehende Landschaft. Wichtig waren hier die Aspekte der

- Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Bebauung,
- Berücksichtigung der landschaftlichen und topographischen Verhältnisse,
- Gestaltung des Baugebietes unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.

17 Kosten

Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen.

Verfasser:

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung

Abteilung 4.1 Stadtplanung

Ulrike Ambacher

Anerkannt:

Rottweil, den 16.06.2020

gez. Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel