



Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Heselwiesen – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Dornstetten

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.10.2023 für die Sitzung am 24.10.2023



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.2 Grün- und Freiraumstruktur.....	11
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	15
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.1 Art der Nutzung.....	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
9.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtfelder.....	18
9.5 Verkehrsflächen.....	18
9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18
9.7 Öffentliche und Private Grünflächen.....	18
9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10. Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	19
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	19

10.3 Werbeanlagen.....	19
10.4 Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	19
10.5 Einhausung von Abfallbehältern.....	19
10.6 Einfriedungen und Stützmauern.....	19
10.7 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	20
11. Anlagen.....	20

1. Planerfordernis

Ein privater Investor plant in Dornstetten die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit integrierten Gewerbeeinheiten.

Die Stadt Dornstetten begrüßt dieses Vorhaben. Erklärtes Ziel ist es zum einen jüngere Bürger im Ort zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Aufgrund der sich stetig veränderten Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung wird der Bedarf an kleineren Wohnungen zunehmen. Die Verwaltung möchte nun neben den bisherigen klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch diesem Wandel gerecht werden und kleinere Wohneinheiten im Innenbereich generieren. Dabei ist es wichtig, dass mit überzeugenden städtebaulichen Planansätzen diese geänderten Wohnformen in der Bevölkerung akzeptiert werden.

Neben der Entwicklung der Wohnbauflächen hat die Stadt ebenso Sorge dafür zu tragen, die bestehende Infrastruktur zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Diesem Grundsatz kommt die Stadt Dornstetten mit der Entwicklung von weiteren Gewerbe- oder Praxisflächen im Rahmen dieses Bauprojektes nach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heselwiesen – 3. Änderung“ 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.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Stadt Dornstetten, im Bereich der Tübinger Straße und Sulzer Straße. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Freudenstadt – Eutingen im Gäu begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schließen weitere Wohnbau- und Gewerbeflächen an das Gebiet an.

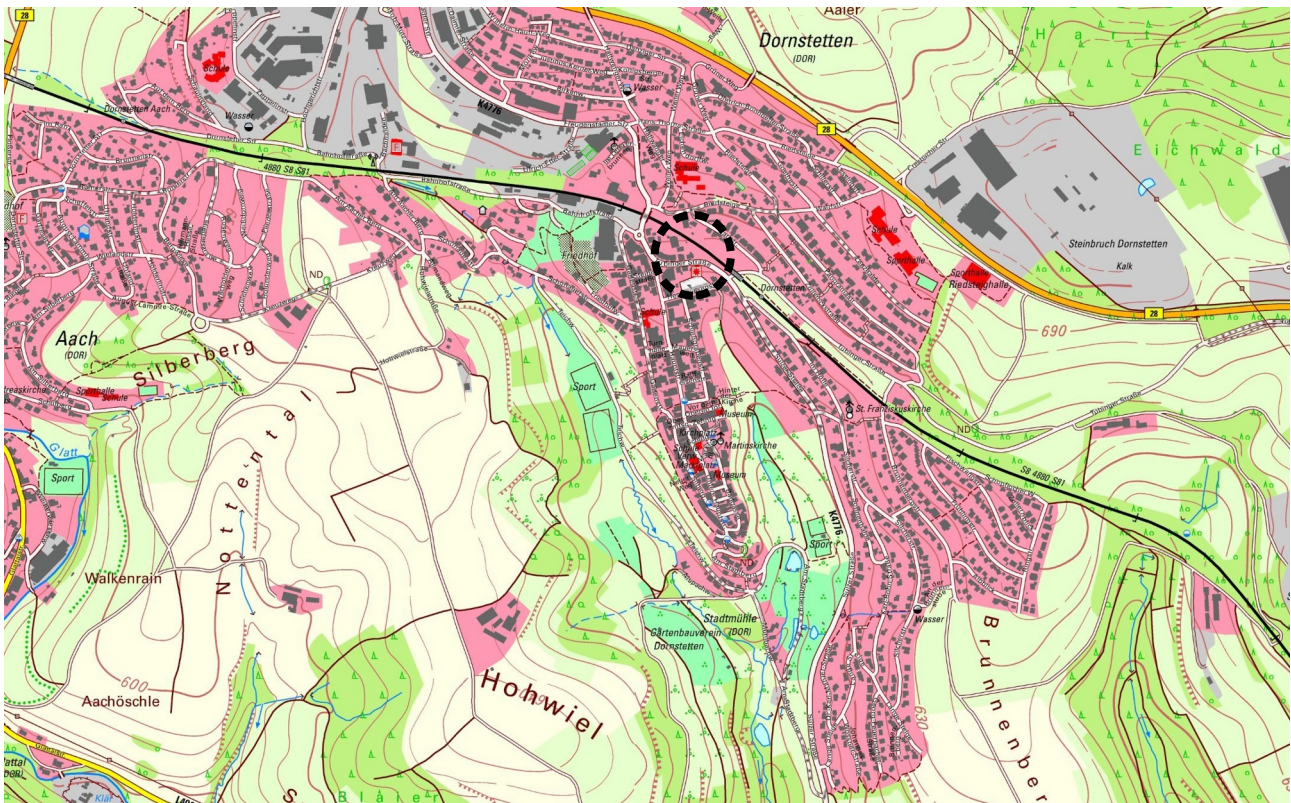


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,23 ha beinhaltet die Flurstücke 404, 404/1, 402 i.T., 405/4, 407, 408, 408/1.

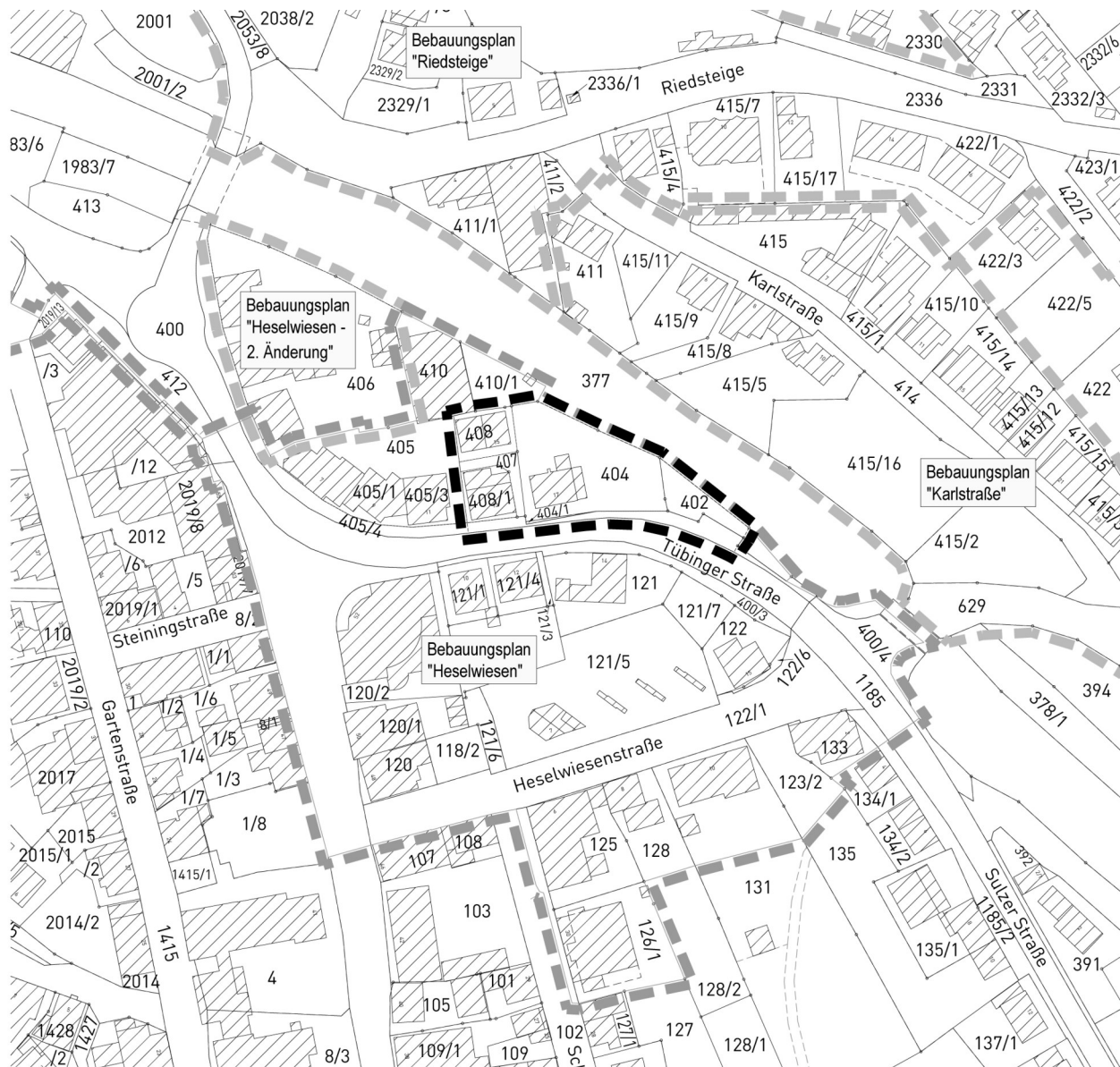


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heselwiesen – 3. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB 20.000 qm bis weniger 70.000 qm und es wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauNVO in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 2283 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 283 m ²	≅ 12,38 %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 38 m ²	≅ 1,67 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 1962 m ²	≅ 85,96 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		1177,2 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche, Versorgungskern
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Heselwiesen“ vom 23.07.1997
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG Südlich angrenzend verläuft die K 4776 Tübinger Straße

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

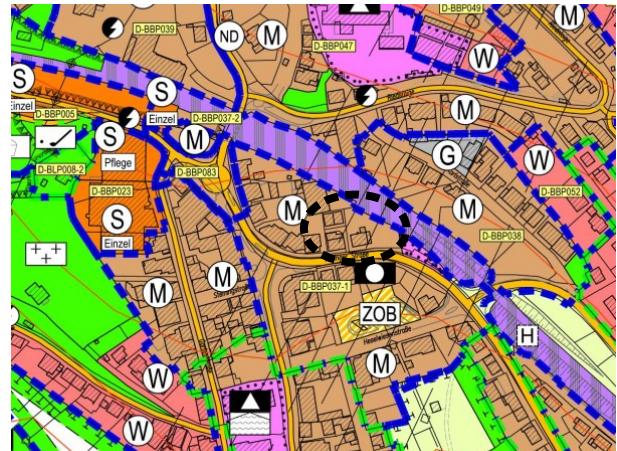


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nord-Schwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche und Versorgungskern ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstetten wird die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

Es bestehen keine Widersprüche gegen die höhere Raumordnung. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Heselwiesen“ von der Planung um 0,23 ha überplant.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Heselwiesen“ vom 24.11.1997

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal Tübinger Straße 17. Das Waldmeisterhaus bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Forstamt (Nr. 14) ein Ensemble.

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG.

Im Süden grenzt die Tübinger Straße (K4776) an das Plangebiet an.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Im Zusammenhang mit der Bahnlinie wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen zur Minderung des Schienenverkehrslärms geltend gemacht werden können.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- private und öffentliche Grünflächen
- private Hofflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- Bahntrasse
- Tiefgaragen
- Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung mit integrierter Gewerbefläche im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung der Stadt Dornstetten geschaffen werden.

Die aktuell vorliegende Planung sieht in einem ersten Bauabschnitt die Errichtung eines in der Höhe abgestuften Gebäudes mit Tiefgarage und einigen offenen Stellplätzen am östlichen Rand des Plangrundstücks vor. Die Obergeschosse sind im rückwärtigen nordwestlichen Teil des Grundstücks angeordnet.

Im Erdgeschoss der Gebäude ist lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig, oberhalb des 3. Obergeschosses ist hingegen lediglich die Wohnnutzung zulässig.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Tübinger Straße“. Von dieser ausgehend führt eine Zufahrt zu den Stellplätzen im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie zur vorgesehenen Tiefgarage.

6.2 Grün- und Freiraumstruktur

6.2.1 Private Grünflächen

Die vorhandenen Grünstrukturen im Osten des Plangebiets bleiben erhalten und dienen der Eingrünung der Fläche.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser können die vorhandenen Einrichtungen genutzt werden.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Biotope	Die westlichen Teile des Plangebiets umfassen bereits bebaute und versiegelte Flächen. Der östliche und nördliche Teil des Gebiets wird von wenig artenreichen Grünlandflächen eingenommen, welche von für Gärten und Parkanlagen charakteristischer, artenarmer Vegetation bewachsen sind. Außerdem befindet sich ein Gehölz aus dünnstämmigen Bäumen und Sträuchern im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs. Geschützte Offenlandbiotop oder FFH-Mähwiesen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereich oder dessen Umgebung.	- Verlust einer wenig artenreichen Grünfläche; - Erhaltung des Gehölzbestands am nordöstlichen Rand des Plangebietes.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben nicht beansprucht oder tangiert.		keine Auswirkungen
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf welches verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung von dort näher beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.		
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen mit geringwertigen anthropogen überprägten Böden bzw. im westlichen Teil des Plangebiets mit bereits bestehenden überbauten / versiegelten Flächen.	Geringfügiger Verlust von anthropogen überprägten Böden im innerörtlichen Bereich durch die Neuüberbauung und -versiegelung von Böden. Die Grünlandfläche und das Gehölz bleiben größtenteils erhalten.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	nicht betroffen	keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Grundwasser	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasser und Quellenschutzgebieten Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch im Bereich des Mittleren Muschelkalks (Karlstadt-Formation). Nach den Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005, aktualisiert Küpfer, 2016) stellt dieser hydrogeologische Bereich einen Grundwassergeringleiter mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser dar. Teile des Plangebiets sind bereits überbaut und versiegelt und für den Grundwasserschutz von geringer bzw. ohne Bedeutung.	Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung in Zusammenhang mit der geringen Bedeutung der vorliegenden hydrologischen Formation als wenig erheblich eingestuft. Da die vorhandene Grünlandfläche und das Gehölz größtenteils erhalten, werden diese wenig erheblichen Auswirkung auf das Grundwasser weiter minimiert.	nicht erheblich
Klima und Luft	Mäßig belastete, innerhalb von Siedlungsflächen gelegene Baufläche mit vorhandener Bestandsbebauung und Grünflächen. Das Plangebiet ist von Verkehrswegen wie Durchgangsstraßen und einer Bahnlinie umgeben. Die westliche Teil Grundstücks umfasst bestehende Bebauung und versiegelte Flächen und ist damit in Bezug auf das Schutzgut ohne Bedeutung. Lediglich der nördlich gelegene Gehölzstreifen zwischen Bahngleis und Plangebiet ist mikroklimatisch von geringer Bedeutung. Dieser Gehölzstreifen befindet sich in Teilen jedoch außerhalb des Geltungsbereich und bleibt damit erhalten. Bedeutende klimatische Regenerationsflächen und bioklimatische Ausgleichsflächen, wie größere Gehölzflächen und wirksame Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen treten im Gebiet nicht auf.	Durch die geringfügige Zunahme an bebauten / versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima / Siedlungsklima wie z.B. durch Flächenaufheizung zu erwarten. Die Grünlandfläche und das Gehölz bleiben größtenteils erhalten. Erhebliche nutzungsbedingte Emissionen sind durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet ist in allen Richtungen von bestehenden Bau- und Verkehrsflächen umgeben. Nördlich verläuft eine Bahnlinie, während im Süden sich eine Durchgangstrasse befindet. Westlich befindet sich Bestandsbebauung. Daher ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Aus Sicht des Denkmalschutzes bildet das Kulturdenkmal Tübinger Straße 17 zusammen mit dem gegenüberliegenden Forstamt (Nr. 14) ein Ensemble mit verwaltungs- und regionalgeschichtlicher Bedeutung. Der bauliche Zustand und das Erscheinungsbild sind jedoch sehr stark beeinträchtigt.	Im ersten Bauabschnitt soll ein abgestufter Neubau mit Tiefgarage entstehen, das denkmalgeschützte Gebäude hat derzeit Bestandsschutz. Das Vorhaben gliedert sich in den Ortschaftskörper gut ein ohne dass es dadurch zu erheblichen visuell nachteiligen verändernden Wirkungen des derzeitigen Ortschaftsbildes gegenüber der vorhandenen Bestandssituation kommt.	wenig erheblich bis nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Erholung	Innerhalb des Geltungsbereichs Gebiet sind weder vor, noch nach Durchführung der Umbaumaßnahmen, Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Bestehende Wegverbindungen / Gehwege bleiben erhalten.		
Kultur- und Sachgüter	Das Gebäude „Tübinger Straße 17“ ist als Baudenkmal erfasst. Deshalb soll das Gebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Bauabschnitt zwei kann erst nach Erlöschen des Schutzstatus realisiert werden. Archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		wenig erheblich
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand, ist nicht zu erwarten.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die geplanten Nutzung lässt keine Anlagen zu, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Es wird zu keiner Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen kommen		keine Auswirkungen
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Durch das Vorhaben entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäude-Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 15. November, zulässig.
- Sollten die Zeiten für Gebäudeabbrucharbeiten baubedingt nicht eingehalten werden, sind die betreffenden Gebäude vorab durch einen Fachgutachter auf eventuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vogelbruten zu untersuchen.
- Unmittelbar vor dem Rückbau sind die Attika-Bleche am Anbau des Gebäude Tübinger Straße Nr. 13 in Anwesenheit eines Fachgutachter vorsichtig zu demontieren. Sollten dabei Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese aufzunehmen und an einen geeigneten Platz umzusetzen. In diesem Fall ist auch die untere Naturschutzbehörde zu informieren, damit das Umsetzen in enger Absprache mit dieser durchgeführt werden kann. Da auch eine Nutzung derartiger Strukturen als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden kann, ist diese Maßnahme bei einem Rückbau zu jeder Zeit durchzuführen.
- Der nördliche Rand des Geltungsbereich mit einem Reptilienzaun abzufrieden, um zu verhindern dass streng geschützten Reptilienarten vom Bahndamm in das Baufeld einwandern und somit eine Tötung oder Schädigung von Individuen verhindert wird.
- Bei einem Rückbau der Gebäude Nr. 13 und 15 sind für den Verlust von Spaltenquartieren jeweils drei künstliche Quartiere in Form von Fledermaus-Fassadenflachkästen zu verhängen. Bei einem Rückbau des Gebäudes Nr. 17 sind aufgrund des höheren Quartierpotenzial an diesem Gebäude sechs Fledermaus-Fassadenflachkästen zu verhängen.
- Der an der Ostfassade von Gebäude Tübinger Str. Nr. 13 hängende Nistkasten ist vor Beginn der Abbrucharbeiten an eine geeignete Stelle innerhalb des Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung umzuhängen. Dabei ist der Kasten vorher auf seine Funktionalität zu überprüfen und gegebenenfalls zu reparieren oder zu ersetzen.
- Als Ausgleich für den Verlust von zwei Brutplätzen des Hausrotschwanzes sind innerhalb des Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung zwei Nistkästen für Nischenbrüter zu verhängen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Das Gebäude „Tübinger Straße 17“ ist als Baudenkmal erfasst.
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Um die Nutzungsmischung zwischen Gewerbe-, Büro- und Praxisräume sowie Wohnen zu ermöglichen und gleichzeitig eine dichtere Bauweise zuzulassen, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Dem Nutzungskatalog nach § 6a BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der Lage und der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen und aufgrund der Lage zwischen Straße und Bahngleisen, wird gemäß § 6a (4) BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss der Gebäude eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Oberhalb des 3. Obergeschosses hingegen sind nur Wohnungen zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der vorliegenden Gebäudeplanung und lässt einen gewissen Spielraum nach oben. Aufgrund der Topographie des Geländes wird im MU I eine EFH von 636,20 m ü.NHN und im MU II eine EFH von 635,80 m ü.NHN festgesetzt.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugspunkt in m ü.NHN wird auf Grundlage einer bereits durchgeführten Bestandsvermessung festgesetzt, wobei auch hierfür ein Spielraum von 40 cm nach unten bzw. 80 cm nach oben zugestanden wird.

9.2.2 Zulässige Grund- und Geschossflächenzahl

Aufgrund der innerörtlichen und zentralen Lage des Bauvorhabens sollen allzu massive Baukörper mit nur wenigen Freiflächen ausgeschlossen werden. Deshalb wird entgegen den Orientierungswerten der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Somit ist eine städtebauliche Nachverdichtung entsprechend der Vorprägung des Gebietes möglich, ohne die Freiflächenanteile zu stark einzuschränken.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen und Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 4 festgesetzt.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind für die überirdischen Gebäude Längen von bis zu 50 m möglich. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

Für die Tiefgarage im Plangebiet sind auch Gebäudelängen von über 50 m möglich.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücke sowie der vorliegenden Planung für das Gebiet.

9.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der vorliegenden Planung werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind aufgrund der städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

9.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtfelder

Um die Sicherheit des fließenden Verkehrs zu gewährleisten werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Sichtfelder eingetragen. Da eine Ausfahrt auf die Straße auf der gesamten Länge des Baugrundstücks, das an die Tübinger Straße grenzt, möglich ist, ist eine Darstellung des Sichtfelds in der Planzeichnung nicht zielführend. Das Sichtfeld ist in den Bauantragsunterlagen angepasst an die Lage der Ausfahrten darzustellen.

9.5 Verkehrsflächen

9.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung des südlich gelegenen Gehwegs wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

9.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.7 Öffentliche und Private Grünflächen

9.7.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebiets befinden sich Öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“ entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Osten.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen um den Eingriff in der Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

Dies sind im Wesentlichen die Festsetzung von Rodungszeiten sowie die Verwendung von insektenschonenden

der Beleuchtung und weitere Festsetzungen auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

9.8.1 Bindungen für Anpflanzung, Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen

Die bestehende Gehölze im Westen des Plangebietes sollen aus naturschutzrechtlichen und ökologischen Gründen sowie um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten erhalten werden. Diese sind daher als Pflanzbindung gesichert.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich. Lediglich Tonnendächer und Bogendächer werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuelle negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

10.3 Werbeanlagen

Aufgrund der vorwiegend wohnbaulichen Nutzung und um negative Auswirkungen auf das umgebende Gebiet und den Straßenverkehr auszuschließen, werden restriktive Regelungen zur Verwendung von Werbeanlagen getroffen. Diese entsprechen auch den Festsetzungen des umgebenden Gebiets.

10.4 Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

10.5 Einhausung von Abfallbehältern

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter eingehaust werden müssen.

10.6 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

10.7 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden zum Schutz des Ortsbildes Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation und die Verwendung von Niederspannungsfreileitungen getroffen.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.09.2022 mit Ergänzung vom 15.09.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 13.10.2023 für die Sitzung am 24.10.2023

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingen



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Dornstetten, den 24.10.2023

.....

Bernhard Haas (Bürgermeister)