

Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“ Textteile und Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Mai 2023

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	4
4	Hinweise	12
5	Pflanzlisten	15
6	Örtliche Bauvorschriften.....	17
7	Begründung Teil A allgemein.....	21

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 24.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 08.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 12.12.2022	bis 16.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 05.12.2022	bis 16.01.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Blumberg übereinstimmen.

Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (§ 10 Abs.2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

3.1 Bebauungsplan „Aitental“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Aitental“ werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

3.2 Bebauungsplan „Aitental II“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Aitental II“ werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit erdüberdeckten Tiefgaragen ist generell zulässig.

3. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Anlieger der Flurstücke 363, 363/1 und 363/2 zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke festgesetzt.

4. Pflanzgebote § (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

PFLANZGEBOT I (PFG I): *Allgemeines Pflanzgebot*

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der *Pflanzliste 1* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der *Pflanzliste 2* (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der *Pflanzliste 3* (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT II (PFG II): *Eingrünung mit Gebüsch und Gehölzen*

Zur Eingrünung des Wohngebiets und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind ca. 70 % der gekennzeichneten Fläche mit Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 3) zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Bebauungsplan „Aitental IV“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Aitental IV“ werden neu aufgestellt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist für die Teilfläche 1 mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist für die Teilfläche 2 mit 0,6 festgesetzt.

Für beide Teilflächen gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II+D (Dachgeschoss) festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden Gebäudehöhen festgesetzt, die es ermöglichen ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, auszubilden.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, (Krüppel-) Walm- und Zeltdach beträgt 11,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Pultdach beträgt 10,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss beträgt 9,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach ohne ein Staffelgeschoss beträgt 6,50 m.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, ist eine Übertagung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,50 m, um maximal 1,50 m zulässig. Auf Gebäuden mit Flachdach sind höhere Anlagen zulässig. Bei Gebäuden mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m ist eine Übertagung nicht zulässig.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der Planzeichnung für jeden Bauplatz zu entnehmen. Diese darf um höchstens 0,5 m überschritten werden.

Aus technischen Gründen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NN) ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der Teilfläche 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit erdüberdeckten Tiefgaragen ist generell zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilfläche 1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude oder Gebäudeteil mit einem eigenen Hauppteingang beschränkt.

Innerhalb der Teilfläche 2 sind pro Einzelhaus mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Nicht überbaute Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge vor der Garage zu gewährleisten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Parallelstellung der Garage zur Straße ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch einen Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist, auf dem in der Planzeichnung als Zu- und Abfahrtsverbot dargestellten Bereich, von dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 365) nicht zulässig.

10. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Fließgewässer ist nicht zulässig.

Das Niederschlagwasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländemodellierungen bis 1,00 m Aufschüttung und 0,50 m Abgrabungen gemessen vom natürlichen Gelände sind zulässig. Bei tiefer liegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke bis ca. 0,50 m Höhe zu dulden.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

MAßNAHME 1 (M 1)

Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang des Aitentalgrabens

Am westlichen Rand des Plangebiets ist auf ca. 180 m Länge und 5 m Breite ein Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Dazu ist zu ca. 30 % der Fläche die abschnittsweise Bepflanzung der Pflanzgebotfläche mit Gehölzen feuchter bis nasser Standorte der *Pflanzliste 4* vorgesehen. Mindestens 6 dieser Gehölze sind als Bäume (Mindeststammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als eine artenreiche Hochstaudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind durch eine abschnittsweise späte Mahd in 2-3 jährigem Turnus zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Entwicklung der krautigen Vegetation kann spontan erfolgen.

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (siehe Anhang).

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Gebäudekontrolle

Das Gebäude ist potentiell ein Quartier für Fledermäuse. Bei einem geplanten Abriss muss das Gebäude vor Abriss in einer erneuten Begehung auf eine Nutzung hin untersucht werden. Sollte die Begehung Hinweise auf eine Nutzung als Quartier ergeben, muss der Abriss im Winterhalbjahr (ab November bis Ende März) stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung

Um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, soll die Gehölzentnahme und der Gebäudeabriss im Winterhalbjahr stattfinden (Oktober – Ende Februar). Der Zeitraum liegt außerhalb der Vogelbrutzeit, sodass keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3):

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben der geplanten Gebäude zu minimieren, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 berücksichtigt werden. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen (vgl. Beschreibung der Maßnahmen in der saP) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden werden.

14. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist ein Leitungsrecht für den innerhalb des Bebauungsplanes verlaufenden Regenwasserkanals festgesetzt. Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht, einen Regenwasserkanal zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. In diesem Bereich ist eine Bebauung ohne vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers nicht zulässig.

Der in der Planzeichnung eingetragene Schutzstreifen beträgt 2 m jeweils zu beiden Seiten des Kanals.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1): Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der *Pflanzliste 1* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der *Pflanzliste 2* (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der *Pflanzliste 3* (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2): *Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen*

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50% vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Bei der Anlage von Zufahrten kann die Grünfläche unterbrochen werden.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3): *Randliche Eingrünung mit Gebüsch und Gehölzen – mit Möglichkeit zur Entwässerung*

Zur Eingrünung des Wohngebiets und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind ca. 70 % der gekennzeichneten Fläche mit Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 3) zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zum Schutz der Bebauung vor wild ablaufendem Oberflächenwasser sind auf der Pflanzgebotsfläche entlang des Weges (Flurstück 365) geeignete Maßnahmen vorzusehen. Dies kann z.B. in Form eines Grabens und eines Walls erfolgen. Die Maßnahme ist ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchG ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gosheim-Formation (Mitteljura). Diese wird im westlichen Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Installation von Nisthilfen für den Feldsperling

- Installation von 3 Sperlingskoloniekästen, diese sollen an bestehende und/oder zu errichtende Gebäude angebracht werden, dabei ist sicherzustellen, dass die bestehenden Gebäude in absehbarer Zeit nicht abgerissen werden sollen. (z. B. Typ: Sperlingskoloniekasten der Firma Strobel oder Sperlingskoloniehaus 1SP der Firma Schwegler).

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)

Installation von Nisthilfen für Höhlenbrüter im Allgemeinen, Star und Feldsperling.

- Installation von jeweils vier Starennisthöhlen, Universalnistkästen sowie Sperlingskoloniekästen im Planungsumfeld.

CEF 3 (CEF Maßnahme 3)

Anlage eines Buntbrachstreifens

- Mit Realisierung des Bebauungsplanes gehen 3 Reviere der Feldlerche auf Grund von Kulissenwirkung verloren. Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Lebensraumsituation für Feldlerchen und somit die Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich-zeitlichen Zusammenhang.

Aufgestellt:

Balingen, 12. Mai 2023

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher mittlerer Standorte	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

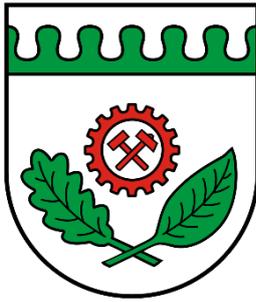
Pflanzliste 2: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen.

Äpfel: in den Sorten	Birnen: in den Sorten	Steinobst: in den Sorten
<ul style="list-style-type: none"> – Brettacher – Jakob Fischer – Rheinischer Bohnapfel – Krügers Dickstiel – Schöner aus Nordhausen – Sonnenwirtsapfel – Winterrambour 	<ul style="list-style-type: none"> – Fäßlesbirne – Nägeles Birne – Schweizer Wasserbirne 	<ul style="list-style-type: none"> – Wangenheims Frühzwetschge – Dt. Hauszwetschge – Unterländer – Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer bis mäßig trockener Standorte	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 4: Gehölze feuchter bis nasser Standorte	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz -Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“

6 Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand: Entwurf
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Mai 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Bebauungsplan „Aitental IV“ und werden neu aufgestellt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Aitental“ und „Aitental II“ werden nicht geändert.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zwischen 0° und 38 ° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Je Doppelhaus oder Hausgruppe ist die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der Gründächer ist mit 0,5 festgelegt.

Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. ¾ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. Bei der Verwendung von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei ist

- a. eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers bei Einleitung in die kommunale Regenwasserkanalisation erforderlich und
- b. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Versickerung oder Direkteinleitung in das Gewässer erforderlich

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei für Nebenanlagen keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.

1.3 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Glas ist hiervon ausgenommen.

Bei der Verwendung von unbeschichteten metallischen Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei ist

- a. eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers bei Einleitung in die kommunale Regenwasserkanalisation erforderlich und
- b. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Versickerung oder Direkteinleitung in das Gewässer erforderlich

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Fassaden und Gebäudeteile zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ Stellflächen, Zufahrten, Hofflächen und Hauszüge auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der befestigten Flächen ist mit 0,3 festgelegt.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.2. Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten.

Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Bei einer ungeraden Gesamtanzahl von Stellplätzen je Gebäude wird aufgerundet.

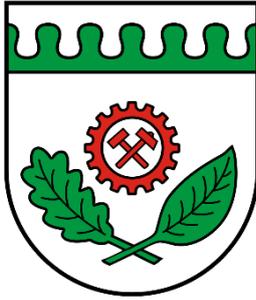
Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet. Ein Stauraum von mindestens 5,50 m vor einem Carport oder einer Garage, wird ebenfalls als Stellplatz angerechnet.

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister



Stadt Blumberg
Stadtteil Riedböhringen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I - III“

7 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Mai 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	23
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	23
1.2	Städtebaulicher Entwurf zum Wohngebiet „Aitental IV“.....	24
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	26
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	29
2	Erschließung.....	30
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	30
2.2	Energieversorgung.....	30
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	30
3	Übergeordnete Planungen.....	31
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	31
3.2	Flächennutzungsplan Stadt Blumberg.....	32
3.3	Hochwassergefahrenkarten.....	28
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	33
4.1	Bebauungsplan „Aitental“.....	33
4.2	Bebauungsplan „Aitental II“.....	33
4.3	Bebauungsplan „Aitental III“.....	33
4.4	Bebauungsplan „Aitental IV“.....	33
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	35
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	36
7	Flächenbilanz.....	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf „Aitental IV“.....	25
Abbildung 2:	Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne und des vorliegenden Plangebiets.....	27
Abbildung 3:	Fotos vom Plangebiet.....	28
Abbildung 4:	Übersichtslageplan.....	29
Abbildung 5:	Schematische Darstellung der Entwässerung.....	31
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	32
Abbildung 7:	Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Blumberg.....	32

ANHÄNGE

Städtebaulicher Entwurf.....	Anhang
------------------------------	--------

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Blumberg beabsichtigt im Stadtteil Riedböhringen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aitental IV“ ein ca. 1,76 ha großes Wohngebiet auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebaulicher Entwurf (vgl. Kapitel 1.2 und Anhang).

Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Das zukünftige Wohngebiet grenzt östlich an ein Gewerbegebiet an. Hierbei handelt es sich um die rechtskräftigen Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“. Um die Verträglichkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht herzustellen, sollen die beiden Gewerbegebiete im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Mischgebiete geändert werden. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet, die aus mehreren Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben, besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um verschiedene Handwerksbetriebe. Während der südliche Teil („Aitental“) bereits vollständig bebaut ist, bestehen im nördlichen Teil („Aitental II“) noch mehrere Baulücken.

Beim Flurstück 361, das sich zwischen den beiden Baugebieten befindet, handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Areal soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen werden und durch Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dem Baugebiet „Aitental II“ zugeordnet werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Geändert wird vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet sowie der Flächenumfang der Baugrenzen, die an die Bestandsbebauung angepasst werden und weitere Wohn- und Gewerbeflächen ermöglichen.

Die Aitrachstraße (Flurstück 342), die südlich an das zukünftige Wohngebiet „Aitental IV“ angrenzt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Aitental III“. Um die Erschließung in diesem Bereich zu optimieren, wird die Straße in den Geltungsbereich des Wohngebiets eingebunden bzw. überplant. Auf diese Weise kann das zukünftige Neubaugebiet bestmöglich an die bestehende Ortslage angeschlossen werden.

1.2 Städtebaulicher Entwurf zum Wohngebiet „Aitental IV“

Das zukünftige Wohngebiet „Aitental IV“ wird auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs aufgestellt. Dieser sieht für das ca. 1,76 ha große Gebiet etwa 25 Bauplätze vor. Die Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser liegen bei 501 m² bis 610 m². Die Grundstücke mit Doppelhaushälften haben eine Größe von 377 m² und 382 m².

Außerdem sind drei Mehrfamilienhäuser geplant. Für die Einwohner der Mehrfamilienhäuser sind private Carports und Garagen mit PV-Anlagen auf den Dächern oder Gründächern vorgesehen.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene innere Ringerschließung stellt im Süden einen verkehrlichen Anschluss zur „Aitrachstraße“ (Flst. 342) her.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche kann die naturnahe Umgebung des Aitentalgrabens als Gewässerrandstreifen erhalten bleiben. Die Erhaltung der ca. 1.673 m² großen öffentlichen Grünfläche trägt außerdem dem Hochwasserschutz Rechnung. Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist innerhalb dieser Grünfläche ein HQ-100 Gebiet ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Somit wird für das ca. 1,76 ha große Wohngebiet unter Abzug der ca. 0,17 ha großen öffentlichen Grünfläche eine Einwohnerdichte von ca. 60,75 EW / ha erreicht.

Berechnung der Einwohnerdichte

- 16 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,5 WE = 16 x 1,5 = 24 WE
- 3 Doppelhäuser bzw. 6 Doppelhaushälften mit je 1 WE = 6 x 1 = 6 WE
- 2 Geschosswohnungsbauten mit je 6 WE = 2 x 6 = 12 WE
- 1 Geschosswohnungsbau mit je 4 WE = 1 x 4 = 4 WE

- 46 WE x 2,1 EW = ca. 96,6 = ca. 97 EW

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS416048>)

- 25 Bauplätze mit insg. 97 EW auf 1,59 ha (Gesamtfläche ohne Berücksichtigung des ca. 0,17 ha großen Gewässerrandstreifens)

- Wohnbaudichte 97 EW / 1,59 ha = **60,75 EW / ha**

Die nachfolgende Abbildung stellt den städtebaulichen Entwurf vom 12.09.2022 dar.



- | | | | |
|---|----------------------------|---|---|
|  | Geltungsbereich |  | Fläche für Straßen |
|  | Wohngebietsfläche |  | Fläche für Gehwege |
|  | Private Grünfläche |  | Flurstücke geplant |
|  | Öffentliche Grünfläche |  | Private Garage mit Lagermöglichkeiten (Maße: 4,0 x 6,0 m) und mit PV-Anlagen auf den Dächern oder Gründächern |
|  | Gebäude im Bestand (ALKIS) |  | Private Carports mit PV-Anlagen auf den Dächern oder Gründächern |
|  | Flurstücke (ALKIS) | | |

Abbildung 1: Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf „Aitental IV, Stand: 12.09.2022, unmaßstäblich

1.4 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Riedböhringen. Beim westlichen Teil des Plangebiets („Aitental IV“) handelt es sich um eine Wiesenfläche, die im Norden und Westen von weiteren weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen eingenommen ist. Planungsrechtlich ist das Gebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten.

Der östliche Teil des Plangebiets ist bereits weitgehend mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben bebaut. Der südliche Teil dieses Gebiets gehört zum Bebauungsplan „Aitental“, der nördliche Teil zum Bebauungsplan „Aitental II“. Es bestehen einige Baulücken, insbesondere im nördlichen Teil.

Zwischen den Bebauungsplänen „Aitental“ und „Aitental II“ befindet sich ein nicht überplanter Innenbereich, der zum großen Teil noch nicht bebaut ist (Flurstück 361).

Die Alemannenstraße bildet die östliche Grenze des Bebauungsplans. Weitere Gewerbeflächen schließen sich östlich an.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, das dem Bebauungsplan „Aitental III“ zugeordnet ist.

Die folgende Abbildung zeigt die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die Abgrenzung des vorliegenden Plangebiets.

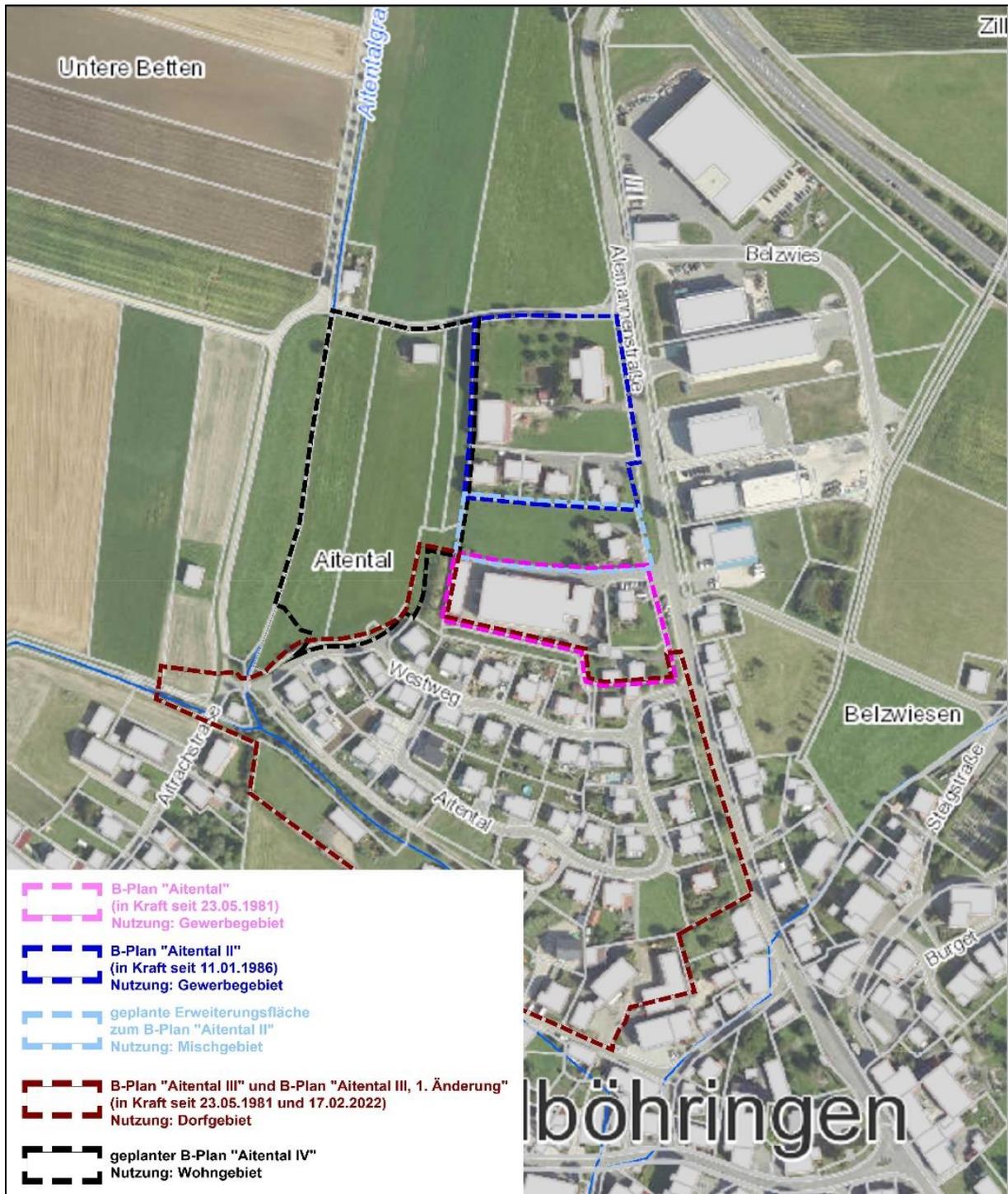


Abbildung 2: Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne und des vorliegenden Plangebiets

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.

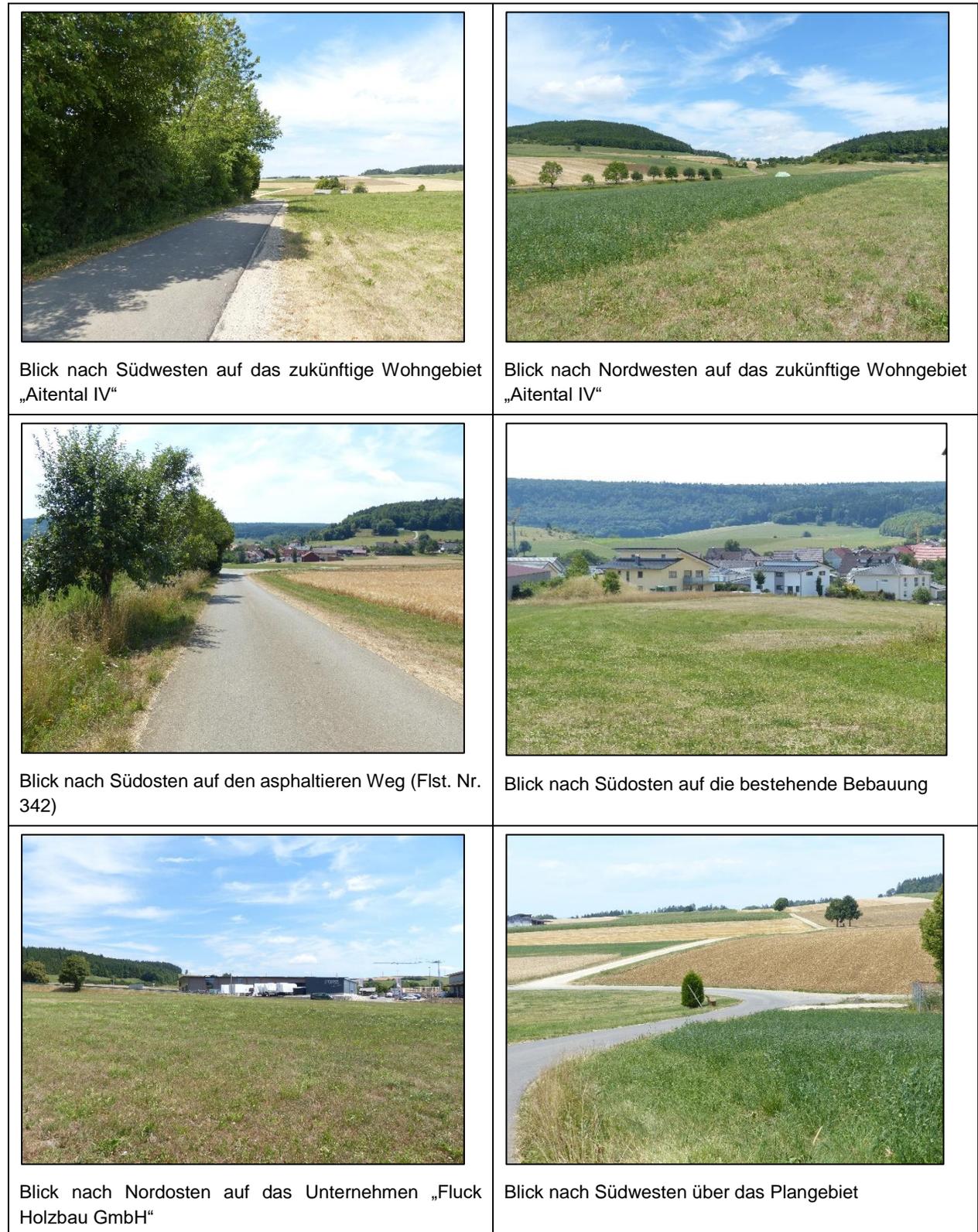


Abbildung 3: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 07/2022)

1.5 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 747 – 763 m ü. N.N am nordwestlichen Rand des Blumberger Stadtteils Riedböhringen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

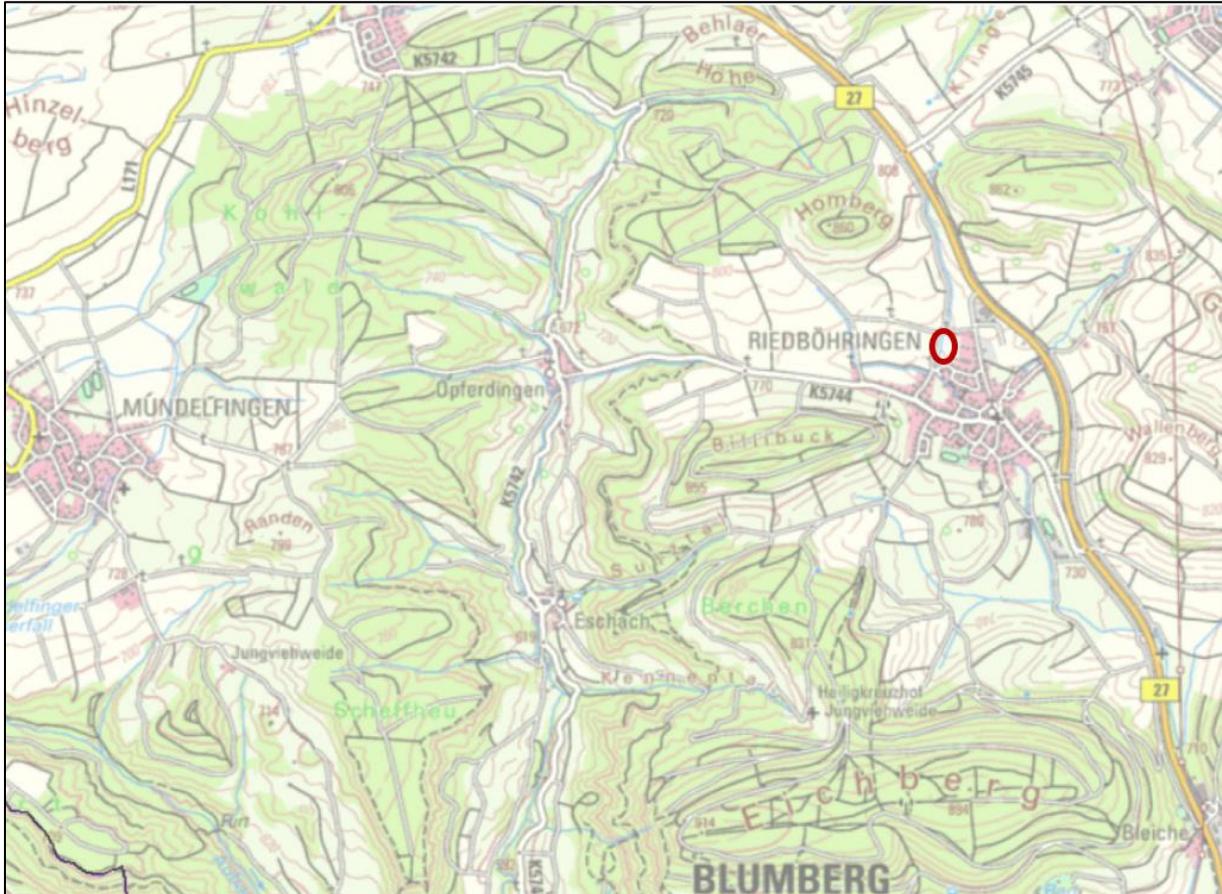


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Aitental“ besitzt eine Größe von ca. 0,66 ha und umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 356, 357, 358 und 359.

Der ebenfalls bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Aitental II“ umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 363/1, 363/2, 363 und 364 und wird um das bisher unbeplante Flurstück 361 erweitert. Die Gesamtgröße beläuft sich auf ca. 1,45 ha.

Das neu ausgewiesene Wohngebiet „Aitental IV“ umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 349, 351, 352 und 353 sowie teilweise das Flurstück 342 (Aitrachstraße) besitzt eine Größe von ca. 1,68 ha.

Die Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche können dem Lageplan in Kapitel 1.4 oder dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die größtenteils bereits bebauten Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ sind bereits erschlossen.

Ein verkehrlicher Anschluss zum zukünftigen Wohngebiet „Aitental IV“ besteht über die „Aitrachstraße“ (Flst. Nr. 342) im Süden.

Die innere Erschließung der einzelnen Bauplätze des Wohngebiets erfolgt über eine durchgehende Ringstraße. Die Hauptverkehrswege haben eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und einen einseitigen 1,50 m breiten Gehweg. Dadurch ist innerhalb des Plangebiets die Verkehrssicherheit für Fußgänger sichergestellt.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Wohngebiets „Aitental IV“ erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal einem zentralen Retentionsbecken zugeführt. Die Lage der Fläche ist in nachfolgender Skizze dargestellt. Da sich die Fläche im Überflutungsbereich eines HQ 100 befindet, wird das Retentionsbecken unterirdisch angelegt, um den Überflutungsbereich nicht zu beeinträchtigen.

Anschließend wird das unverschmutzte Abwasser verzögert in den nahegelegenen Bach (Aitentalgraben) geleitet. Die Einleitung erfolgt auf Flurstück 304/1, unmittelbar nach der Querung der Aitrachstraße (nach der Verdolung).

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass alle Anlieger bzw. Grundstücke in den Regenwasserkanal entwässern müssen. Eine Direkteinleitung in den Aitentalgraben ist nicht zulässig.

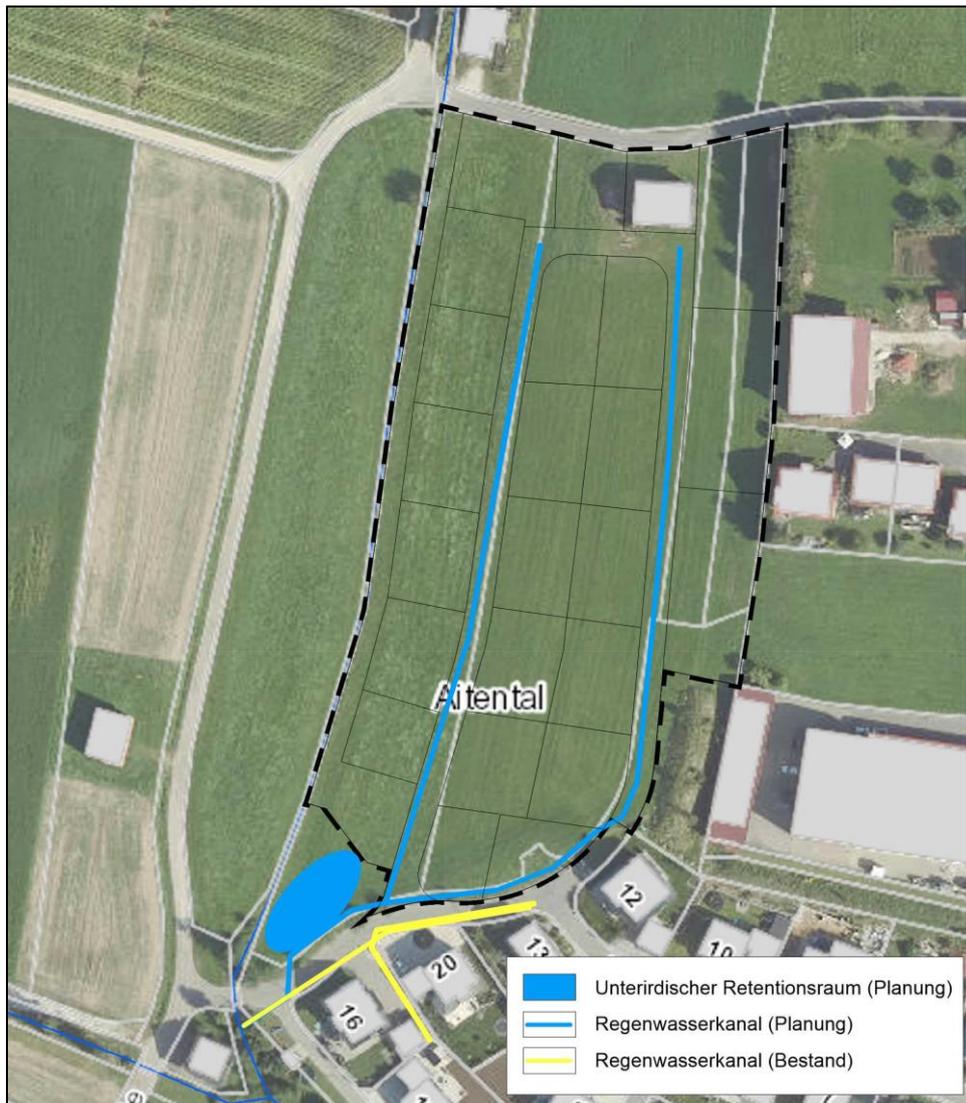


Abbildung 5: Schematische Darstellung der Entwässerung

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003 ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche und teilweise als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 3.2.2 G haben die schutzbedürftigen Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ein besonderes Gewicht, sodass die als Vorrangfluren ausgewiesenen Flächen so zu behandeln sind, dass sie nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden sollen.

Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen steht der Bebauungsplan keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

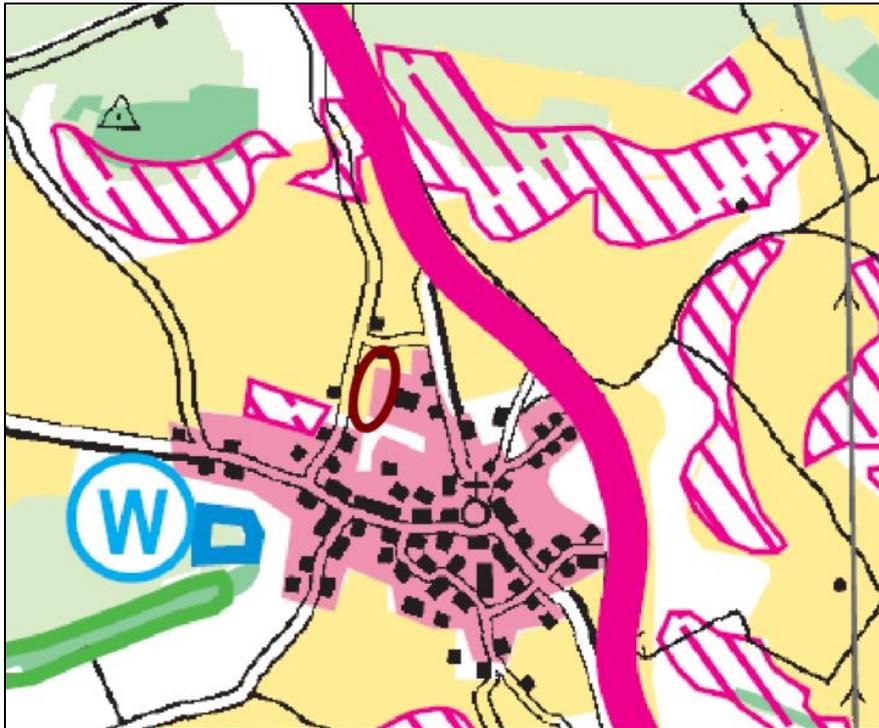


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ungefähre Lage = violett)

3.2 Flächennutzungsplan Stadt Blumberg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg weist den Bereich des Bebauungsplans „Aitental IV“ als geplante gemischte Baufläche und die Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ größtenteils als gewerbliche Baufläche im Bestand aus.

Das Plangebiet ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Anhörung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) ist bereits erfolgt.

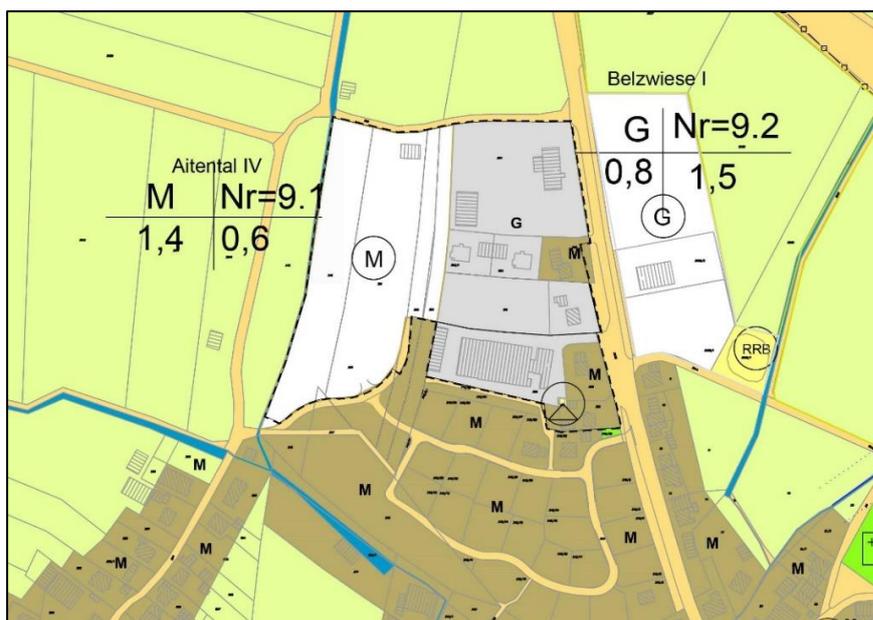


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Bebauungsplan „Aitental“

Änderung der Art der baulichen Nutzung

Um die Verträglichkeit des zukünftigen Wohngebiets („Aitental IV“) in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht harmonisch an die Ortslage anzuschließen, wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet, die aus mehreren Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um verschiedene Handwerksbetriebe.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Im Bebauungsplan war der nördliche Teil als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und der südliche Teil als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird die Nutzungsgrenze funktionslos. Die Festsetzung wird daher aufgehoben.

4.2 Bebauungsplan „Aitental II“

Änderung der Art der baulichen Nutzung

Um die Verträglichkeit des zukünftigen Wohngebiets („Aitental IV“) in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht harmonisch an die Ortslage anzuschließen, wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet, die aus mehreren Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um verschiedene Handwerksbetriebe.

Erweiterung des Baugebiets

Beim Flurstück 361, das sich zwischen den beiden Baugebieten „Aitental“ und „Aitental II“ befindet, handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Areal soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen werden und durch Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dem Baugebiet „Aitental II“ zugeordnet werden. Auf diese Weise können weitere Bauplätze geschaffen werden. Eine geordnete Bebauung ist gewährleistet.

Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen weichen von der bestehenden Bebauung ab. Der Flächenumfang der Baugrenzen werden daher an die Bestandsbebauung angepasst. Des Weiteren wird im Erweiterungsbereich (Flurstück 361) ein Baufenster ausgewiesen. Dadurch werden weitere Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht.

Geh- und Fahrrecht

Um die Erschließung der Flurstücke 363, 363/1 und 363/2 zu sichern wird für das jeweilige Grundstück ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

4.3 Bebauungsplan „Aitental III“

Überplanung des Geltungsbereichs

Die Aitrachstraße (Flurstück 342), die südlich an das zukünftige Wohngebiet „Aitental IV“ angrenzt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Aitental III“. Um die Erschließung in diesem Bereich zu optimieren, wird die Straße in den Geltungsbereich des Wohngebiets eingebunden bzw. überplant. Auf diese Weise kann das zukünftige Neubaugebiet bestmöglich an die bestehende Ortslage angeschlossen werden.

4.3 Bebauungsplan „Aitental IV“

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebiets in Riedböhringen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Wohngebiet festgesetzt. Die Begründung hierfür kann Kapitel 1.1 entnommen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Empfehlungen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Durch die Begrenzung soll eine schonende und geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll vor auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gilt weiterhin. Aus diesen Gründen werden Baufenster über einzelnen Bauplätzen hinweg ausgewiesen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Einwohnerdichte gezielt reguliert. Das Wohngebiet ist daher in zwei Teilflächen (Teilflächen 1 und 2) eingeteilt. Für jeden dieser Teilflächen wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Dadurch soll im geplanten Wohngebiet gezielt eine bestimmte Wohnbaudichte erreicht werden. Den Zielen der Regionalplanung kann auf diese Weise gerecht werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken sowie die Ausweisung von dem Stationsplatz hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Um dem Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und innerhalb eines dicht bebauten Wohngebiets mehr Grünflächen zu schaffen, wird vorgeschrieben, die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen und die der Straße zugewandte Seite der Garagenwand

zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Aufgrund der großzügigen Baugrenzen sind diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Straßenverkehrsflächen wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (Schrittgeschwindigkeit). Auf die Darstellung eines Gehwegs wurde verzichtet. Dadurch besteht die Möglichkeit den gesamten Verkehrsraum niveaugleich auszubauen. Dies ermöglicht die Markierung von Stellplätzen und sichert das ohnehin zu erwartende Kinderspiel im Bereich der Fahrbahn durch die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit. Im südlich angrenzenden Wohngebiet sind ebenfalls keine Gehwege vorhanden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft kann die naturnahe Umgebung des Aitentalgrabens als Gewässerrandstreifen erhalten bleiben.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Aitental“ und „Aitental II“ werden nicht geändert. Die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den Bebauungsplan „Aitental IV“.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit

und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen generell zulässig sind. Bei der Errichtung dieser in dachparalleler Ausführung kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, da Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Regelungen tragen einer familiengerechten Wohnsiedlung in ruhiger Lage Rechnung. Störende Immissionen sollen vermieden werden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) zu gewährleisten und den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

7 Flächenbilanz

Bebauungsplan „Aitental“	
Größe des Geltungsbereiches	6.634 m²
Mischgebietsfläche	6.634 m²
Bebauungsplan „Aitental II“	
Größe des Geltungsbereiches (gesamt)	14.573 m²
Größe der Erweiterungsfläche (Fl. 361)	4.183 m²
Mischgebietsfläche	14.573 m²
Verkehrsfläche	37 m²
Bebauungsplan „Aitental IV“	
Größe des Geltungsbereiches (gesamt)	16.873 m²
Wohngebietsfläche	11.779 m²
Verkehrsfläche	2.365 m²
Grünfläche und Pflanzgebote	2.727 m²

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Blumberg, den

Markus Keller
Bürgermeister