



# Stadt Trossingen

Landkreis Tuttlingen

## Bebauungsplan

# "Albblick I - 2. Änderung"

## - zeichnerischer Teil -

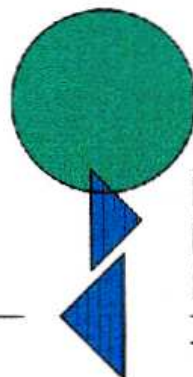
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Gemeinderatssitzung vom 23.01.2017 / Planungsstand 05.01.2017 M 1:500

**Ludger Große Scharmann**

Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch




Flächennutzungspläne  
Landschaftsplanung  
Freiraumgestaltungen

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

# PLANZEICHENERKLÄRUNG


Weitere textliche Festsetzungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.


## Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 **0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
§§ 16 und 17 BauNVO

 **II** Maximale Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 BauNVO

 **II** Zwingende Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 4 BauNVO

 **GH/FH/TH** Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
§ 16 Abs. 2 BauNVO; GH = max. Gebäudehöhe, FH = max. Firsthöhe, TH = max. Traufhöhe

## Bauweise u. überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 **o** Offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO

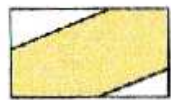
 **ED** Hausformen  
§ 22 Abs. 2 BauNVO; E = Einzelhaus, D = Doppelhaus

**GD / FD** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO - GD = geneigte Dachform, FD = Flachdach

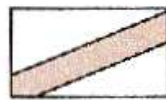
 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 23 BauNVO - Baugrenze

 **Firstrichtung**

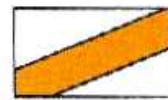
## Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



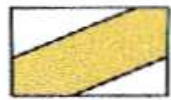
Fahrbahn



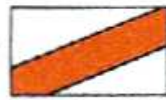
Gehweg



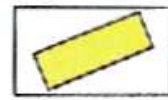
Rad- und  
Fussweg



Landwirtschaftl.  
Weg



Parkplatz



Mülleimer-  
Sammelplatz

## Versorgungsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Mittelspannungs-Transformatorstation

## Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentlich



privat

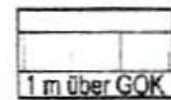
Grünflächen



Grünflächen, verkehrsbegleitend



Grabenmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser



Lärmschutzdamm

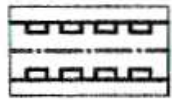
siehe Planeintrag; Anforderungen an aktiven und passiven Lärmschutz gemäß Anlage 2 "Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005" und Planungsrechtlichen Festsetzungen

## Flächen für die Landwirtschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB



Landwirtschaftliche Nutzflächen

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



zu Gunsten folgender Versorgungsträger

Stadtwerke Trossingen GmbH, Energieversorgung Trossingen GmbH

Eigenbetrieb Wasser und Abwasser

## Bindungen für Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu den Pflanzgeboten Pfg 1 bis Pfg 3 - siehe Grünordnungsplan und Planungsrechtliche Festsetzungen



Erhaltung von Bäumen



öffentlich



privat

Anpflanzen von Bäumen

## Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze mit Änderung des Maß der baulichen Nutzung

## Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abstandsisophlete "Geruch"

siehe Begründung Ziffer 3

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Trossingen hat in seiner Sitzung am 25.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Abblick I - 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 25.07.2016 beschloss der Gemeinderat die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Frühzeitige Beteiligung wurde am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 24.08.2016 bis 14.09.2016 durch Auslegung der Planunterlagen durchgeführt

Mit Schreiben vom 26.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 24.10.2016, im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, mit den eingegangenen Äußerungen.

## Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

In seiner Sitzung am 24.10.2016 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 28.11.2016 bis 29.12.2016 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 10.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 23.01.2017 in Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Äußerungen. Das Ergebnis der Abwägung wurde Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 25.01.2017 mitgeteilt.

# Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 23.01.2017 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf vom 23.01.2017 mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan "Altblick I - 2. Änderung" am 09.02.2017 in Kraft getreten.

ausgefertigt am 08.02.2017



Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister



# Satzung

## über den Bebauungsplan

### „Albblick I - 2. Änderung“



**Stadt Trossingen**  
Landkreis Tuttlingen

#### **I. Satzung über den Bebauungsplan „Albblick I - 2. Änderung“**

#### **II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Albblick I - 2. Änderung“**

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften,

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in der derzeit aktuellen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in der derzeit aktuellen Fassung,
- des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in der derzeit aktuellen Fassung,
- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung und
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit aktuellen Fassung,

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.01.2017 die Satzung über den Bebauungsplan „Albblick I - 2. Änderung“ sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Albblick I - 2. Änderung“ als Satzungen beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich zu I. und zu II. ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 05.01.2017. Die Geltungsbereiche der Satzung zu I. und der Satzung zu II. sind identisch.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzung zu I. sind:

- der Bebauungsplan mit Plandatum vom 05.01.2017 bestehend aus
  1. der Planzeichnung, Maßstab 1:500 und
  2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Satzung zu I. ist die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 1 beigelegt. Inhalte der Satzungen zu I. und II. sind in der Begründung enthalten und erläutert.

Bestandteile der Satzung zu II. sind:

- die Örtlichen Bauvorschriften.

Die Begründung der Satzung zu I. vom 05.01.2017 sowie Erläuterungen der Satzung zu II. vom 05.01.2017 haben dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan weiterhin beigelegt:

Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 von Oktober 2016

Anlage 3 Zusammenfassende Erklärung vom 23.01.2017.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Zu I. - Ordnungswidrig nach § 213 BauGB handelt, wer die in § 213 BauGB normierten Tatbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans verübt bzw. veranlasst.

Zu II. - Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

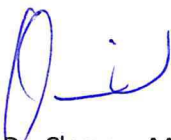
## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Altblick I - 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zeitgleich tritt der Bebauungsplan „Altblick I - 1. Änderung“, in Kraft getreten am 28.10.2004, innerhalb des überschneidenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Altblick I - 2. Änderung“ außer Kraft. Der Bebauungsplan „Altblick I - 1. Änderung“ bleibt im übrigen Geltungsbereich weiterhin rechtsverbindlich.

Trossingen, den 23.01.2017

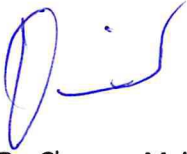


Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2017 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Trossingen, den 23.01.2017



Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister



Die Satzung ist am 09.02.2017 in Kraft getreten.

Ausfertigungsvermerk:

Lageplan: 05.01.2017

planungsrechtliche Festsetzungen: 05.01.2017

örtliche Bauvorschriften: 05.01.2017

Satzungsbeschluss: 23.01.2017

Trossingen, den 08.02.2017



Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister





**Stadt Trossingen**  
Landkreis Tuttlingen

# **Bebauungsplan** **„Albblick I - 2. Änderung“**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

nach § 9 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2017

---

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann  
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch  
eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-  
und LandschaftsPlanung**  
**Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265  
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT TROSSINGEN**  
Schultheiß-Koch-Platz 1  
78647 Trossingen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**  
Auf dem Graben 21                      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch                      Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 05.01.2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>2.1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
<b>2.2.</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>6</b>
2.2.1.	Nebenanlagen	6
2.2.2.	Bauweise	6
2.2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.2.4.	Stellung der baulichen Anlagen	7
<b>2.3.</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	<b>7</b>
<b>2.4.</b>	<b>Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>7</b>
2.4.1.	Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung	7
<b>2.5.</b>	<b>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</b>	<b>7</b>
<b>2.6.</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen</b>	<b>8</b>
<b>2.7.</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen</b>	<b>8</b>
<b>2.8.</b>	<b>Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen</b>	<b>10</b>
<b>2.9.</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Hinweise zum Bebauungsplan</b>	<b>11</b>
<b>3.1.</b>	<b>Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen</b>	<b>11</b>
<b>3.2.</b>	<b>Gerüche aus Nutztierhaltung</b>	<b>11</b>
<b>3.3.</b>	<b>Geologie und Boden - Umgang mit Ölschieferlagen</b>	<b>11</b>

# 1. Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen

## Allgemeine Grundlagen

Grundlage der Planungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan „Altblick I - 1. Änderung“, rechtsverbindlich am 28.10.2004. Die Festsetzungen wurden an die aktuellen Planänderungen angepasst und teilweise modifiziert.

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

### Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

### Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt § 53a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

### Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

## 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 23 BauNVO

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

#### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 BauNVO

Gemäß den Angaben zur allgemeinen Zulässigkeit:

Festsetzungen gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

##### 2.1.2.1. Zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (siehe Planeinschrieb)

##### 2.1.2.2. Höhe baulicher Anlage

Im WA 3 ist festgesetzt:

- II Vollgeschosse, Firsthöhe FH = max. 10,50 m, Traufhöhe TH = max. 6,50 m

Im WA 5 ist festgesetzt:

- II Vollgeschosse, Firsthöhe FH = max. 8,20 m, Traufhöhe TH = max. 4,80 m

Im WA 6 ist festgesetzt:

- II Vollgeschosse zwingend, Gebäudehöhe GH = max. 7,00 m.

Im WA 7 ist festgesetzt:

- II Vollgeschosse zwingend, Gebäudehöhe GH = max. 10,00 m.

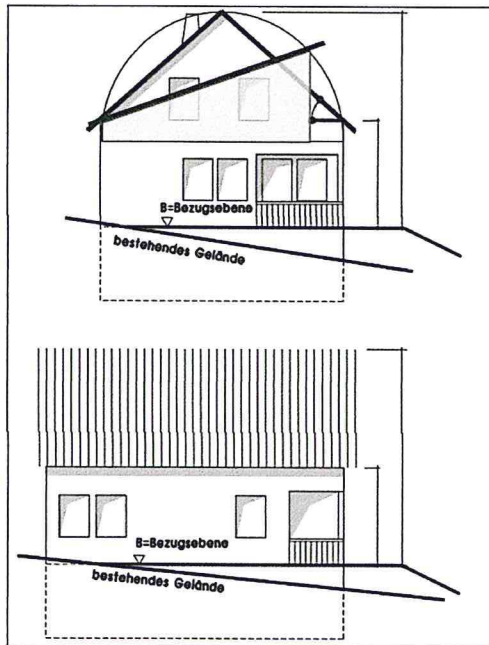
Im WA 8 ist festgesetzt:

- III Vollgeschosse zwingend, Gebäudehöhe GH = max. 12,00 m

Die maximale Firsthöhe (FH max.) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist mindestens auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Diese Bezugsebenen können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis maximal 0,5 m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.



Der maximal mögliche Dachaufbau wird durch den Verlaufskreis des höchsten Gebäudes geregelt. Der Verlaufskreis ist ein Kreissegment, der gebildet wird aus den wahren Traufpunkten und der zulässigen Firsthöhe, wobei die Gebäudetiefe, nicht die Tiefe des Baufensters, maßgebend ist. (siehe Systemskizze 1)

Die Traufhöhe ist mindestens für 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten; bei Gebäuden mit Walmdächern jedoch auf 80 % der Gebäudelänge.

**Systemskizze 1**

## **2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### **2.2.1. Nebenanlagen**

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

### **2.2.2. Bauweise**

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser ED.

### **2.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

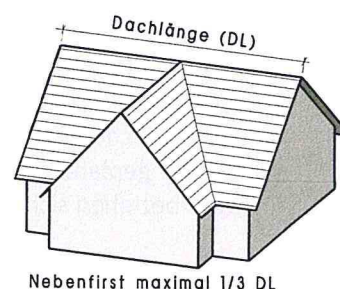
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) ist zulässig. Dieses gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

#### 2.2.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 20° möglich. Richtungen von Nebenfirsten sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptfirstes zulässig.



#### 2.3. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

#### 2.4. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

##### 2.4.1. Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Kabelverteilerschränken für die Straßenbeleuchtung, Straßenleuchten und Schränke für LWL-Verkabelung (Telekom), einschließlich der erforderlichen Fundamente, auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

#### 2.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Trossingen GmbH, der Energieversorgung Trossingen GmbH und des Eigenbetriebs Wasser und Abwasser ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Hinblick auf Betrieb und Überwachung von Entwässerungsgräben und -leitungen festgesetzt. Beiderseits der Achse des Leitungsrechts sind Streifen von je 1,50 m Breite (gesamt 3,00 m) von einer Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

Die Muldenquerschnitte sind von den Grundstückseigentümern für einen freien Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers stets offen zu halten und zu unterhalten. Grabensohle und die Böschungen der Ableitungs- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen zu unterhalten, bauliche Veränderungen, Versiegelungen und dgl. sind nicht zulässig.

Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

## 2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen wird am Nord- und Ostrand des Plangebiets entsprechend den Einträgen im Planteil ein Erdwall an der Oberkante der Einschnittsböschung der geplanten Nordrandstraße hergestellt. Die im Planteil angegebenen Höhen des Erdwalls beziehen sich auf das vorhandene Geländeniveau.

### Passiver Lärmschutz

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Gutachten „Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005“ von Oktober 2016 (*Anlage 2*) dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich. Es ist von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit 50 km/h (Plandarstellungen 3.1 bis 3.5) auszugehen.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II:  $R'_{w,res} = 30$  dB

im Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35$  dB

im Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40$  dB

2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung  $D_{n,e,w} \geq 50$  dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
3. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

### Grünordnerische Festsetzungen

## 2.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 LBO

### a) Grundsätzliche Regelungen

Im gesamten Baugebiet sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen und als Heckenpflanzen heimische und standortgerechte Sträucher oder Gehölze zu pflanzen (Vorschlagsliste siehe unten).

Auf Baugrundstücken mit einer Fläche über 300 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (klein-, mittel- oder großkronig) zu pflanzen. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten auf privaten Grundstücksflächen im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind um bis zu 5,00 m zulässig. Mindestens 10 m<sup>2</sup> der Oberfläche um Baumstandorte sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die im Rahmen der Erschließung hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Grünordnungsplanes (GOP). Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den vorstehenden Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronig Bäume.

## Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

### Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Speierling	(Sorbus domestica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Ulme	(Ulmus minor)

### Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingriffl. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Essig-Rose	(Rosa gallica)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Filz-Rose	(Rosa tomentosa)
Feld-Rose	(Rosa agrestis)
Busch-Rose	(Rosa corymbifera)
Himbeere	(Rubus idaeus)

### Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbime	(Pyrus pyrastra)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

### Kletterpflanzen

#### Gerüstkletterpflanzen

Gewöhnl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)

#### Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnlicher	(Parthenocissus quinquefolia)
Wilder Wein	(Parthenoc. tricuspidata)
Kletterwein	

## b) Pflanzgebot Ortsrand - Pfg 1

Um eine schnellstmögliche Eingrünung des Ortsrandes zu erzielen, erfolgt die Anpflanzung entsprechend dem im Grünordnungsplan beinhalteten Ausführungsplan im Zuge der Erschließung. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Laubbäumen und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Bei flächenhaften Pflanzgebieten sind, mit Ausnahme des Retentionsbeckens, mindestens 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen.

### c) Pflanzgebot am Sammelgraben - Pfg 2

Im Schutzstreifen der Wärmeversorgungsleitung sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Auf die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben) ist bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen ein zu gehen.

### d) Grünzüge - Pfg 3 und Straßenraumgestaltung - Pfg Einzelbäume im öffentlichen Raum

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm erfolgt mit der Erschließung. Es gelten die vorstehenden Angaben zur Auswahl, Pflanzung und Pflege der Flächen.

Im Bereich des Straßenraumes sind straßenraumgeeignete Laubbaumarten gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.

### e) Fassaden- und Dachbegrünung (Empfehlung)

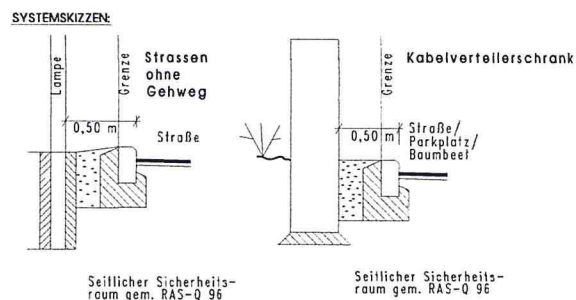
Bei überwiegend geschlossenen Fassadenflächen wird eine Wandbegrünung mit oder ohne Rankhilfe empfohlen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 3.00 m, siehe Pflanzenliste). Garagen mit Flachdach und überdachte Stellplätze können mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung versehen werden.

## 2.8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und GOP sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Verlust gemäß der Pflanzenlisten "Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen" zu ersetzen.

Bauarbeiten im Umfeld von Pflanzen mit einer Pflanzbindung sind so zu gestalten, dass eine Beschädigung der Pflanzen vermieden wird.



## 2.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (siehe nebenstehende Schemazeichnung).

### 3. Hinweise zum Bebauungsplan

#### 3.1. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

#### 3.2. Gerüche aus Nutztierhaltung

Der nördliche Rand des Plangebietes liegt im Randbereich einer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Abstandsизоphete mit einem Radius von 280 m um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Von diesem Betrieb können landwirtschaftliche Geruchsemissionen aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei bestimmten Witterungslagen zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

#### 3.3. Geologie und Boden - Umgang mit Ölschieferlagen

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass „nach der Geologischen Landesaufnahme Kalk- und Tongesteine der Arietenkalk-Formation sowie Tonsteine der Obtususton-Formation (beides Unterjura) den Baugrund bilden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

*Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation im Nahbereich zur überlagernden Obtususton-Formation können einige geringmächtige schwarze Ölschieferlagen eingelagert sein. Wegen des bekannten Baugrundproblems von Sohlhebungen nach Austrocknung / Überbauung von Ölschiefer infolge von Gipskristallisation wird empfohlen, eventuell in der Baugrubensohle angetroffene Ölschieferlagen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen.“*


Es wird empfohlen, ggf. einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Aufgestellt:


Ausgefertigt:

Trossingen, den 05.01.2017

Trossingen, den 08.02.2017

  
.....  
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister



  
.....  
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister



**Ausfertigungsvermerk:**

Lageplan: 05.01.2017

planungsrechtliche Festsetzungen:  
05.01.2017

örtliche Bauvorschriften: 05.01.2017

Satzungsbeschluss: 23.01.2017

Trossingen, den 08.02.2017

  
Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister





**Stadt Trossingen**  
Landkreis Tuttlingen

## **Bebauungsplan** **„Albblick I - 2. Änderung“**

# **Örtliche Bauvorschriften**

nach § 74 LBO

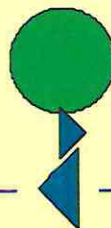
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2017

---

Planverfasser:

**Ludger Große Scharmann**  
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch  
eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-  
und LandschaftsPlanung**  
**Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265  
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **STADT TROSSINGEN**  
Schultheiß-Koch-Platz 1  
78647 Trossingen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**  
Auf dem Graben 21                      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch                      Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 05.01.2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>5</b>
2.1.1	Dachform, Dachneigung	5
2.1.2	Dachdeckung	5
2.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
2.1.4	Fasadengestaltung	5
<b>2.2</b>	<b>Stützmauern</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen</b>	<b>6</b>
2.3.1	Einfriedungen	6
2.3.2	Grüngestaltung unbebauter Flächen	7
2.3.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
<b>2.4</b>	<b>Niederspannungsfreileitungen</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Einschränkung der Stellplatzverpflichtung</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>Einschränkung der Herstellung der Stellplätze</b>	<b>8</b>
<b>2.7</b>	<b>Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>

# 1 Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen

## Allgemeine Grundlagen

Grundlage der Planungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan „Albblick I - 1. Änderung“, rechtsverbindlich am 28.10.2004. Die Festsetzungen wurden an die aktuellen Planänderungen angepasst und teilweise modifiziert.

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

### Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686).

### Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt § 53a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

### Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

§ 74 LBO

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **2.1.1 Dachform, Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dachformen (GD) und Flachdächer FD, gemäß Planeinschrieben, zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer für Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

#### **2.1.2 Dachdeckung**

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

#### **2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

#### **2.1.4 Fassadengestaltung**

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig, im Übrigen gilt der Farbleitplan.

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

### **2.2 Stützmauern**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze der Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

## 2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 2.3.1 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und zur offenen Landschaft darf 1,00 m nicht überschreiten.

Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune zulässig.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der Pflanzenlisten „Einfriedungen“ zu verwenden.

Zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste „naturnahe Hecken“ zu verwenden.

#### Vorschlagliste heimischer Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Blütensträucher

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelia

#### Immergrüne Hecken

Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

### **2.3.2 Grüngestaltung unbebauter Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitest gehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 Abs. 5 BauGB zu erreichen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 groß-, mittel oder kleinkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet. Nadelbäume dürfen zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft hin nicht gepflanzt werden.

Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten auf privaten Grundstücksflächen im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind um bis zu 5,00 m zulässig.

Mindestens 10 m<sup>2</sup> der Oberfläche um Baumstandorte sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Bei Heckenpflanzungen sind die Vorgaben unter „Einfriedungen“ zu beachten. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

### **2.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **2.5 Einschränkung der Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

#### Einzel- und Doppelhäuser

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

## 2.6 Einschränkung der Herstellung der Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden, zum Beispiel Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä..

## 2.7 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasser- oder Mischwasserkanalisation ein-geleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

## 3 Hinweise

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist von den Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, sind zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen Zisternen und Teiche generell zulässig. Überläufe sind an die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung anzuschließen.
4. Wasser aus Dränleitungen darf nur in Regenkanäle oder in Gewässer (Mulde, Graben) eingeleitet werden (DIN 1986 Teil 3 Abs. 2.5.3). Die geplante Tiefe der Regenkanäle ist nicht auf die zu erwartende Tiefe von Drainagen abgestimmt.
5. Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durch-zuführen.
6. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
7. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
8. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.


9. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
10. Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
11. Der Baugrubenaushub soll generell auf den Baugrundstücken im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.
12. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
13. Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Grundstücken sind für die Tierwelt verträgliche Lichtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Leuchtmittel.
14. Für die Straßenbeleuchtung werden moderne LED-Leuchtmittel eingesetzt.
15. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.

Aufgestellt:


Ausgefertigt:

Trossingen, den 05.01.2017

Trossingen, den 08.02.2017

  
.....  
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister



  
.....  
Dr. Clemens Maier, Bürgermeister



**Ausfertigungsvermerk:**

Lageplan: 05.01.2017

planungsrechtliche Festsetzungen: 05.01.2017

örtliche Bauvorschriften: 05.01.2017

Satzungsbeschluss: 23.01.2017

Trossingen, den 08.02.2017

  
Dr. Clemens Maier  
Bürgermeister

