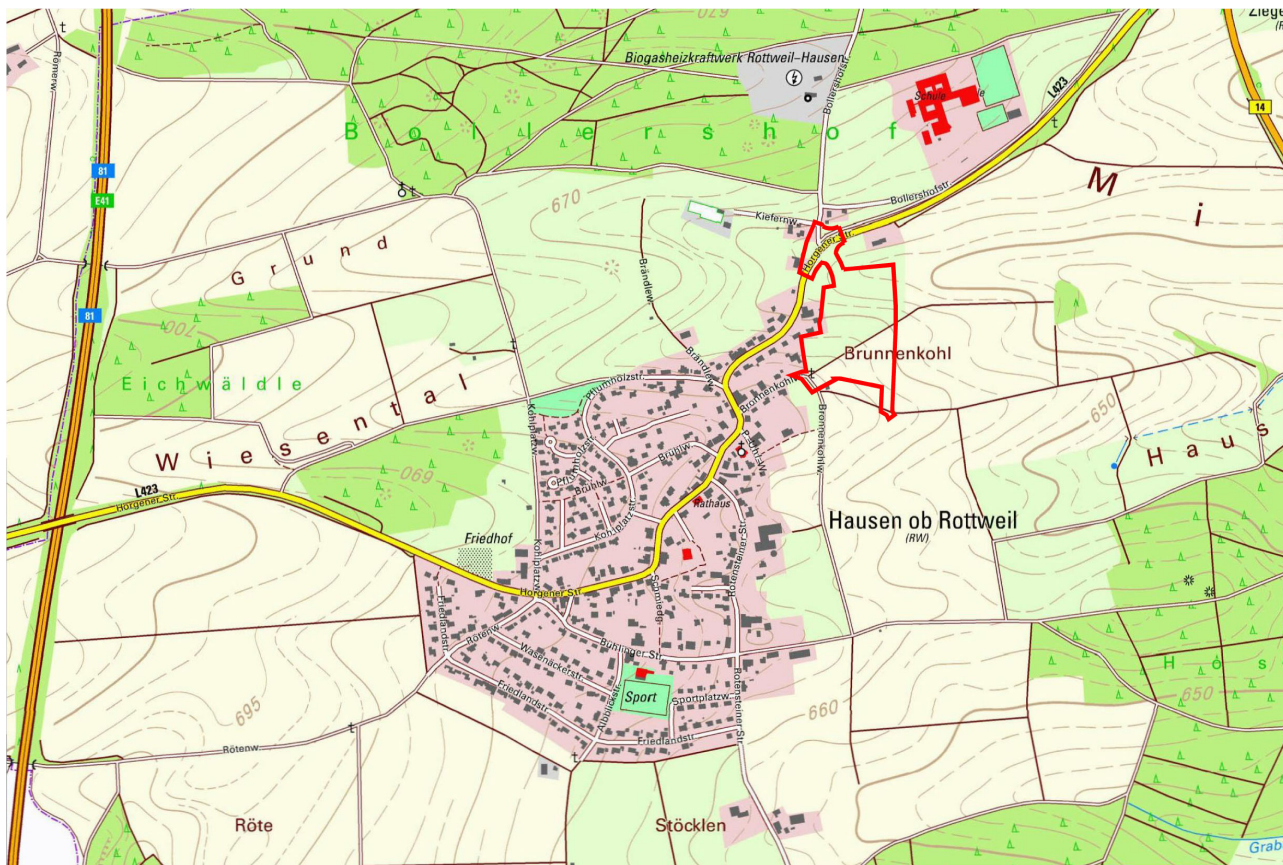


Bebauungsplan

"Brunnenkohlrauzen" in Hausen

Beb.- Plan-Nr. Ha 311/13

Begründung



Mehrfertigung

Stand: 29.06.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

Inhaltsübersicht

I.	Übersichtslageplan.....	1
II.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
III.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
IV.	Topographie und Naturräumliche Gliederung.....	4
V.	Geologie / Böden.....	4
VI.	Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse.....	4
VII.	Größen.....	4
VIII.	Planungsrechtliche Situation.....	5
1.	Ziele der Raumordnung.....	5
2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	5
4.	Bebauungspläne.....	5
5.	Sonstige Fachplanungen.....	6
6.	Allgemeines.....	6
7.	Bedarfsanalyse.....	7
IX.	Bestandssituation.....	8
1.	Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung.....	8
X.	Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen.....	9
1.	Geruchsimmissionen.....	9
2.	Lärmemissionen.....	9
XI.	Verkehr.....	9
1.	Verkehrliche Anbindung.....	9
2.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
3.	Infrastruktur.....	9
XII.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.	Oberflächenwasser.....	10
2.	Schmutzwasser.....	10
3.	Drainagen.....	10
4.	Sonstiges.....	10

XIII. Plankonzeption.....	11
1. Städtebauliche Konzeption.....	11
XIV. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1. Art der baulichen Nutzung.....	13
2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3. Bauweise.....	14
4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
5. Zahl der Wohnungen.....	14
6. Von Bebauung freizuhaltenden Flächen.....	14
7. Verkehrsflächen.....	14
8. Flächen für Versorgungslagen.....	15
9. Flächen für Aufschüttungen.....	15
10. Öffentliche Grünflächen.....	15
XV. Örtliche Bauvorschriften.....	16
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
2. Gestaltung der unbebauten Flächen.....	17
3. Stützmauern.....	17
4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
5. Stellplatzverpflichtung.....	17
XVI. Grünordnung.....	18
XVII. Kosten.....	18

I. Übersichtslageplan

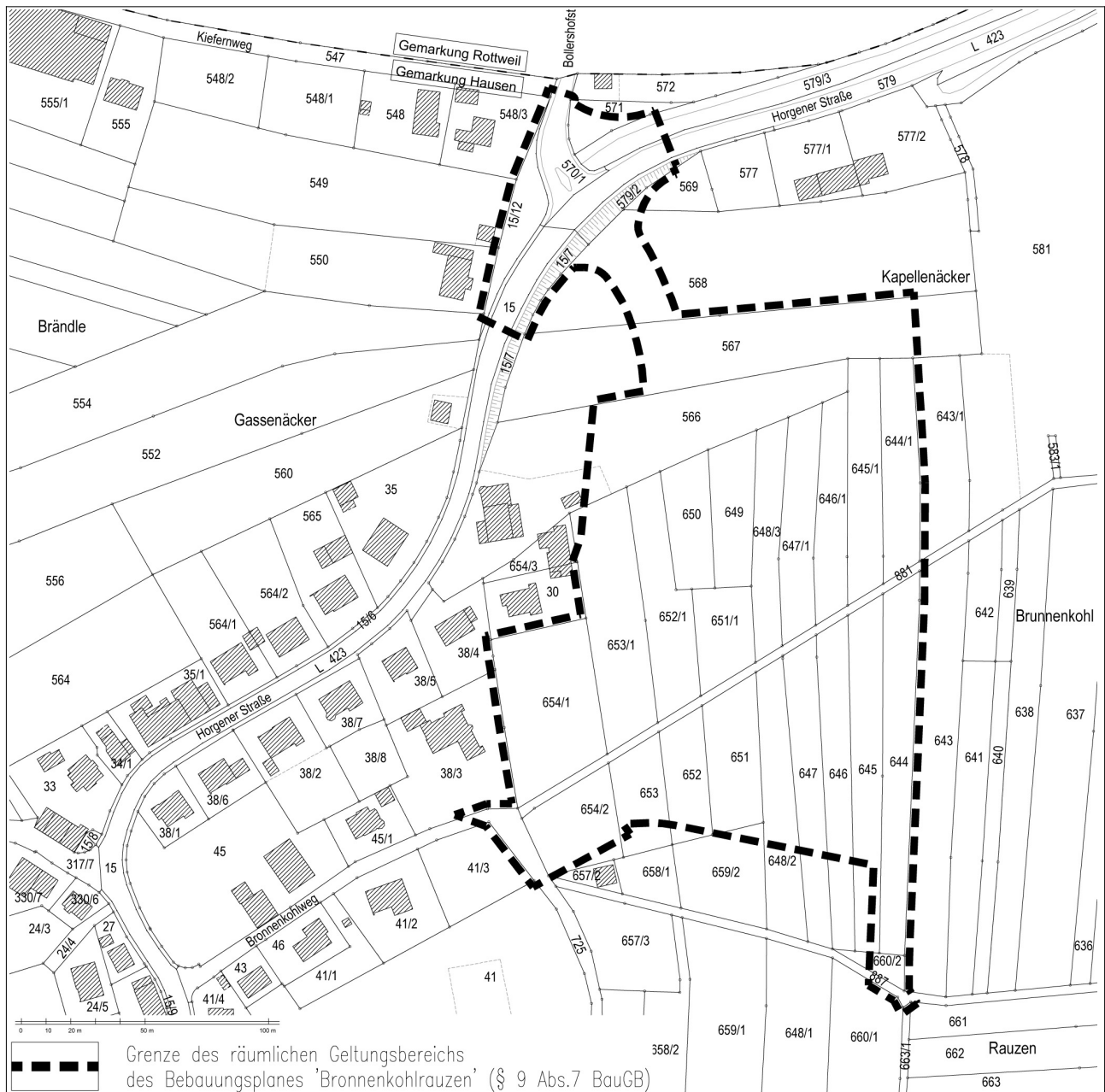


Abb. I-1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenkohlrauzen“

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Bronnenkohlrauzen“ strebt die Stadt Rottweil die Ausweisung eines qualitativ anspruchsvollen Wohngebiets in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich von Hausen an. Dies unter Berücksichtigung einer guten Durchgrünung und Eingrünung zur Einbindung der neuen Bauflächen in die angrenzenden Landschaftsbereiche.

Die Stadt Rottweil dient der Region als wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort und ist ein stetig wachsendes Mittelzentrum. Demzufolge strebt die Stadt danach, Bauwilligen Wohnraum zu bieten.

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

Durch die hohe Nachfrage kann der Bedarf auch durch die vorhandenen Baulücken nicht gedeckt werden. Des Weiteren sind viele Bereiche in Privateigentum und stehen damit einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund kann im Ortsteil Hausen derzeit keine Innenentwicklung verwirklicht werden.

Daher ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bronnenkohlrauzen“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

III. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

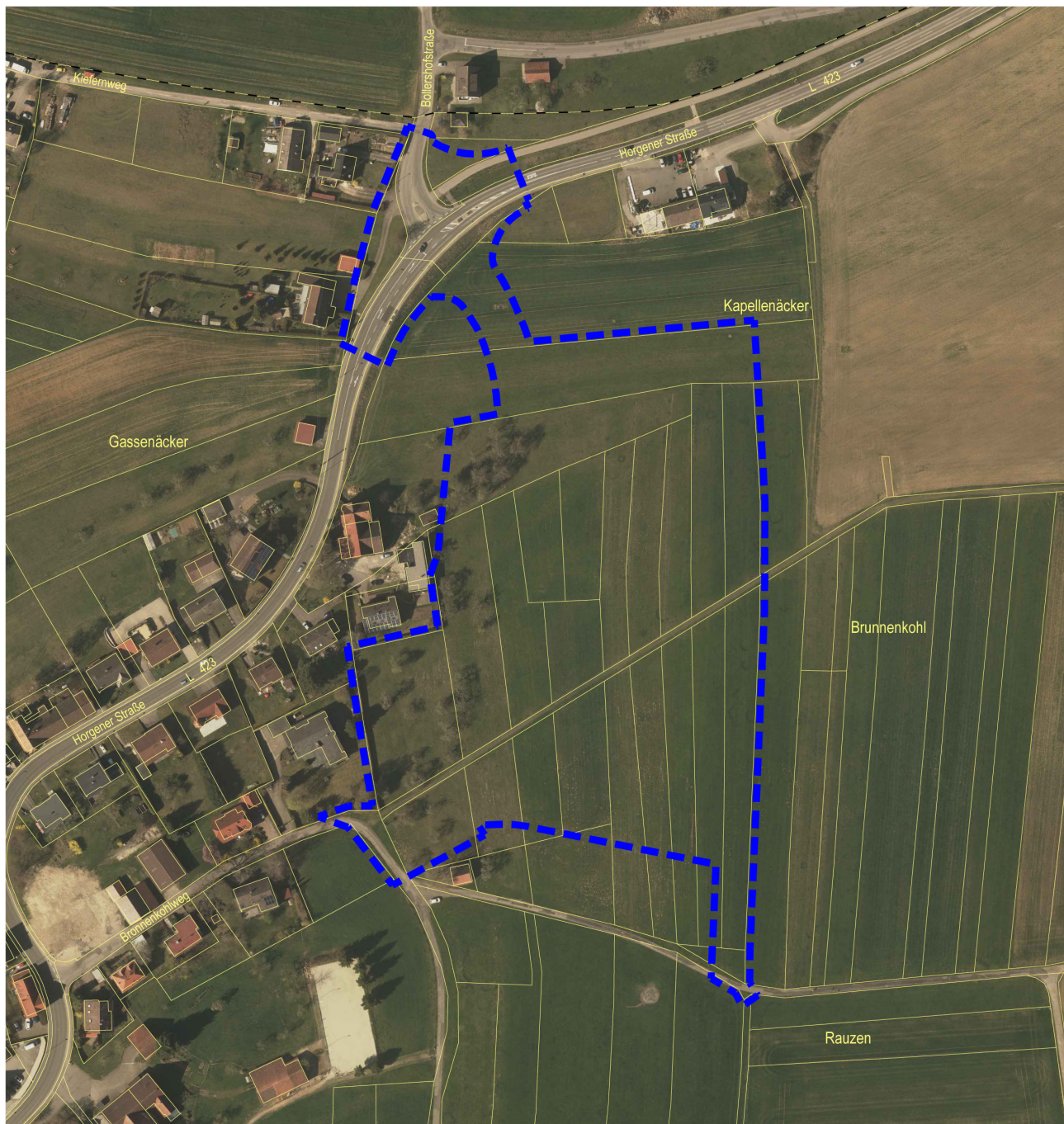


Abb. III-1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bronnenkohlrauzen“

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereiches von Hausen. Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden folgt die „Horgener Straße“ und vereinzelt Bebauung, im Osten und Süden grenzt landwirtschaftliche Fläche an, wobei im Süden künftig eine Erweiterung des Wohngebiets geplant ist. Ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Maximilian-Kolbe-Schule, die über die Bollershofstraße an die L 423 angebunden ist.

IV. Topographie und Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich auf einer flachwelligen von kleinen Talmulden durchzogenen Hochflächen zwischen den Taleinschnitten der Eschach im Westen und Süden und dem Neckar- / Primitäl im Osten im Naturraum der Oberen Gäue. Das Gelände fällt im Plangebiet von 671 m ü.NN im Südwesten auf 654 ü.NN im Nordosten ab, mit einer flachen Trockentalmulde im Norden des Plangebiets.

V. Geologie / Böden

Geologisch befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen dem Oberen Muschelkalk im Westen und dem darüber liegenden Unteren Keuper (Lettenkeuper) im Osten. Die geologischen Schichten des Lettenkeupers und Oberen Muschelkalks sind im Gebiet vollständig mit erdgeschichtlich jüngeren Ablagerungen überdeckt, vorherrschend mit Lösslehm, aus dem mittel- bis hochwertige Böden entstanden sind.

Im Norden sind die Schichten des Muschelkalks im Bereich eines kleinen Muldentals mit holozänen Abschwemmmassen überdeckt aus denen sich hochwertige und ertragreiche Böden entwickelt haben.

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro GeoTech Kaiser ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten enthält Empfehlungen für die Erschließung und Bebauung des Gebiets und liegt dem Bebauungsplan bei. Des Weiteren wurde nachgewiesen, dass sich die Böden nicht für eine Versickerung eignen. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die Festsetzungen und Regelungen zur Beseitigung bzw. zum Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser im vorliegenden Bebauungsplan.

VI. Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 644, 644/1, 645/1, 646/1, 647/1, 648/3, 649, 650, 651/1, 652/1, 654/1 (Acker- und Wiesenflächen) sowie Teilflächen der Flurstücke 15/7, 15/12, 566, 567, 568, 569, 571, 579/2, 579/3, 645, 646, 647, 648/2, 651, 652, 653, 653/1, 654/2, 659/2, 660/2 (Acker- und Wiesenflächen) und 15, 570/1, 579, 725, 881, 887, (Weg und Straßenflächen).

Die Flächen befinden sich noch nicht alle im Eigentum der Stadt Rottweil.

VII. Größen

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bestand	35.707 m²	ca. 3,57 ha	100,00%
davon Siedlungs- und Infrastrukturflächen	2.684 m ²	ca. 0,27 ha	7,52%
davon landwirtschaftliche Flächen	30.617 m ²	ca. 3,06 ha	85,75%
davon sonstige Flächen	2.001 m ²	ca. 0,20 ha	5,60%
Planung	35.707 m²	ca. 3,57 ha	100,00%
davon Wohnbaufläche	15.749 m ²	ca. 1,57 ha	44,11%
davon öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt)	8.084 m ²	ca. 0,81 ha	22,64%
davon Verkehrsgrünflächen	1.783 m ²	ca. 0,18 ha	4,99%
davon öffentliche Grünflächen incl. Retention	10.045 m ²	ca. 1,00 ha	28,13%
davon sonstige Flächen	45 m ²	ca. 0,00 ha	0,13%

VIII. Planungsrechtliche Situation

1. Ziele der Raumordnung



Abb. VIII-1: Ausschnitt Regionalplan

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

2. Flächennutzungsplan

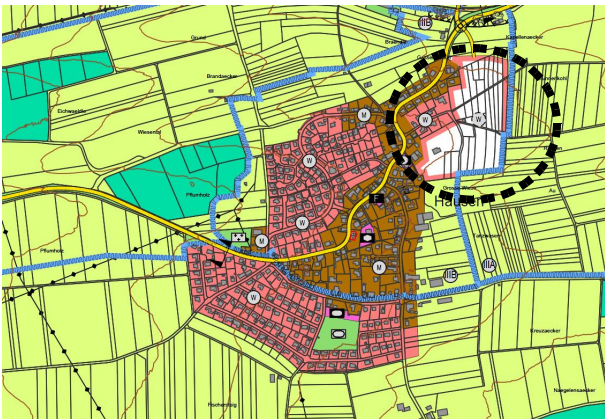


Abb. VIII-2: Ausschnitt FNP

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Planbereichs größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Auch die Anbindung im Norden an die Landesstraße ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt.

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 VIII.7 in der Begründung.

Landwirtschaft:

Der Wohnbauflächenschwerpunkt für Hausen liegt bereits im Flächennutzungsplan 2012 im Bereich des Bebauungsplans „Bronnenkohlrauzen“. Den bewirtschaftenden Landwirten im Plangebiet ist somit seit der Flächennutzungsplanaufstellung bewusst, dass diese Flächen einer Nutzung als Wohnbau land zugeführt werden können.

4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

5. Sonstige Fachplanungen

Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 325-040 „Rottenmünster, Tiefenbrunnen II-III“, Zone IIIB.

6. Allgemeines

Das geplante Baugebiet „Bronnenkohlräuten“ sieht eine städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung im nordöstlichen Teil des bestehenden Siedlungsbereiches von Hausen 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,
- mögliche Anbindung über das westlich bestehende Wohngebiet,
- Entwässerung des Gebietes,
- Verkehrliche Anbindung im Norden an die Horgener Straße (L 423).

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.

7. Bedarfsanalyse

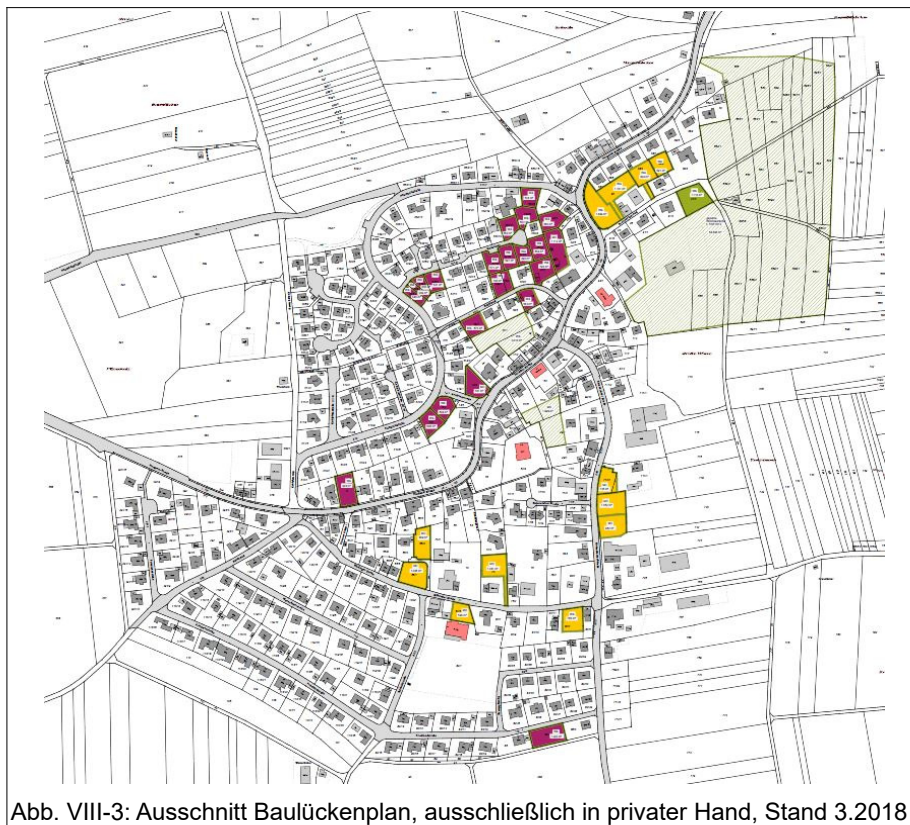
Seit 2011 werden alle innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale der Stadt Rottweil inkl. der Ortsteile erfasst, regelmäßig überprüft und im städtischen Baulückenkataster geführt. Im Rahmen öffentlicher Bürgerinformationsveranstaltungen wurde explizit für das Thema Flächenversiegelung und Baulückenschließung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

Der Ortsteil Hausen hat im Jahre 2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes rund 990 Einwohner. Die Bevölkerungsvorausrechnung, die im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes bis 2030 aufgestellt wurde, weist einen Bevölkerungszuwachs für Hausen aus.

Auch in Hausen ist man bestrebt innerörtliche Flächen entsprechend zu entwickeln und Baulücken zu schließen. In den Jahren 2000, 2004 und 2016 wurden entlang der „Horgener Straße“ bereits drei innerörtliche Baulücken durch Mehrfamilienhäuser entwickelt. Zudem wurden 2016 die Einbeziehungssatzung „Rotensteiner Straße“ aufgestellt. Durch die damit verbundene Arrondierung konnten für den kurzfristigen Bedarf vier Bauplätze realisiert werden, welche bereits alle veräußert sind. Der Baulückenplan weist noch mehrere Baulücken auf, jedoch sind diese in privater Hand und daher nicht aktivierbar.

Somit kann nur noch die Wohnbaufläche des Plangebietes „Bronnenkohlrauzen“ für eine mögliche Bebauung herangezogen werden.

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



IX. Bestandssituation

1. Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung

1.1. Plangebiet

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet größtenteils nicht vorhanden. Lediglich im Südwesten außerhalb des Plangebietes ist ein Schuppen vorhanden. Der gesamte Bereich ist durch Wiesen- und Ackerflächen geprägt. Im südlichen Bereich verläuft derzeit ein Feldweg, dieser soll überplant werden.

Im Bereich der Flurstücke 568 und 567 befinden sich ein Kanal der ENRW Eigenbetrieb Stadtentwässerung und ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG. Weitere Versorgungsleitungen im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

1.2. Umgebung

Westlich grenzt die bestehende Bebauung des Stadtteils Hausen an das Plangebiet an, welches durch eine Bebauung mit I und II-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Gebäude weisen vorwiegend Satteldächer auf, teilweise auch mit geringen Dachneigungen oder als versetztes Pultdach ausgebildet sowie ein Gebäude mit Flachdach-Anbau am nordöstlichen Ortsrand.

Der Norden, Süden und Osten ist geprägt durch Acker- und Wiesenflächen. Zudem folgt im Norden die „Horgener Straße“ und vereinzelt Bebauung.

1.3. Archäologische Verdachtsflächen

Innerhalb des Plangebiets wurden Grabhügelfelder vermutet. Die Sondagegrabungen wurden im März 2019 durchgeführt. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass es sich bei den aus Luftbildern bekannten Verfärbungen im Boden, die wie Grabhügelreste aussahen, um geologische Strukturen im Untergrund mit Einfluss auf den Feuchtigkeitshaushalt handelt. Auch außerhalb des engeren Bereichs der „Hügel“ wurden keine Kulturdenkmäler angetroffen. Weiterer Handlungsbedarf besteht von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege daher nicht. Auflagen erfolgen ebenfalls nicht.

Der mögliche Grabhügel östlich der aktuellen B-Plan Grenze ist nicht direkt untersucht worden. Die Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit ergab jedoch, dass mit größter Wahrscheinlichkeit hier ebenfalls kein Grabhügel vorliegt.

Belange des Denkmalschutzes sind daher nicht mehr betroffen.

X. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen

1. Geruchsimmissionen

Durch die nördlich des Plangebiets gelegene Biogasanlage kann es zu Geruchseinwirkungen im Plangebiet kommen. Aus den Planunterlagen zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 21.03.2007 kann aber entnommen werden, dass mit keiner Überschreitung der Immissionswerte nach der GIRL zu rechnen ist.

Dennoch können Geruchseinwirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese stellen jedoch in einer Häufigkeit von bis zu 10% der Jahresstunden nach den Regelungen der Geruchsimmissionsrichtlinie noch keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

2. Lärmemissionen

Unmittelbar auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Lärmquellen, die vertiefende Untersuchungen erforderlich machen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die ehemalige Tankstelle mit noch vorhandenem Werkstattbetrieb liegt ca. 100 m nördlich, die Entfernung zur L 423 (Horgener Straße) zur Mitte des geplanten Kreisverkehrs beträgt ebenfalls ca. 100 m.

XI. Verkehr

1. Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an das bestehende Straßensystem erfolgt über die „Horgener Straße“ (L 423) ins Plangebiet. Der Anschluss soll durch einen Kreisverkehr erfolgen, dadurch wird sowohl eine sichere Ein- und Ausfahrt in das Gebiet gewährleistet als auch ein möglichst ungestörter Verkehrsfluß insbesondere in den Stoßzeiten des Schulverkehrs zur nördlich gelegenen Maximilian-Kolbe-Schule über die Bollershofstraße sichergestellt. Die Bollershofstraße ist auch als Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Zimmern ob Rottweil zeitweise durch den Schulbetrieb stark frequentiert. Zusammen mit den geplanten Querungshilfen kann auch insbesondere für Fußgänger und Radfahrer eine sichere Verkehrsführung erreicht werden.

Im südlichen Planbereich ist eine Anbindung an den „Bronnenkohlweg“ als Geh- und Radweg vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung bzw. eine Radwegverbindung in Richtung Ortskern soll hierdurch gewährleistet werden.

2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Die Bushaltestelle „Hausen Adler“ in der „Horgener Straße“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

3. Infrastruktur

Im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebietes ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Diese befindet sich überwiegend in der Ortsmitte von Hausen und bietet einen katholischen Kindergarten, eine Grund- und Werkrealschule mit Realschule, eine Bank und eine Gaststätte.

XII. Ver- und Entsorgung

1. Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und das anfallende Hangwasser in einer Retentionsmulde im Norden zu sammeln und in Richtung Osten über vorhandene Systeme abzuleiten.

Die weiteren Details dazu wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entwickelt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

2. Schmutzwasser

Zum Anschluss der geplanten Flächen ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Horgener Straße“ angeschlossen werden. Die weiteren Details dazu wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entwickelt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

3. Drainagen

Drainagepläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist im Textteil unter dem Kapitel 'Hinweise und Empfehlungen' aufgenommen.

4. Sonstiges

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

XIII. Plankonzeption

1. Städtebauliche Konzeption



Abb. XIII-1: Städtebauliche Konzeption

Die Planung sieht ein neues Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an die westlich angrenzenden Bestandsbebauung vor.

Insgesamt können mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst 26 Bauplätze entstehen, in Zukunft ist eine Erweiterung in Richtung Süden geplant. Der Bebauungsplan „Bronnenkohlrauzen“ weist eine Fläche von ca. 3,57 ha aus.

Vorgesehen ist, angegliedert an die bereits bestehenden angrenzenden Strukturen, eine Bebauung mit II-geschossigen, überwiegend Einzel- und Doppelhäusern.

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. Mitten durch das Plangebiet führt ein Grünzug. Innerhalb des Grünzugs wird das Plangebiet durch einen Fuß- und Radweg mit dem angrenzenden Feldweg verbunden. Dadurch ist ein leichtes und sicheres Durchqueren für den fußläufigen Verkehr aber auch für Radfahrer

möglich und es ist eine Verbindung zur freien Landschaft gewährleistet. Im Westen 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 mit größeren Bäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden sollen. Entlang der Fußwege im Süden und Norden und entlang der Erschließungsstraße im Norden werden öffentlichen Grünfläche mit Streuobstwiesen festgesetzt. Dadurch ist eine Ortsrandeingrünung und ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft sichergestellt. Im Norden des Plangebiets ist eine extensive Grünfläche festgesetzt in welcher eine Retentionsmulde zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von unbelasteten Dach- und Oberflächenwasser vorgesehen ist. Das Wasser soll dann in Richtung Osten abgeleitet werden. Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Parkplatzflächen festgesetzt, um parkende Autos im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die „Horgener Straße“ im Norden des Plangebiets. Zudem wird im Südwesten ein Anschluss an den „Bronnenkohlweg“ hergestellt, dieser wird jedoch als Geh- und Radweg ausgebildet.

Die Hauptzufahrt ins Gebiet soll über die „Horgener Straße“ erfolgen. Die neue Erschließungsstraße verläuft durch das Plangebiet und knickt in der Mitte des Gebietes nach Osten ab und bildet dann eine Ringstraße.

Am südwestlichen Ende der Ringstraße ist eine weitere Abzweigung geplant, wodurch auch die Erschließung der südlichen Grundstücke und die spätere Erweiterung ermöglicht werden. Die südöstlichen Grundstücke werden durch einen weiteren Ringschluss erschlossen. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, welcher im Osten des Plangebiets in Richtung Süden geführt wird. Dadurch soll der Anschluss an die bestehenden landwirtschaftlichen Wege gesichert werden. Auf Anregung des Landwirtschaftsamtes wird an dem landwirtschaftlichen Weg im Osten noch eine Ausweichstelle in den zeichnerischen Teil eingetragen. Im Süden ist ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Für die Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten entwickelt, die sich in der Erschließungssituation und der Anzahl der Bauplätze unterscheiden haben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen insgesamt 26 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 458 m² bis 711 m².

XIV. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird vorrangig zum Zweck der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-NVO festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 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, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung des Plangebietes wurden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 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.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

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

2.3. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind durch Angaben zur Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) festgeschrieben. Die Firsthöhe (FH) ist mit 9,50 m und die Wandhöhe (WH) mit 6,00 m festgelegt.

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 Vollgeschossen.

2.4. Die Höhenlage der Gebäude

Den Bezugspunkt für die rechnerisch höchstzulässigen FH und WH bildet die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Für die EFH wird für jedes geplante Baugrundstück eine Höhe des Bezugspunktes in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. 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.

Für die Ermittlung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe wird für jedes Grundstück der Bezugspunkt zur Höhenlage der Wohngebäude im zeichnerischen Teil in Meter über Normal-Höhennull festgesetzt, dabei sind je nach topographischer Situation Über- bzw. Unterschreitungen im Einzelfall festgesetzt.

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) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.1. 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.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Für Garagen werden aufgrund der städtebaulichen Wirkungen weitere Festsetzungen getroffen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Anforderungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

5. Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wurde bei den Einzelhäusern auf max. 2 und bei den Doppelhaushälften auf 1 beschränkt. Hierdurch soll eine angemessene Bevölkerungsdichte im Gebiet erreicht werden.

6. Von Bebauung freizuhaltenden Flächen

Im Bereich von Einmündungen werden Sichtfelder festgesetzt. Diese sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Bebauung freizuhalten. Auch die Bepflanzung darf die Verkehrssicherheit nicht beeinflussen.

7. Verkehrsflächen

Die Hauptzufahrt ins Gebiet soll über den Anschluss an die „Horgener Straße“ erfolgen. Für die Anbindung ist ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35,00 m geplant.

Die Hauptzufahrt ist mit einer Straßenbreite von 5,50 m (netto) und einem einseitigen 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 Stichstraße im Südosten wird mit einer Breite von 4,00 m ausgewiesen, hier ist kein Begegnungsverkehr angedacht. Gehwege sind hier aufgrund der Zufahrt für max. 3 Gebäude und dem gewünschten Wohncharakter nicht vorgesehen. Die Anbindung an den „Bronnenkohlweg“ wird mit einer Breite von 3,00 m ausgebildet, hier ist nur Fuß- und Radverkehr zulässig.

Die Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr an die „Horgener Straße“ im Norden des Plangebiets. Die neue Erschließungsstraße verläuft durch das Plangebiet und knickt in der Mitte des Gebietes nach Osten ab und bildet dann eine Ringstraße. Am südwestlichen Ende der Ringstraße ist eine weitere Abzweigung geplant, wodurch auch die Erschließung der südlichen Grundstücke und die spätere Erweiterung ermöglicht werden. 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.

7.1. 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.

8. Flächen für Versorgungslagen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ ist eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen.

9. Flächen für Aufschüttungen

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

10. Öffentliche Grünflächen

Durch die Randlage des Plangebiets ist auf eine gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes zu achten, dadurch wird eine landschaftliche Einbindung gewährleistet. Hierzu wurden Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes in den Randbereichen, auf den privaten Grundstücken und im Straßenbereich getroffen.

Am Randbereich sind Magerwiesen mit Streuobstbeständen zur Ortseingrünung vorgesehen. Im Bereich der Retentionsmulde sind Pflanzgebote zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Des Weiteren werden großflächig extensive Grünflächen festgesetzt. Im Westen wird zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Nutzung als Spielplatz dienen soll.

Teilbereiche sind mit gesonderten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt, u.a. zur Erhaltung und Erweiterung von Wiesenflächen, die dem Lebensraumtyp einer Mageren Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510 entsprechen).

Im Hausgartenbereich ist um eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, auf jedem Grundstück ein Baum zu pflanzen.

Entlang der Geh- und Radwege und entlang der neuen Erschließungsstraße werden Baumpflanzungen festgesetzt.

XV. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. 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 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 30° - 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 Randlage 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 Hausen.

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

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

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.

Reine Schotter- bzw. Kiesflächen zur Gartengestaltung sind ausdrücklich unzulässig um negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt, auf das Nahrungsangebot für Insekten und auf die lokalklimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Flächenerwärmung zu verhindern.

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.

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.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder der Versickerung von Niederschlagswasser

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

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.

XVI. Grünordnung

Hinsichtlich der detaillierten Bestandsbeschreibung und –bewertung der Schutzgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Anlage 4 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,
- Maßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

XVII. Kosten

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

Anerkannt:

Rottweil, den 14.12.2020

gez. Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel

Planverfasser:

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de