

Bebauungsplan

„Alte Straße“ in Neukirch

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beb.-Plan-Nr. Nk 308/13

Begründung



22.11.2016

Mehrfertigung

Der Bebauungsplan Nk 308/13 „Alte Straße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nk 104/61 „Heiligenwiesen“ in sämtlichen Festsetzungen.

Inhaltsverzeichnis	
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung3
2	Lage des Plangebietes.....3
3	Bedarfsanalyse4
4	Planungsrechtliche Situation.....5
4.1	Bebauungsplanänderung.....5
4.2	Flächennutzungsplan5
4.3	Beschleunigtes Verfahren.....5
5	Bestandsituation6
5.1	Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung6
6	Erschließung.....7
6.1	Infrastruktur7
6.2	Ver- und Entsorgung.....7
7	Plankonzeption7
7.1	Städtebauliche Konzeption7
8	Planungsrechtliche Festsetzungen..... 10
8.1	Art der baulichen Nutzung 10
8.2	Maß der baulichen Nutzung..... 10
8.3	Stellung baulicher Anlagen 10
8.4	Bauweise..... 11
8.5	Überbaubare Grundstücksflächen 11
8.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen..... 11
8.7	Zahl der Wohnungen 11
8.8	Verkehrsflächen 11
8.9	Flächen für Versorgungslagen..... 11
8.10	Flächen für Aufschüttungen 11
8.11	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen 11
9	Örtliche Bauvorschriften 12
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 12
9.2	Werbeanlagen..... 13
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen 13
9.4	Stützmauern..... 13
9.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser13
10	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB..... 13
10.1	Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter 13
10.2	Abwägung der Umweltbelange nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB 16
11	Flächenbilanz..... 17
12	Kosten 17

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die städtebauliche Entwicklung von Neukirch ist mit der Schließung der letzten stadteigenen Baulücke des Wohngebiets „Heiligenwiesen“ ausgeschöpft. Die kommunalpolitischen Vorgaben für Neukirch setzen den Entwicklungsschwerpunkt eindeutig auf die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich, bevor die letzte, im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil dargestellte potentielle Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Mit dieser Zielrichtung werden nicht nur die Vorgaben des Gesetzgebers zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche angegangen, sondern auch die Nachhaltigkeitsstrategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg vorbildlich verfolgt.

Die zu überplanende Wohnbaufläche im Westen von Neukirch am Kreuzungspunkt der Oberholzstraße und der Alte Straße stellt mit ca. 0,57 ha den letzten nicht bebauten, zusammenhängenden Bereich im Innenbereich dar. Aktuell wird die Fläche als Streuobstwiese und temporär als Pferdekoppel genutzt.

Mit der Bebauungsplanänderung „Alte Straße“ sollen die Möglichkeiten einer geordneten Nachverdichtung im Innenbereich planungsrechtlich gesteuert und entwickelt werden. Der Bebauungsplan „Alte Straße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nk 104/61 „Heiligenwiesen“ aus dem Jahre 1963 in sämtlichen Festsetzungen. Um höhere Dichte an Wohnbebauung zu erreichen, muss das bisher geltende Bauverbot auf dem Großteil der Fläche aufgehoben werden. Durch die Bebauungsplanänderung sollen insgesamt acht Bauplätze planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der bisher vorherrschenden Nachfrage in Neukirch sollen ausschließlich Einzelhäuser ausgewiesen werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Neukirch. Es wird über die vorhandene Alte Straße erschlossen und liegt an der Kreuzung Alte Straße und Oberholzstraße. Topographisch stellt sich das Plangebiet „Alte Straße“ weitestgehend eben dar und liegt auf einer Höhe zwischen 715,25 und 717,50 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.: 78, 78/1 (teilweise), 79 und 80 sowie 71 (Teile der Verkehrsfläche) und weist eine Gesamtfläche von 5.748 m² (ca. 0,57 ha) auf. Die genaue Abgrenzung ist dem Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Abb. 1.: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (rot umrandet)

3 Bedarfsanalyse

Seit 2011 werden alle innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale der Stadt Rottweil inkl. der Ortsteile erfasst, regelmäßig im Jahresturnus überprüft und im städtischen Baulückenkataster geführt. Im Herbst 2015 wurde in Neukirch das Baulückenmanagement durchgeführt. Im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 06.10.2015 wurde explizit für das Thema Flächenversiegelung und Baulückenschließung sensibilisiert. Anschließend wurden standardisierte Fragebögen an private Baulückeneigentümer verschickt. Im Rahmen der Fragebogenaktion wird abgefragt, in wie weit die Eigentümer bereit sind, die Baulücken zeitnah einer Nutzung zuzuführen oder diese zu veräußern. Mit Ergebnissen wird bis Anfang des Jahres 2016 gerechnet. Die letzte Überprüfung der Baulücken im Jahre 2015 ergab, dass bis auf einen Bauplatz keine weiteren erschlossenen städtischen Bauflächenpotentiale vorhanden sind.

Gemäß dem Flächennutzungsplan 2012 gibt es im Norden von Neukirch östlich des Wohngebietes „Heiligenwiesen“ die letzte Wohnbaufläche mit ca. 1,25 ha, auf der etwa 18 Bauplätze realisiert werden könnten. Dieses Gebiet ist planungsrechtlich nicht entwickelt.

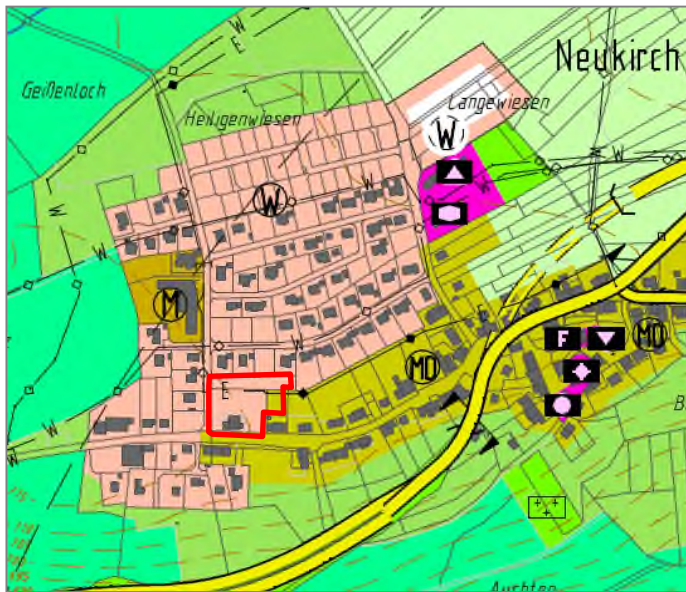


Abb. 2.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012 (Plangebiet rot umrandet)

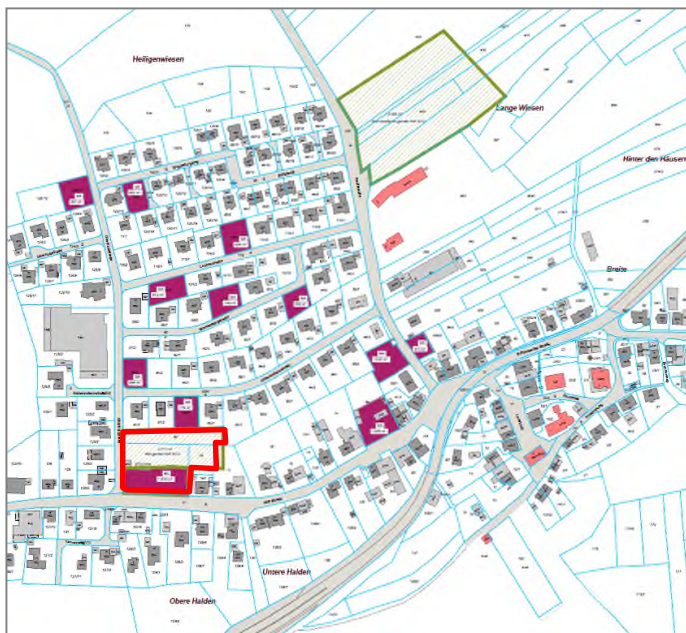


Abb. 3.: Auszug Ausschnitt aus dem Baulückenplan (Plangebiet rot umrandet)

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Bebauungsplanänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nk 104-61 „Heiligenwiesen“ wurde im Jahre 1964 genehmigt und setzt den größten Teil des Plangebietes als Bauverbotsfläche fest. Entlang der Alten Straße sind zwei Bauplätze ausgewiesen. Im Bereich der Oberholzstraße ist Bebauung nicht zulässig. Die Bebauungsplanänderung „Alte Straße“ sieht durch die Aufhebung der Festsetzung „Bauverbot“ vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für acht Bauplätze zu schaffen.

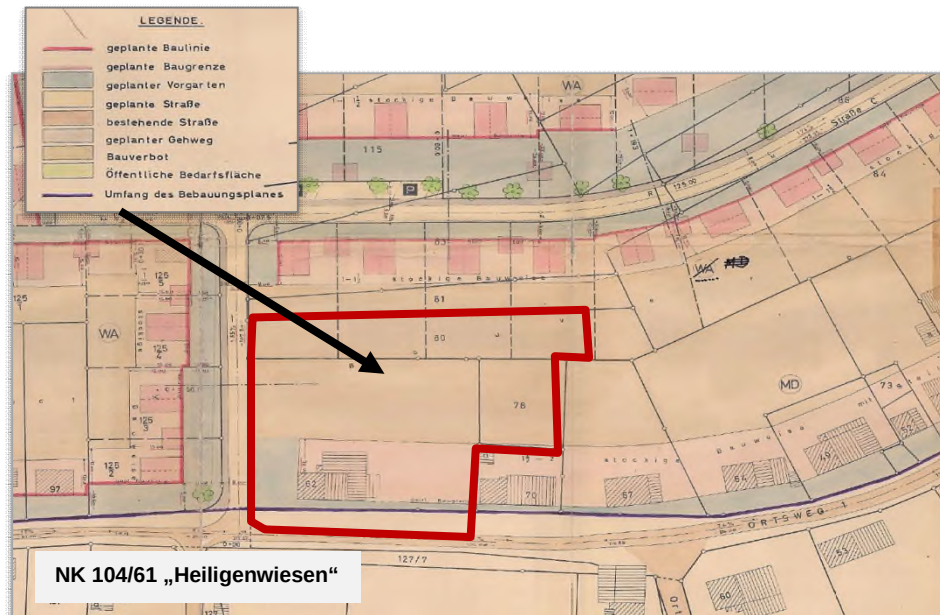


Abb. 4: Änderungsbereich des Bebauungsplans Nk 104/61 „Heiligenwiesen“ (Plangebiet rot umrandet)

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Planbereichs größtenteils als Wohnbaufläche und ein kleiner Bereich im Osten des Gebietes als Dorfgebiet dargestellt (Abb. 2). Die Bebauungsplanänderung ist somit zum großen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die restliche Fläche, die als Dorfgebiet dargestellt ist, wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche angepasst.

4.3 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 5.748 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

5 Bestandsituation

5.1 Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Neukirch, der vorrangig durch Wohnnutzung geprägt wird. Nördlich des Plangebietes schließt das Wohngebiet Heiligenwiesen und Heiligenwiesen-Nord an. Die dominierende Bautypologie ist das Einfamilienhaus. Satteldächer prägen zum größten Teil die Dachlandschaft von Neukirch und im Speziellen das Wohngebiet Heiligenwiesen. Entlang der Alten Straße in östlicher Richtung befinden sich einige wenige ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die in der Vergangenheit zu Wohnzwecken umgenutzt und umgebaut wurden. Die Oberholzstraße ist ebenfalls durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Nordwestlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung an der Oberholzstraße befindet sich ein mittelständischer produzierender Betrieb aus der Branche der Kunststoffverarbeitung und Spritzgußtechnik im 2-Schichtbetrieb. Über Lärmschutzgutachten wurde im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen, dass die Lärmwerte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Das Gebäude sprengt in seinem Maßstab die umgebenen Baustrukturen und stellt sich als ein eingeschossiges Flachdachgebäude dar.



Abb. 5: Ortsbildprägender Walnussbaum an der Kreuzung



Abb. 6: Bebauung nördlich des Plangebietes



Abb. 7: Bebauung an der Oberholzstraße



Abb. 8: Bebauung an der Alten Straße Ecke Oberholzstraße

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Ursprünglich befanden sich zwei Schuppen auf der Fläche, die verpachtet und fremdgenutzt waren. Im Frühjahr 2015 wurden die Gebäude abgebrochen. Die Fläche wird grundsätzlich als Wiese, temporär als Pferdekoppel genutzt und ist mit 20 Streuobstbäumen bestanden. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine privat genutzte Fläche mit einem Nutzgarten und kleineres Gewächshaus, die zum Gebäude Nr. 18 der Alten Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) gehören. Alle anderen Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Im Süden des Plangebietes an der Kreuzung zur Oberholzstraße steht ein großwüchsiger, ortsbildprägender Nussbaum.

6 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Bundesstraße B27/ Schömberger Straße. Das Gebiet befindet sich am Kreuzungspunkt Alte Straße und Oberholzstraße. Die Alte Straße ist direkt an die Hauptverkehrsstraße B27/ Schömberger Straße in Richtung Rottweil bzw. Schömberg angebunden. Die Bushaltestellen „Schömbergerstraße“ bzw. „Schule“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet, direkt an der B27 und sichert die Anbindung über den ÖPNV in Richtung Rottweil und Schömberg. Das Verkehrsangebot (Rottweil - Göllsdorf - Neukirch – Vaihingerhof) der Bushaltestelle „Zepfenhaner Straße“ liegt in einer Entfernung von ca. 600 m. Die Stadt Rottweil liegt in ca. 9 km Entfernung.

Die Alte Straße ist im Bereich des Plangebietes mit ca. 7 m Straßenbreite und die Oberholzstraße mit knapp 6 m Straßenquerschnitt ausreichend dimensioniert. Ein Gehweg mit ca. 1,50 m Breite grenzt im Bereich der Alten Straße direkt an das Plangebiet an und sichert die fußläufige Anbindung. Im Bereich der Oberholzstraße befindet sich der Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite.

6.1 Infrastruktur

Im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebietes ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Östlich des Wohngebietes Heiligenwiesen befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Das Nahversorgungsangebot wird durch eine Bäckerei mit kleinerem Sortiment des täglichen Bedarfs sowie eine Bankfiliale abgedeckt. An der Kreuzung Alte Straße und Schömberger Straße befindet sich eine Gaststätte.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Nachverdichtung erfolgt im Innenbereich, sodass alle Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser (Mischwassersystem), Strom) bereits vorhanden sind. Der Ortsteil Neukirch ist nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7 Plankonzeption

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht ein kompaktes zusammenhängendes, orthogonal ausgerichtetes Quartier innerhalb des Wohngebietes Heiligenwiesen vor. Es entstehen insgesamt acht Bauplätze, die die Bautypologie der Einfamilienhäuser in der Umgebung aufnehmen sollen. Das Quartier soll sich in die bestehende Struktur nahtlos einfügen. Die bestehende Anordnung der Bestandsstrukturen an der Alten Straße und der Oberholzstraße werden dabei weitestgehend übernommen und fortgeführt.

Dabei entstehen in erster Baureihe entlang der Oberholzstraße drei Bauplätze. Um den rückwärtigen Bereich zu erschließen und eine Bebauung im bisher von der Bebauung freizuhaltenen Bereich zu ermöglichen, wird eine Stichstraße mit einer Länge von ca. 50 m ausgebildet, entlang welcher weitere fünf Bauplätze angeordnet werden. Die Stichstraße wird an die Alte Straße angebunden und endet mit einer Wendepalte. Die Grundstücksgrößen der geplanten Grundstücke betragen zwischen 530 m² und 818 m².

Eine besondere Bedeutung wird dem bestehenden Nussbaum an der Kreuzung Alte Straße und Oberholzstraße zugeschrieben: dieses ortsbildprägende Solitärgehölz bildet den Kern einer geplanten Platzsituation zur öffentlichen Nutzung.

Für die Entwicklung des Plangebietes wurden 4 verschiedene Varianten entwickelt, die sich insbesondere in der Erschließungssituation und der Anzahl der Bauplätze unterschieden. Der Ortschaftsrat hat am 23.09.2013 über die Varianten beraten und hat sich für die Variante mit den 8

Bauplätzen und einer öffentlichen Erschließung von der Alten Straße entschieden. Auf dieser Grundlage wurde die Konzeption weiter verfeinert und mündet in dem Bebauungsplan „Alte Straße“.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Stand: 07.08.2013



Abb. 10 Gebäudeansichten entlang der Straßen (grün umrandet: geplante Bebauung):

Ansicht E-E' entlang der „Oberholzstraße“ sind gemischte Dachformen (Satteldach und Pultdach) möglich

Ansicht D-D' entlang der „Alte Straße“ sind ausschließlich Satteldächer zulässig

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird vorrangig zum Zweck der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um den Wohncharakter des nächsten Umfeldes zu wahren, sind nur ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungswesens sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Mit dieser Festsetzung ergeben sich Spielräume, im Rahmen der Genehmigung die Ansiedlungen zu steuern. Darüber hinaus werden Nutzungen, die sich störend auf die örtliche Situation auswirken können, regelmäßig ausgeschlossen. Dazu gehören Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit unzulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Sinne einer flächensparenden Flächenentwicklung wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit von der geplanten Grundstückgröße differenziert festgesetzt. Die GRZ beträgt zwischen 0,3 und 0,4. Damit wird gewährleistet, dass einerseits dem Flächenbedarf eines Einfamilienhauses mit bis zu zwei Wohnungen entsprochen werden kann. Gleichzeitig wird mit einer den Grundstücksgrößen angepassten GRZ der sparsame Umgang mit Grund und Boden forciert. Da die städtebauliche Konzeption als Gebäudetypologie kompakte Einfamilienhäuser vorsieht, wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) auf die jeweilige GRZ angepasst auf 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Damit sind rechnerisch Gebäude mit zwei Vollgeschossen möglich, sofern diese die vorgegebenen Gebäudehöhen einhalten.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind durch Angaben zur Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) festgeschrieben. Die First- und Wandhöhen variieren in Abhängigkeit von der Dachform. Die FH bei Satteldächern liegt bei maximaler Höhe von 8,50 m und die Wandhöhe bei maximal 4,50 m gemessen ab der maximal zulässigen Erdgeschossroßbodenhöhe (EFH). Für Gebäude mit Pultdächern liegt die FH (obere Wandhöhe) mit 7,50 m einen Meter tiefer als bei den Satteldächern, während die Wandhöhe (untere Wandhöhe) auf 6,50 m festgesetzt ist.

Die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung und sorgen für ein harmonisches Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen (siehe auch Abb. 10, Seite 9). Die bisherigen Bauvorschriften gingen von einer „1 ½ geschossigen Bauweise mit Steildach“ aus. Die Bebauungsplanänderung orientiert sich weitestgehend an diesen Vorschriften.

Die Vorgaben zur FH und WH ermöglichen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Differenzierung in den Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachform gewährleistet eine verträgliche Ausbildung der in Erscheinung tretenden First- bzw. Wandhöhe der Pultdachgebäude gegenüber den Satteldachgebäuden und ermöglicht gleichzeitig die Realisierung von zwei Vollgeschossen.

Die Höhenlage der Gebäude

Den Bezugspunkt für die rechnerisch höchstzulässigen FH und WH bildet die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Für die EFH ist für jedes geplante Baugrundstück eine Höhe des Bezugspunktes in Metern über Normalnull (m. ü. NHN) festgesetzt. Diese Höhenbezugspunkte berücksichtigen nicht nur ein harmonisches Einfügen der Gebäude in die vorhandene Topographie. Die Festsetzungen zur Höhe der EFH wurden vor allem auf Basis der erarbeiteten Straßen- und Entwässerungsplanung für das Plangebiet rechnerisch ermittelt und gewährleisten ein spiefelfreies Entwässern aus Keller- bzw. Untergeschossen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel, kompaktes Bauen mit bis zu zwei Wohnungen zu ermöglichen, Rechnung getragen.

8.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung für die Stellung der Hauptgebäude ist im gesamten Plangebiet einheitlich als Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Damit wird die überwiegende traufständige Stellung der Gebäude an der Alten Straße und entsprechend die giebelseitige Ausrichtung an der Oberholzstraße fortgeführt.

8.4 Bauweise

Für das geplante Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Hiermit soll die aufgelockerte Bebauung in der Umgebung aufgenommen und die Bebauungsstruktur des Bestandes weiterentwickelt werden.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind den jeweiligen Grundstücken angepasst und grundsätzlich großzügig gefasst. Die Mindestdiefe der Baufenster beträgt 12,6 m, die Mindestbreite 16,3 m. Durch die Positionierung der Baugrenzen auf mindestens 4 m Entfernung der Hauptgebäude von allen Grundstücksgrenzen sowie durch die grundsätzlich großzügigen Baufenster wird maximale Gestaltungsfreiheit für die Bauherren bei einer minimalen Verschattung der Nachbargrundstücke in den sensiblen östlich und westlich ausgerichteten Garten- und Aufenthaltsbereichen gewährleistet.

8.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Je Baugrundstück wird allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen das Gesamtvolumen für Nebenanlagen auf höchstens 40 m³ Rauminhalt begrenzt, um eine bauliche Überfrachtung der Grundstücksflächen auszuschließen.

Um im Gebiet einen offenen Charakter zu sichern und die Qualität des öffentlichen Raumes zu stärken, sind in den straßenseitigen Vorgärten Nebenanlagen unzulässig.

8.7 Zahl der Wohnungen

Um eine angemessene Bevölkerungsdichte nicht zu überschreiten und die verkehrliche Situation nicht zu überreizen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei festgesetzt.

8.8 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebietes im rückwärtigen Bereich wird im Bereich der Alten Straße eine Stichstraße ausgebildet. Mit einem Straßenquerschnitt von 4,75 m auf 50 m Länge wird der Begegnungsverkehr PKW/PKW sowie PKW/LKW ermöglicht. Der Abschluss der Stichstraße ist als Wendehammer für PKW ausgelegt und weist eine Breite von 9 m auf. Dieser Straßenbereich wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Fußweg an der Alten Straße wird als Gehweg planungsrechtlich gesichert. Dieser mündet im Kreuzungsbereich mit der Oberholzstraße in einem Platz, der sich um den vorhandenen Nussbaum öffnet. Planungsrechtlich wird der Platz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich bzw. Platz gesichert. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt. Der Platz um den Nussbaum soll landschaftsarchitektonisch mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind beispielhaft dargestellt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich bzw. Platz ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. mit offenporigem Betonpflaster.

8.9 Flächen für Versorgungslagen

An der Alten Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität vorgesehen. Geplant an diesem Standort sind ein Verteilerkasten (Kabelverteiler) sowie ein Mast zur Anbindung des Freileitungsnetzes. Während das neue Gebiet über Erdkabel (Strom) angebunden wird, muss für die Bestandsgebäude in der Umgebung die Stromversorgung über vorhandene Freileitungen gesichert werden. Der Mast bildet den Einspeisepunkt für das bestehende Freileitungsnetz.

8.10 Flächen für Aufschüttungen

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

8.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Der ortsbildprägende Nussbaum an der Kreuzung Alte Straße und Oberholzstraße wird erhalten werden. Zu dauerhaften Sicherung des Baumes wird als Pflanzbindung die Baumerhaltung festgesetzt. Um die Wurzeln des großwüchsigen und ortsbildprägenden Walnussbaumes zu

schützen ist der Bereich in einem Radius von 6 m von allen baulichen Anlagen und Einbauten wie z.B. Fundamente oder Nebenanlagen freizuhalten. Darüber hinaus ist die Oberflächengestaltung in dem berührten Bereich wasserdurchlässig auszuführen. Der Bereich der Straße bleibt aufgrund des bereits vorhandenen Eingriffs davon unberührt.

Auf jedem Grundstück ist pro 350 m² angefangene Grundstücksfläche je ein kleinkroniger Einzelbaum durch die Stadt Rottweil neu anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu unterhalten und bei Abgang oder Fällung durch entsprechende Neupflanzung durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebietes unterstützen und den bestehenden Streuobstbaumbestand teilweise ersetzen, der durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes entfallen wird.

Um den aufgelockerten, durchgrünten Charakter des bestehenden Gebietes zu erhalten und zu entwickeln, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von den Grundstückseigentümern mit heimischen Strauch- und Baumarten in lockerer Form zu bepflanzen und zu unterhalten.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiligenwiesen“ schrieben eine „1 ½ geschossige Bauweise mit Steildach“ vor. Die für das Plangebiet erlassenen Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich grundsätzlich an den im Umfeld bestehenden Bauvorschriften und Baustrukturen. Gleichzeitig ist es das selbsterklärte Ziel der Ortschaft unter Wahrung des Bestandes eine größere Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zuzulassen. Aus diesem Grunde wurde eine räumlich gegliederte Differenzierung der Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Gebietes vorgenommen:

Zum Erhalt der bestehenden Dachlandschaft werden entlang der „Alte Straße“ ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 25° - 45° im Vergleich zu bestehenden Strukturen variabler gestaltet.

Im inneren Bereich des Gebietes, in der Zweite-Reihe-Bebauung sowie entlang der Oberholzstraße (die beiden nördlichen Bauplätze) werden sowohl Satteldächer (25° – 40°) als auch einhüftige Pultdächer mit einer flacheren Dachneigung (6-18°) festgesetzt. Städtebaulich fällt die Bebauung um den Wendehammer des Straßenstiches weniger ins Gewicht, sodass die Abweichung der Dachformen in der weitestgehend homogenen Dachlandschaft der Umgebung als verträglich und nicht schädlich erachtet wird. Die Oberholzstraße in ihrem Straßenbild ist bereits durch das gewerblich genutzte Flachdachgebäude bereits vorbelastet, sodass sich dort gemischte Dachformen städtebaulich gut ins Bild einfügen.

Durch die farbliche Bestimmung der Dacheindeckung und die festgesetzte maximale Firsthöhe und Wandhöhe soll ein homogenes Gesamtbild im Gebiet unter Anpassung an das Umfeld erzeugt werden. 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. Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° zulässig. Aus klimatischen und ökologischen Gründen wird auf allen Dächern Dachbegrünung vorgeschrieben. 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, Dächer bis 20° Neigung können relativ problemlos begrünt werden, sodass die Vorschrift sich gleichermaßen auf Flachdächer und geneigte Dächer bezieht.

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. Damit wird gewährleistet, dass Dachgeschosse großzügig ausgebaut werden können und gleichzeitig sensibel mit die Dachlandschaft umgegangen wird. Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig. Da Pultdächer zur besseren Strukturierung der Dachlandschaft nur als einhüftige

festgesetzt sind, ist die Aufweitung in eine versetzte Richtung als Dacheinschnitt bzw. Dachaufbau ausgeschlossen worden.

9.2 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.

9.3 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. Sollten dennoch Einfriedungen gewünscht werden, sind sie in Form von Hecken bis max. 1,50 m Höhe entlang der öffentlichen Flächen zulässig.

Auch Zäune aus Holz sowie Drahtzäune sind entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Diese sind 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.

9.4 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 und entlang der übrigen Grenzen dürfen diese eine maximale Höhe von 1,20 aufweisen.

9.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Dachflächenwasser kann dem Mischwasserkanalsystem zugeführt werden. Zur Entlastung der Kanalisation ist es ausgeschlossen, Drainagen an diese anzuschließen.

Die Einrichtung von Zisternen wird auf den privaten Grundstücken festgesetzt, um die Kanalisation zu entlasten. Der Überlauf der Zisternen kann an das Mischwassersystem angeschlossen werden, um den Abfluss des Wassers zu ermöglichen. Das aufgefangene Niederschlagswasser soll für gärtnerische Zwecke verwendet werden, damit wird der sparsame Umgang mit Frischwasser gefördert.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) vom 18. Dezember 2013, zuletzt geändert am 17.12.2014 verwiesen.

10 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

10.1 Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter

Mensch

Der Bereich der Bebauungsplanänderung „Alte Straße“ liegt im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heiligenwiesen“. Die Anbindung erfolgt über die B27 bzw. über die Alte Straße.

Das Plangebiet ist überwiegend mit Streuobstbäumen bestanden. Bis zum Frühjahr 2015 befanden sich im Westen des Plangebietes zwei Schuppen. Im Osten befindet sich ein Garten, welcher zum Gebäude Nr. 18 der Alten Straße gehört. Das Plangebiet selbst dient aufgrund fehlender Wegeverbindung innerhalb der Flächen sowie der temporären Einzäunung als Koppel nicht der Naherholung.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Auswirkungen, da der Bereich die innerörtliche Bebauung durch Einzelhäuser und der Gestaltung eines kleinen Platzes vervollständigt.

Von einer geringen Zunahme der Lärmemissionen durch Neuverkehr sowie temporär durch die einzelnen Bauvorhaben ist auszugehen.

Arten und Biotope

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als extensive Wiesenfläche genutzt. Durch selektiven Verbiss tritt abschnittsweise auch blütenarmes und grasdominantes Grünland auf. Bis zum Frühjahr 2015 befanden sich ein Holzschuppen und ein gemauertes Stallgebäude auf der Fläche. Die Wiesen sind durch Abstellflächen (Autos, Wohnwagen) und Trittschäden aus der Pferdebeweidung mit offenen Bodenflächen teilweise beeinträchtigt. Daher wird die Wiese als wenig artenreiche Fettwiese / -weide mittlerer Standorte eingestuft. Auf der Fläche befinden sich insgesamt 20 Streuobstbäume. Des Weiteren findet sich innerhalb des Plangebietes ein Walnussbaum, eine Korbweide und Flieder. Im Norden angrenzend an das Gebäude Nr. 18 der Alten Straße befindet sich ein eingezäunter Hausgarten mit Gewächshaus und mehreren Zier- und Beerensträuchern, Hecken und kleineren meist niederstämmigen Bäumen.

Für die Fauna stellt sich das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat dar. Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen (Mostbirne, Zwetschge, Apfel) bieten Insekten, Vögeln und Fledermäusen Nahrungsgrundlage und Lebensraum. Die Fläche besitzt im Gesamten eine mittlere Wertigkeit.

Die Gebäude und Bäume wurden hinsichtlich möglicher Quartier für Fledermäuse und Brutvögel besichtigt und untersucht. Dabei ergaben sich keine Funde oder Hinweise, die darauf schließen lassen, dass die Gebäude und Bäume von Fledermäusen/ Brutvögeln als Quartier genutzt werden (siehe auch Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Thomas Grözinger, Stand 27.01.2014).

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Gebiet und angrenzend tatsächlich oder potentiell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt oder vorbereitet werden.

Ein Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) für die im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (01. Oktober bis 28/ 29. Februar) erfolgt.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass europäisch geschützte Fledermausarten in den Obstbäumen im Gebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten beziehen. Daher werden zusätzlich in der Nähe des Bebauungsplangebiets auf Flurstück 365 in Neukirch drei künstliche Fledermaushöhlen angebracht. Als vorgezogene und flankierende Maßnahme wird außerdem ein Wildsaumstreifen von etwa 100 m² Größe angelegt, der die Jagdbedingungen für Fledermäuse und die Wahrscheinlichkeit des Auffindens und Annehmens der neuen Quartiere erhöhen wird.



Abbildung: Flurstück 365 in Neukirch

- Anlage eines Wildsaumstreifens von ca. 100 m² (grüner Streifen)
- Anbringen von 3 Fledermaushöhlen in den Bäumen in der Umgebung (rote Markierung)
- Anbringen von 4 Nisthilfen für Vögel (rote Markierung)

Als funktionsbezogener Ausgleich für den Verlust von Neststandorten von häufigen, nicht gefährdeten bzw. auf der Roten Liste stehenden, aber besonders geschützten Vogelarten der Gärten und des Siedlungsbereichs wird empfohlen im Gebiet oder Umfeld vier Nistkästen aufzuhängen.

Zur Minimierung des Eingriffs werden zusätzlich Bäume in privaten Grünflächen gepflanzt werden. Auf allen Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Der prägende Walnussbaum an der Alten Straße wird erhalten werden.

Boden

Laut der Geologischen Karte (GK 25 Blatt 7818 Wehingen) liegt der Bereich des Bebauungsplanes „Alten Straße“ im Lias a1 und Lias a2 des Lias (unterer schwarzer Jura): Harte blaugraue Kalke (la2) oben stellenweiße Einschaltungen von Ölschiefen. Dunkle schiefrige Tone unten mit kompakten Kalksteinbänken, oben sandig schiefrig mit einer Bank mürben eisenreichen Ooliths (la1). Als Leitböden werden Braunerde-Pelosol aus lehmig-tonigen Fließerden und Rendzina aus Kalksteinersatz genannt.

Die Bodenschätzung zeigt folgende Bodenfunktionen für die Böden im Plangebiet (Bodenschätzungsdaten, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand September 2011):

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	2 = mittel
Ausgleichkörper im Wasserkreislauf:	1 = gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5 = mittel bis hoch

Sonderstandort für naturnahe Vegetation 8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen

Das Schutzgut Boden besitzt in Bezug auf die Bodenfunktionen im Ergebnis eine mittlere Bedeutung.

Im Vergleich zum Bestand wird durch die geplante Wohnbebauung Fläche versiegelt, was zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen führt. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten sind Zufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen mit

wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Ferner wird zur Minimierung des Eingriffs zusätzlich auf allen Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Räumliche Informations- und Planungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg nennt für das Plangebiet die Hydrogeologischen Einheiten Oberkeuper und Oberer Mittelkeuper. Diese bilden eine Wechselfolge von Grundwassergeringleiter und Kluftgrundwasserleiter. Die Grundwasserführung ist überwiegend als gering einzustufen. Im Geltungsbereich ist kein Oberflächenwasser vorhanden. Durch die geplante Wohnbebauung und damit einhergehende Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet vermindert. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als mittel eingestuft.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten sind Zufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Nicht belastetes Oberflächenwasser kann dem Mischwassersystem zugeleitet werden.

Klima und Luft

Das Plangebiet trägt aufgrund seiner Größe und des Streuobstwiesen-Charakters zur Frischluftbildung bei, jedoch nur mit einer lokalen kleinklimatischen Bedeutung. Durch die geplante Wohnbebauung wird im Gebiet weniger Frischluft gebildet werden. Während der Realisierung der Bauvorhaben ist mit temporären Emissionen wie Staub oder Abgase durch die Baumaschinen zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird als gering eingestuft.

Zur Minimierung des Eingriffs werden zusätzlich Bäume in privaten Grünflächen gepflanzt sowie auf allen Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen extensive Dachbegrünung festgesetzt. Der prägende Walnussbaum an der Alten Straße wird erhalten werden.

Kultur- und Sachgüter

Kenntnisse über denkmalschutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (Zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild der Alten Straße ist geprägt durch die Streuobstbäume, den Walnussbaum an der Straße und die z.T. als Abstellfläche genutzte Wiese bzw. Weide. Durch die geplante Wohnbebauung und den einhergehenden Verlust der Streuobstbäume wird sich das Ortsbild verändern. Der Eingriff in das Schutzgut Ortsbild wird jedoch als gering eingestuft.

Zur Minimierung des Eingriffs werden zusätzlich Bäume in privaten Grünflächen gepflanzt werden. Auf allen Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Der prägende Walnussbaum an der Alten Straße wird erhalten werden.

10.2 Abwägung der Umweltbelange nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan „Alte Straße“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und erfordert keinen Ausgleich der Eingriffe. Die Belange der Umwelt sind aber im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird kein Schutzgut erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Grundwasser wird mit mittlerer Erheblichkeit gewertet und kann durch die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken, der extensiven Dachbegrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie durch den Erhalt des Walnussbaumes gemindert werden.

11 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 5.748 m². Die Anteile der geplanten Nutzung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz (Stand: Oktober 2015)		
Allgemeines Wohngebiet	5264 m ²	92 %
Verkehrsflächen inkl. Gehweg, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung und Verkehrsgrün	484 m ²	8 %
davon Platz	159 m ²	2 %
Summe	5748 m ²	100 %

Tab. 1: Flächenbilanzierung gemäß den Ausweisungen im Bebauungsplan

12 Kosten

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

Verfasser:

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Sandra Graf und Stephanie Siegel

Anerkannt:

Rottweil, den 18.10.2022

gez. Dr. Christian Ruf
Bürgermeister
Dienstsiegel