Bebauungsplan

Wohnbaugebiet

"Böttinger Weg"

Gemeinde Bubsheim

Landkreis Tuttlingen

Satzung

Gemeinde Bubsheim

Landkreis Tuttlingen

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG
Hörnlestr. 4 • D-79559 Gosheim • www.pbhermle.de
Telefon + 49 (0) 7426 / 1811 • mail@pbhermle.de

Plan-Nummer:	bu24140a
Blatt:	_05
Anl-Nr.:	2.1
Datum-Bearbeitung:	Jan 2018
Bearbeiter:	KH/MS
Format:	1.150 x 891
Maßstab:	1 : 500

Bauherr: Gemeinde Bubsheim

Projekt: Wohnbaugebiet "Böttinger Weg"
Bebauungsplan - Satzung

Plan-inhalt: Zeichnerischer Teil (Teil A)
Schriftlicher Teil (Teil B) - Auszug

Datum/Unterschrift Planverfasser

Gosheim, den 18.01.2018 (gez.: K. Hermle)

Größe des Geltungsbereichs nach Planausweisung
Fläche: 45.090,49 m2 = 4,51 ha

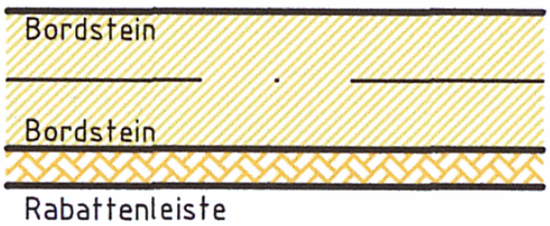
Straßenraum und Gelaendehoehen nach Bestandsaufnahme Vermessungsamt Tuttlinmgen vom Mai 2017.

Bestehende Grundstuecksverhaeltnisse / Flurstuecke auf Plangrundlage des Vermessungsamtes Tuttlingen, Mai 2017.

Änderungsvermerke

a	Grundplan - Änderung / Ergänzung	18.01.2018

Legende zur Planung



oeffentl. Straßenverkehrsflaechen
- Erschließungsstraßen mit Gehweg

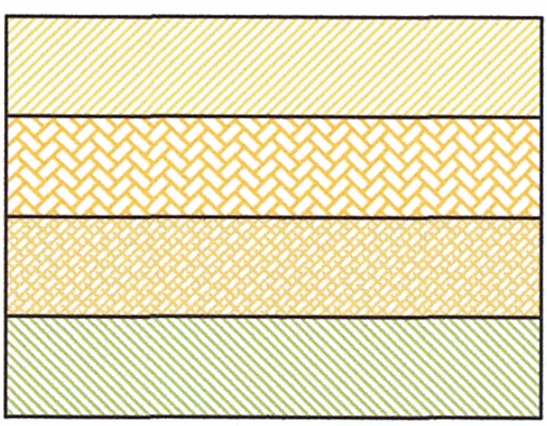
(zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich)



oeffentl. Verkehrsflaechen
- Fußwege

(zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich)

Verkehrsflaechen / Oberflaechen



asphaltiert

gepflastert

nicht versiegelt

gruen



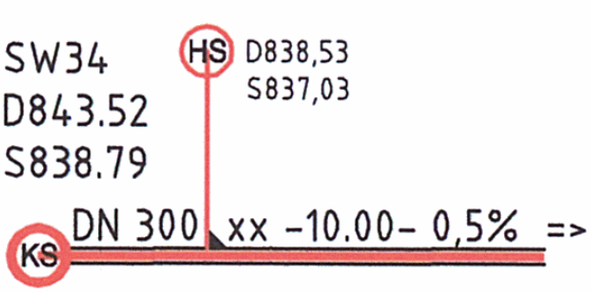
Ortsdurchfahrt-Beginn/Ende



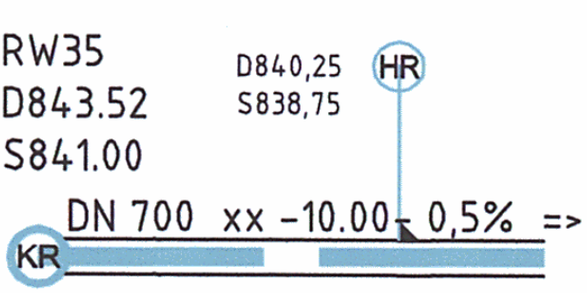
Strasseneinlauf / Hofeinlauf



Mischwasserkanal (MW) mit Kontrollschacht (KM) und Hausanschluss;
HM=Rohrsohle MW-Hausanschluss

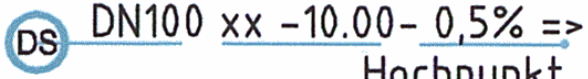


Schmutzwasserkanal (SW) mit Kontrollschacht (KS) und Hausanschluss;
HS=Rohrsohle SW-Hausanschluss



Regenwasserkanal (RW) mit Kontrollschacht (KR) und Hausanschluss;
HR=Rohrsohle RW-Hausanschluss

DL36
D843.72
S841.99



Drainageleitung (DL) mit Hochpunkt und Kontrollschacht (DS)



Wasserversorgungsleitung (WV) mit Kontrollschacht (WD), WV-Hausanschluss-schlauch, Schachthydrant, Schachteinbau-schieber und Schachtentwässerung



WV-Rechteckschacht; WV-Rundschacht; mit Schachthydrant, Schachteinbauschieber (Schieber nur symbolisch - Einbau im Schacht)

UEFH1 

Ueberflur-Hydrant mit Nr.

WAN1

Anschlußstelle der geplanten WV an Bestand



Wasserversorgungsleitung (WV) Sonstige (z.B. Fernleitung)

Darstellung: Schacht (KM; KS; KR;DS;WD), Schacht-Nr., Deckelhoehe, Sohlhoehe; DN=Rohrdurchmesser, xx=Material, -Laenge-, %=Gefaelle, =>=Fliessrichtung; Hausanschlußschacht (HAS=HM; HS; HR) mit Anschlussleitung/-Schacht /-Stutzen

xx = Material: B=Beton-/ GGG=Grauguß-/ PEHD=Polyethylen-/ PP= Polypropylen-/ SB=Stahlbeton-/ STZ=Steinzeug-Rohr

GAS VGM d50 PE GAS — Erdgas-Versorgungsleitung mit Hausanschluessen und Schiebern

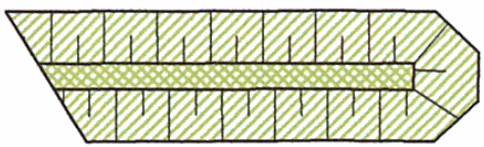
M04 — Strassenbeleuchtung auf Mast

Erdkabel Strassenbeleuchtung; Lage im Rueckenbeton; Systemdarstellung; genauer Verlauf wie Bordstein

Elektr.-Einrichtungen / Kleinverteiler

HW HW HW — Nahwaerme

Leerrohr DN100 PE oder gesonderte Groeßenangaben



Boeschungen

Grundstuecksgrenze neu

579 — Grundstuecksgroeße nach Einteilungsvorschlag

10 — Hausnummer (Vorschlag)

Die im Plan dargestellte "neue" Grundstueckseinteilung einschl. Angabe der Grundstuecksgroeße und Hausnummer ist nur nachrichtlich vorgeschlagen; die verbindliche Einteilung erfolgt im Zuge der Umlegung / Bodenordnung

Planzeichenerlaeuterungen zum Bebauungsplan
Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches nach §9 (7) BauGB



Baugrenzen nach §22 (3) BauNVO



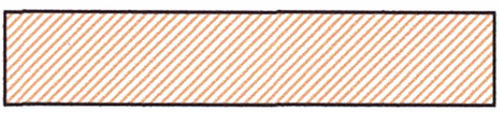
Baulinie nach §22 (3) BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach §1 (4) und §16 (5) BauNVO



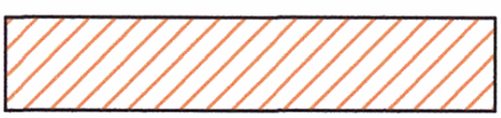
Flaechen nach §5 (2), 1 und §9 (1) Nr. 1 BauGB
Gewerbeflaechen nach §8 BauNVO (GE)



Flaechen nach §5 (2), 1 und §9 (1) Nr. 1 BauGB
Mischgebietsflaechen nach §6 BauNVO (MI)



Flaechen nach §5 (2), 1 und §9 (1) Nr. 1 BauGB
Wohnbaugebietsflaechen nach §6 BauNVO (MI)

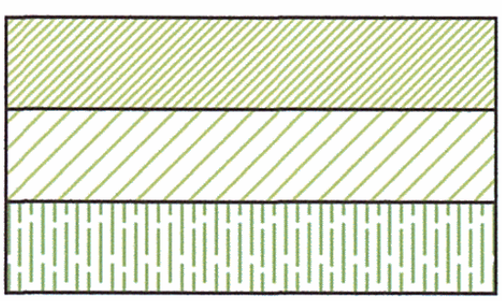


Flaechen nach §5 (2), 1 und §9 (1) Nr. 1 BauGB
Sondergebietsflaechen



Flaechen nach §5 (2), 7 und (4), §9 (1) Nr. 16 BauGB;
Flaechen fuer Wasserwirtschaft

Flaechen nach §5 (2), 5 und (4), §9 (1) Nr. 15 BauGB; Gruenflaechen

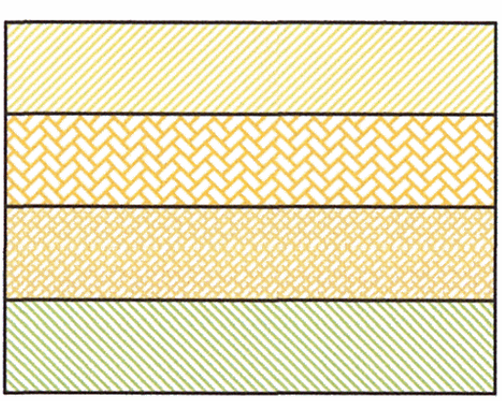


Gruenflaechen allgemein

Gruenflaechen bei Leitungsrechten (keine Tiefwurzler)

Gruenflaechen Wartungswege

Flaechen nach §9 (1) Nr. 11 BauGB; Verkehrsflaechen



asphaltiert

gepflastert

nicht versiegelt

gruen



Einrichtung fuer Schmutz- und Mischwasser



Schmutzwasserhebeanlage



Einrichtung fuer Regenwasserableitung / -behandlung



Einrichtungen zur Wasserversorgung



Einrichtungen zur Gasversorgung



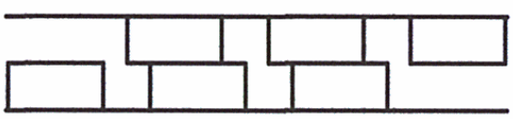
Einrichtung Elektrizitaetsversorgung



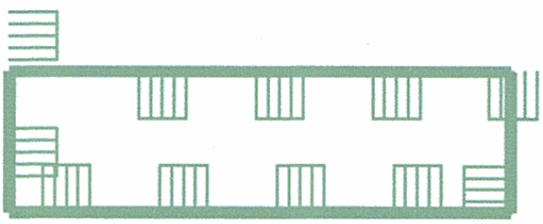
gepl. Anlagen zur Abfallsammlung



Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungsplaene



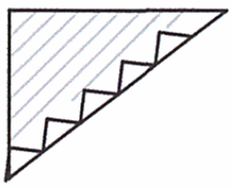
mit Leitungsrecht nach §9 (1), Nr.21 BauGB belegte Flaechen; sind zus. von Bebauung mit Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen freizuhalten



Umfassungsgrenzen (ca.-Ausweisung) von Biotopen nach NatG §24a und sonstigen Flaechen fuer den Naturschutz



Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußboden-Hoehe (EFH) in m+NN; jeweils gueltig pro ausgewiesenem Bauplatz
(EFH nv. = nicht vergeben)



Sichtflaechen nach §9 (1), 10 BauGB
Flaechen, die von der Bebauung freizuhalten sind



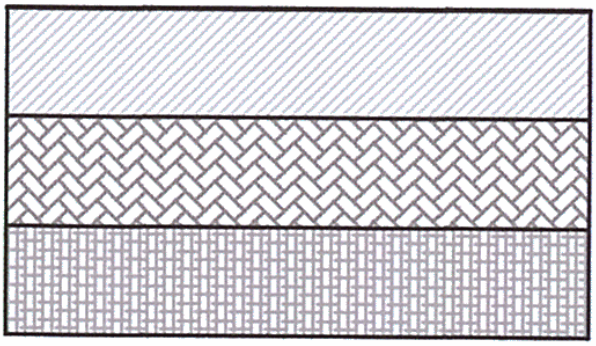
gepl. Einfahrtsbereich



Boeschungen

Legende zum Bestand

Verkehrsflaechen / Oberflaechen



asphaltiert

gepflastert

nicht versiegelt

(zus. Straßenbegrenzungslinie nur, soweit zus. erforderlich)

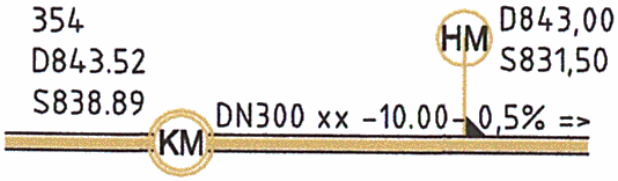
Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)
(Randeinfassung dargestellt)

Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)

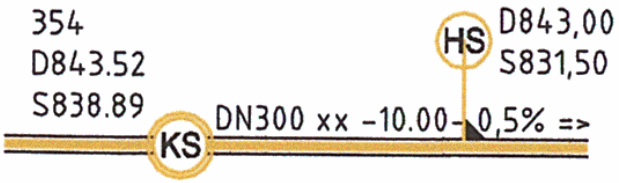
Straßeneinlauf / Hofeinlauf

OD

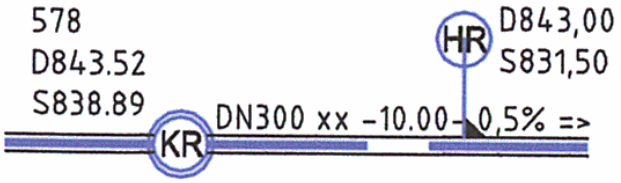
Ortsdurchfahrt-Beginn/Ende



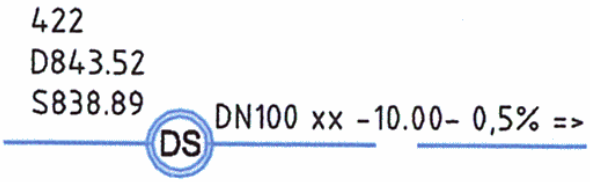
best. Mischwasserkanal (MW) mit Kontrollschacht (KM) und Hausanschluss; HM=Rohrsohle MW-Hausanschluss



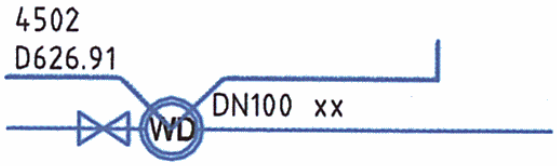
best. Schmutzwasserkanal (SW) mit Kontrollschacht (KS) und Hausanschluss; HS=Rohrsohle SW-Hausanschluss



best. Regenwasserkanal (RW) mit Kontrollschacht (KR) und Hausanschluss; HR=Rohrsohle RW-Hausanschluss



best. Drainageleitung (DL) mit Kontrollschacht (DS)



best. Wasserversorgungsleitung (WV)
mit WV-Hausanschlussschlauch



WV-Rechteckschacht; WV-Rundschacht;
mit Schachthydrant, Schachteinbauschieber
(Schieber nur symbolisch - Einbau im Schacht)



WV - Ueberflurhydrant



best. Wasserversorgungsleitung (WV)
Sonstige (z.B. Fernleitung)

Darstellung: Schacht (KM; KS; KR; DS; WD), Schacht-Nr., Deckelhoehe, Sohlhoehe; DN=Rohrdurchmesser, xx=Material, -Laenge-, %=Gefaelle, =>=Fliessrichtung; Hausanschlußschacht (HAS=HM; HS; HR) mit Anschlussleitung/-Schacht /-Stutzen

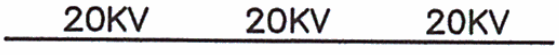
xx = Material: B=Beton-/ GGG=Grauguß-/ PEHD=Polyethylen-/ PP= Polypropylen-/ SB=Stahlbeton-/ STZ=Steinzeug-Rohr



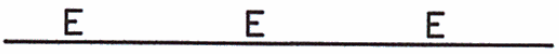
best. Erdgasleitung mit Schieber und Hausanschluessen (soweit bekannt ohne Einmass, genaue Lage siehe Plan Versorger)



unterirdische Leitungen der Elektrizitäts-versorger (soweit bekannt ohne Einmass genaue Lage siehe Plan Versorger)



Freileitung Mittelspannung



Freileitung Niederspannung



Nahwaerme

Leerrohre



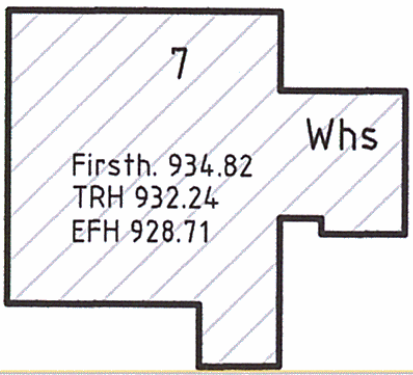
sonstige Freileitung mit Leitungsmast (z.B. Telefon)



Straßenbeleuchtung - Haengelampe

Straßenbeleuchtung - auf Mast

Weg- und/oder Leitungsrechte bzw. dingliche Sicherung



Gebaeude mit Nutzungsart, Haus-Nr., First-, Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhoehe

Einfriedung / Zaun

Hoehenlinie - 0.50-0.25 Meter

Hoehenlinie - 1.0 Meter

Hoehenlinie - 2.5 Meter

Hoehenlinie - 5.0 Meter

Boeschungen

Verkehrsschild

Mast allg. (Waescheleine, Fahnen, u.a.)

Nadelbaum / -ausdehnung

Laubbaum / -ausdehnung

Hecke / Busch

Teil B – schriftlicher Teil (Auszug)

Rechtliche Grundlagen:

für Planungsrecht

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1722).

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I.1991 S. 59), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057).

d) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S.1).

für örtliche Bauvorschriften

a) Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl S.357, ber. S.416), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen.

Schabloneninhalt

		WA (Wohnbaugebiet) Nutzungseinheit I		WA (Wohnbaugebiet) Nutzungseinheit II	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Wandhöhe (Wandhöhe nach LBO)	WA	max. II TH 6,00 FH 9,00	WA	II - III TH 8,00 FH 12,50
max. Grund-flächenzahl	max. Geschoß-flächenzahl	0,4	- -	0,4	- -
Bauweise	Dachform Dachneigung	o	DN 0-38° SD, PD, FD WD, SonD frei <5° begrünt	o	DN 0-38° SD, PD, FD WD, SonD frei <5° begrünt

Ausfertigungs- und Rechtsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans "Böttinger Weg" mit dem in der öffentlichen Sitzung vom 25.01.2018 gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Bubsheim übereinstimmt. Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 01.02.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Bubsheim, den 2.3.2018 _____ (Leibinger, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Landkreis Tuttlingen
Gemeinde Bubsheim

Satzung

über die Aufstellung eines

Bebauungsplanes

für das Gebiet

„Böttinger Weg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubsheim hat am 25.01.2018 auf Grund von §10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung den als Anlage beigefügten Bebauungsplan beschlossen.

§ 1 Der Bebauungsplan besteht aus nachfolgenden Unterlagen:

- Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil, M 1 : 500 (bu24140a_05)
- Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (bu24440a)

§ 2 Dem Bebauungsplan sind nachfolgende Unterlagen beigefügt:

- Übersichtskarte M 1 : 5.000 (bu24140a_01)
- Übersichtsplan Baugebiet M 1 : 2.000 (bu24140a_02)
- Übersichtslageplan M 1 : 1.000 (bu24140a_03)
- Begründung einschl. Anhang (Schallgutachten) (bu24240a)
- Umweltbericht mit Umweltprüfung bestehend aus:
  - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und E/A-Bilanz
  - Bestandsplan M 1 : 1.000
  - Maßnahmeplan M 1 : 1.000
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  - NATURA 2000 - Vorprüfung FFH
  - NATURA 2000 - Vorprüfung SPA
  - FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

§ 3 Der Geltungsbereich ergibt sich aus der im Lageplan gekennzeichneten Arrondierung

§ 4 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf gemäß BauGB § 10 (1) keiner weiteren Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

§ 5 Der Bebauungsplan tritt am Tag nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt(e) am 01.02.2018

Bubsheim, den 2.3.2018
Leibinger, Bürgermeister

Gemeinde Bubsheim

Bebauungsplan Wohnbaugebiet

„Böttinger Weg"

Bebauungsplan Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. bu24140a_05.dwg vom 18.01.2018 (Teil A)
b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. bu24440a.docx vom 18.01.2018 (Teil B)
c.) Begründung Text.- Nr. bu24240a.docx vom 18.01.2018
d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Jul17 / Jan18 (Büro Dr. Großmann)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Bubsheim

Bubsheim, den 18.01.2018

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 29.Mai.2017 (BGBl. I, S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

Präambel

Der Geltungsbereich wird in zwei unterschiedliche „Nutzungsbereiche" (NB I und NB II) aufgeteilt. Die Nutzungsbereiche unterscheiden sich durch teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen.

Als Nutzungsbereich I gilt der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der im Nutzungsbereich II liegenden Grundstücke.

Als Nutzungsbereich II gelten die parallel der Landstraße (L 438) verlaufenden Grundstücke, soweit diese nördlich der Zufahrt zum Kreisverkehr liegen.

Die Trennung der Nutzungsbereiche ist im Lageplan gemäß PlanzV dargestellt

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von §4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

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

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 festgelegt.

2.3 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:

2.3.1 In Nutzungsbereich I sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2.3.2 In Nutzungsbereich II sind minimal 2 und maximal 3 Vollgeschosse (II - III) zulässig

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

3.1 Traufhöhe

3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan Teil A als Planeinschrieb festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH)

3.1.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00m.

3.1.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Traufhöhe von 8,00m.

3.2 Firsthöhe

3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).

3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.

3.2.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 m

3.2.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Firsthöhe von 12,50 m

3.3 Von der im Bebauungsplan Teil A festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) kann abgewichen werden, sofern

a) die absolute Abweichung zu der festgesetzten EFH
   a. im Nutzungsbereich I < 1,00 m
   b. im Nutzungsbereich II < 0,50m

beträgt und

b) die absolute Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf m+NN, nicht überschritten wird.

Die maßgebende, absolute Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten EFH nach Planeinschrieb zuzüglich der in Ziffer 3.1 und 3.2 ausgewiesenen Höchstwerte. Darüber hinaus darf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden.

4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

4.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

5.2 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.

5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.

6.2 In den Flächen, die zwischen L 438 und den parallel zur L 438 liegenden Baugrenzen liegen, sind Einrichtungen nach Ziffer 6.1 nicht zulässig

6.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Anzahl richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.

7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.

7.5 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschrieben im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.

7.6 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich. Zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen gelten die Planeinschriebe im Umweltbericht / Grünordnungsplan.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1).

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

10.1 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, und Walmdächer sowie Sonderdachformen zulässig.

10.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 38° zulässig.

10.3 Dächer mit Neigungen von 0 – 5° (Flachdächer) sind zu begrünen.

10.4 Bei Garagen ist die Begrünung von Flachdächern nicht zwingend vorgeschrieben.

11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)

11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

11.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.

11.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

11.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.

13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)

13.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

13.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

13.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

14 Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)

14.1 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeveränderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.

14.2 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

14.3 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).

14.4 Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.

14.5 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.

14.6 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.

14.7 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. In diesem Falle ist vorab Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist nur zulässig, wenn es sich um qualifiziertes Recyclingmaterial handelt, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen sein. Die Verwendung ist nur mit Zustimmung des Landratsamtes zulässig. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.

15.2 An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.

15.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist über den Vorfluter bzw. die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.

15.4 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden.

16 Anlagen für regenerative Energien

16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

16.2 Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden ist nicht zulässig

17 Schallschutz

17.1 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 438 auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet. Die Ergebnisse können in der Anlage zur Begründung, dem Lärmschutzgutachten, nachgelesen werden.

17.2 Für Baugrundstücke die im Lärmgutachten mit dem Lärmpegelbereich (LBP) III oder höher eingestuft wurden, ist gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen. Bei Büronutzung ist der Nachweis erst ab einer Einstufung des LPB von IV zu führen.

17.3 Die Betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Nutzungseinheit II sowie Baugrundstück Nr. 57 in Nutzungseinheit I. Eine Übersicht der betroffenen Baugrundstücke können dem Lärmschutzgutachten S. 27 entnommen werden.

18 Schutzzonen

18.1 Das Baugebiet liegt mit den als „zur Bebauung" ausgewiesenen Grundstücken innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Lippachquelle" der Gemeinde Mahlstetten. Die Bestimmungen der Schutzgebiets- Rechtsverordnung des Landratsamtes

Tuttlingen vom 22.04.2002 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind zu beachten.

19 Maßnahmen der Grünordnung

19.1 Die Maßnahmen der Grünordnung sind nach den Vorgaben des Umweltberichtes, Ziffer 5 in Verbindung mit dem, dem Umweltbericht anhängenden „Maßnahmenplan" zu beachten.

19.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Maßnahmen anzulegen und zu gestalten.

19.3 Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

19.4 Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

19.5 Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer nach den in Ziffer 5.2 des Umweltberichtes vorgegebenen Pflanzgeboten wie folgt herzustellen.

19.5.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot:
Je Baugrundstück sind je angefangener 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum *der Pflanzliste 1* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der *Pflanzliste 2* sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der *Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte des PFG 7 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

19.5.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Eingrünung des Kontaktbereichs zwischen Straßen- und Grundstücksflächen:
Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind als Grünflächen anzulegen und auf mindestens 50 % der Länge zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Optisch geschlossen wirkende Schnitthecken sind nicht zugelassen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen der *Pflanzliste 1* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

19.5.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Eingrünung des Ortsrandes auf privaten Grundstücksflächen
Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Die restliche Flä-

che ist auf mindestens 50% der Länge mit heimischen Laubbäumen der *Pflanzliste 1* oder heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

19.5.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Eingrünung des Ortsrandes auf gemeindlichen Grundstücksflächen
Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 4 gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen. Dabei sind entsprechend der Plandarstellung standortgerechte, heimische Laubbäume *der Pflanzliste 1* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist. Die restliche Fläche ist auf mindestens 50% der Länge mit heimischen Gehölzen der *Pflanzliste 3* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

19.5.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Eingrünung öffentlicher Freiflächen
Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 5 gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen und parkartig zu gestalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume *der Pflanzliste 1* und heimische Sträucher der *Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Gehölzpflanzungen zur Fahrbahnkante muss dabei groß genug bemessen werden, um die Verkehrssicherheit langfristig sicherzustellen. Die restliche Fläche ist als extensives Grünland (Einsaat von Landschaftsrasen) zu bewirtschaften. Spielplätze, Andachtsstellen oder ähnliche gemeinnützige Einrichtungen sind auf der Fläche zulässig.

19.5.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Begrünung des Lärmschutzwalls
Auf dem mit PFG 6 gekennzeichneten geplanten Lärmschutzwall ist die westliche Böschung als Feldhecke anzulegen und mit heimischen Gehölzen der *Pflanzliste 3* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die östliche, zur Straße hin exponierte Böschung ist lückig mit heimischen Gehölzen der *Pflanzliste 3* auf mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Gehölzpflanzungen zur Fahrbahnkante muss dabei groß genug bemessen werden, um die Verkehrssicherheit langfristig sicherzustellen.

19.5.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)

Eingrünung des Straßenraumes durch Pflanzung von Einzelbäumen
Auf den mit PFG 6 gekennzeichneten Flächen sind zur Eingrünung des Straßenraumes standortgerechte Laubbäume der *Pflanzliste 1* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

19.6 Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen diese nicht gefährden oder notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindern. Sollten dennoch Pflanzungen im Umfeld (< 2,5m von der Stammachse zur Leitung) der Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

20 Baugrund und Boden

20.1 Als Baugrund stehen vermutlich geringmächtige Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura an. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden. Frühzeitige Baugrundberatung wird empfohlen. Bei geotechnischen Fragen i.Z.d Planungs- und –Bauarbeiten (z.B. bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form offener oder lehmerfüllter Spalten oder Hohlräume) ist ingenieurgeologische Baugrubenabnahme durch ein Sachverständigenbüro vorzunehmen.

20.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

20.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

21 Entwässerung

21.1 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.

21.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.

21.3 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.

22 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

22.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Bubsheim, den 18.01.2018 ..... (Leibinger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Böttinger Weg" / Gemeinde Bubsheim, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 13.12.2007.

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 10.01.2008

3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 12.05.2016.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 22.11.2016.

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 13.12.2016 (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.12.2016.

6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 21.02.2017.

7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.02.2017.

8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 10.07.2017 bis zum 18.08.2017 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 29.06.2017 bekannt gemacht.

9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 10.07.2017.

10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 14.09.2017

11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 25.01.2018. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 25.01.2018.

12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2018.

    In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Böttinger Weg" mit dem in der öffentlichen Sitzung vom 25.01.2018 gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Bubsheim übereinstimmt.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am 01.02.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bubsheim, den 2.3.2018 .....*(Leibinger, Bürgermeister)*

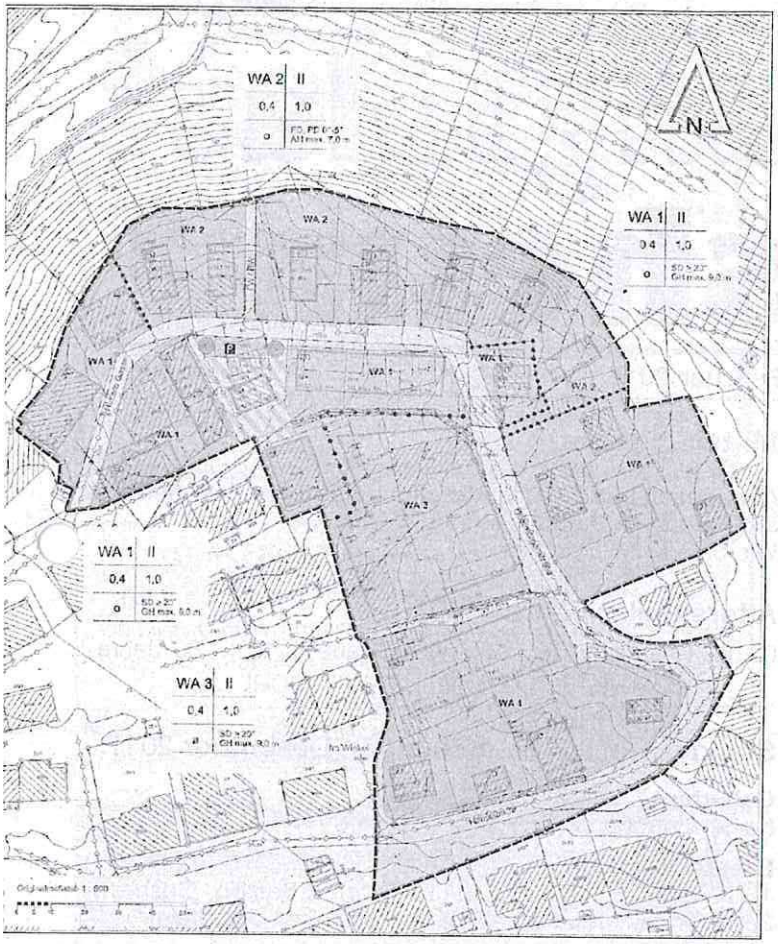
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Bubsheim, den 2.3.2018 .....*(Leibinger, Bürgermeister)*

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem nachstehenden Lageplan.



Auf die Bekanntmachungstafel am Rathaus wird hingewiesen

Einsehbarkeit der Planunterlagen
Der in Kraft gesetzte Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften können einschließlich ihrer Begründung (jeweils Stand 18.01.2018) mit Grünordnungsplan (Stand 26.04.2017) sowie spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand 26.04.2017) nach § 10 Abs. 4 BauGB im **Rathaus der Gemeinde Bubsheim, (Gosheimer Straße 4, 78585 Bubsheim), Erdgeschoss** während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erhalten.

Hinweis
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan- sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplans verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Bubsheim, den 29.01.2018
Thomas Leibinger
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Böttinger Weg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubsheim hat am 25.01.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Böttinger Weg“ als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2018, bestehend aus Teil A – Lageplan (bu24140a_05) und Teil B – Schriftliche Festsetzungen (bu24440a). Gleichzeitig wurden die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.01.2018 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können einschl. Begründung und umweltrelevanten Aspekten beim Bürgermeisteramt während den üblichen Dienststunden von Jedermann eingesehen werden und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.
Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein

Impressum:
Herausgeber: Gemeinde Bubsheim. Verantwortlich für den amtlichen Inhalt und alle sonstigen Verlautbarungen ist die Gemeindeverwaltung Bubsheim, Gosheimer Straße 4. Verantwortlich für „Was sonst noch interessiert“ und den Anzeigenteil: Klaus Nussbaum, NUSSBAUM *MEDIEN* Rottweil GmbH & Co. KG, Durschstr. 70, 78628 Rottweil, Tel. 0741 5340-0, Fax 07033 3204928, Homepage www.nussbaum-medien.de. Einzelversand nur gegen Bezahlung der vierteljährlich zu entrichtenden Abonnementgebühr.
Vertrieb (Abonnement und Zustellung): G.S. Vertriebs GmbH, Josef-Beyerle-Straße 2, 71263 Weil der Stadt, Tel. 07033 6924-0, E-Mail: info@gsvertrieb.de, Internet: www.gsvertrieb.de

Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

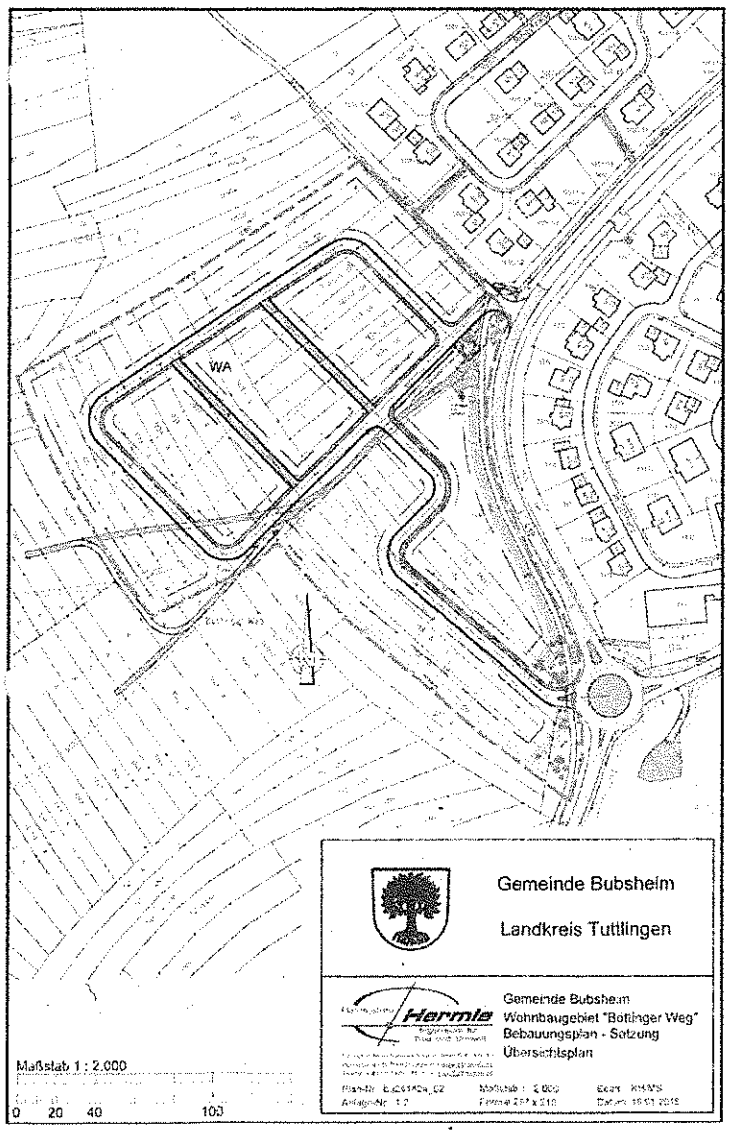
a.) die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind

b.) der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründet, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1, 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Bubsheim, den 01.02.2018

Leibinger, Bürgermeister



Auf die Bekanntmachungstafel am Rathaus wird hingewiesen

Pressebericht zur Gemeinderatssitzung vom 25.01.18

In der Sitzung wurde mit dem Satzungsbeschluss und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obermorgen", die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung der Grundstückszuschnitte geschaffen. Nach dem Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsoffenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange, wird der Satzungsbeschluss mit der Bekanntmachung des Bebauungsplan "Obermorgen" rechtskräftig.

Da die Gebietsabgrenzung mit dem Regierungspräsidium Freiburg nach zahlreichen Verzögerungen nun endgültig geklärt werden konnte, wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Böttinger Weg" ebenfalls gefasst und die notwendigen weiteren Schritte veranlasst. Nach der Veröffentlichung des Bebauungsplanes schließt sich das Umlegungsverfahren an. Nachdem die Grundstückszuschnitte festgelegt wurden, können die Erschließungsmaßnahmen ausgeschrieben werden. Voraussichtlich wird das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen.

Die Waschbetonplatten an der Grotte werden entfernt und mit neuem Pflasterbelag versehen. Am Aufgang zu den Grotten werden Pflaster und neue Stellstufen angebracht. Mit den Tiefbau- und Belagsarbeiten wird die Firma Hafner Pflasterbau aus Denkingen, zu einem Angebotspreis von 24.930,00 Euro beauftragt. Die weiteren notwendigen Arbeiten werden von der Planungsgruppe Grotte erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt.

Unsere aktuellen Richtlinien zur Bauplatzvergabe wurden im Mai 2002 festgelegt. Mit der geplanten Erschließung des neuen Baugebiets „Böttinger Weg" und der Verabschiedung des Bebauungsplans „Obermorgen" wurden die Vergaberichtlinien an die Bedürfnisse unserer Gemeinde angepasst und neue Vorschriften erarbeitet und fixiert.

Die Druckerhöhungsanlage in der Wiesenstraße versorgt seit 1993 die Gebiete in der „Hochzone" wie Hessensail I und II sowie Teilbereiche des Steintals. Inzwischen ist sie an ihrer Leistungsgrenze und es kommt immer wieder zu Störungen oder kurzen Ausfällen, mit zunehmendem Reparaturaufwand. Daher ist die Anschaffung einer neuen Anlage erforderlich, die den zukünftigen Bedarf im „Böttinger Weg" ebenfalls mit abdeckt. Der Gemeinderat stimmte mehrheitlich der Anschaffung einer Druckerhöhungsanlage, der notwendigen Integration in den Bestand und der Inbetriebnahme zum Preis von 35.679,77 Euro zu. Da in der Umbauphase zu erwarten ist, dass die Druckverhältnisse sehr schwach sind, werden die betroffenen Anlieger an Hand eines Terminplanes vor dem Eingriff informiert.

Der Gemeinderat nahm vom Bauantrag der Firma Techno GmbH & Co. KG auf dem Flurstück der Konzernzentrale, „Neubau eines Kleintierstalls", zustimmend Kenntnis.

Der Vorsitzende teilte mit, dass die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2014 bis 2016 abgeschlossen ist und die Prüfung keine wesentlichen Anstände ergeben hat.

Da die Gemeinde in den letzten vier Jahren bei der Wasserversorgung Hohenberggruppe die Bezugsrechte dreimal überzogen hat, wird die Anpassung der Bezugsrechte erforderlich. Die Erhöhung der Bezugsrechte auf 3 l/s bedeutet eine erhöhte Umlage (Grundumlage und Sonderumlage) in Höhe von ca. 5.000 Euro jährlich.

Der Gemeinderat wählte Frau Ilona Hauser als weiteres Mitglied in den erweiterten Vorstand von MiKaDo e. V. Seit März letzten Jahres ist Bubsheim Mitglied beim Nachbarschaftshilfeverein MiKaDo.

Bubsheim, 30.01.2018

Gemeindeverwaltungsverband Heuberg

Gemeindeverwaltungsverband Heuberg

Am 08.02.2018 (Schmotziger Donnerstag) nachmittags, am 12.02.2018 (Rosenmontag) und am 13.02.2018 (Fastnachtsdienstag) ist der Gemeindeverwaltungsverband Heuberg für den Publikumsverkehr geschlossen.

Wir bitten um Beachtung.

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

Bauherr: **Gemeinde Bubsheim**
Projekt: **Bebauungsplan „Böttinger Weg"**

Planungsstand: **Satzungsbeschluss**

Inhalt: **Begründung / Erläuterung**

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan Baugebiet „Böttinger Weg", bestehend aus:

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne

1.1.	Übersichtskarte M 1 : 5.000 v. 18.01.2018, Format A3	<11_bu24140a_01_dwg.pdf>
1.2.	Übersichtsplan Baugebiet M 1 : 2.000 v. 18.01.2018, Format A4	<12_bu24140a_02_dwg.pdf>
1.3.	Übersichtslageplan M 1 : 1.000 v. 18.01.2018, Format 900 x 500	<13_bu24140a_03_dwg.pdf>

2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil

2.1.	Lageplan M 1 : 500 v. 18.01.2018, Format 1.150 x 891	<21_bu24140a_05_dwg.pdf>
2.2.	Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 18.01.2018	<22_bu24440a_docx.pdf>

3.	Begründung / Erläuterungen vom 18.01.2018	<30_bu24240a_docx.pdf>
3.1.	Lärmschutzgutachten vom August 2017	<31_Gutachten_Laermschutz_01.pdf>

Umweltaspekte

4. Umweltbericht mit Umweltprüfung vom Büro Dr. Großmann, Balingen bestehend aus

4.1.	Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	<41_Umweltbericht_02.pdf>
4.2.	Bestandsplan zum UB	<42_Bestandsplan_01.pdf>
4.3.	Maßnahmeplan zum UB	<43_Maßnahmeplan_01.pdf>
4.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	<44_saP_01.pdf>
4.5.	NATURA 2000-Vorprüfung FFH-Gebiet	<45_NATURA2000_FFH_01.pdf>
4.6.	NATURA 2000-Vorprüfung SPA-Gebiet	<46_NATURA2000_SPA_01.pdf>
4.7.	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	<47_FFH_VertrPr_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 18.01.2018

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG Kreissparkasse Tuttlingen
Hörnlestraße 4 Tel +49 (0) 74 26 / 1811 Sitz: Gosheim IBAN: DE44643500700000619745
D-78559 Gosheim Fax +49 (0) 74 26 / 1812 Amtsgericht Stuttgart HRA 731974 BIC: SOLADES1TUT
www.pbhermle.de mail@pbhermle.de Steuer-Nr. 21081 / 31654 UST-ID: DE304902916
Persönlich haftende Gesellschafterin
Planungsbüro Hermle GmbH, Sitz Gosheim, Amtsgericht Stuttgart HRB 751591, Geschäftsführer Karl Hermle

Planungsbüro Hermle
Ingenieure für Bau und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1		**Vorbemerkung**	**3**
	1.1	*Allgemeines*	*3*
	1.2	*Übergeordnete Planungen*	*3*
	1.3	*Erfordernis der Planaufstellung*	*3*
	1.4	*Bodenordnung*	*4*
2		**Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes**	**5**
	2.1	*Räumliche Abgrenzung*	*5*
	2.2	*Grundstücksinanspruchnahme*	*5*
	2.3	*Topographie*	*5*
	2.4	*Vorhandene Nutzung*	*5*
	2.5	*Beeinträchtigungsflächen*	*5*
	2.6	*Schutzzonen*	*5*
	2.7	*Geologie*	*5*
	2.8	*Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen*	*6*
3		**Plankonzeption**	**7**
	3.1	*Festlegung der Nutzung*	*7*
	3.2	*Öffentliche Flächen*	*7*
	3.3	*Privatflächen / Bauplätze*	*7*
	3.4	*Flächenbilanz*	*7*
	3.5	*Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner*	*7*
	3.6	*Bauvorschriften und Reglementierungen*	*8*
	3.7	*Einflüsse aus der L 438*	*8*
4		**Belange der Natur und Nachbarschaft**	**9**
	4.1	*Naturschutz*	*9*
5		**Erschließung des Baugebietes**	**9**
	5.1	*Verkehrserschließung*	*9*
	5.2	*Entwässerung*	*9*
	5.3	*Wasserversorgung*	*10*
	5.4	*Sonstige Versorgungseinrichtungen*	*10*
6		**Zeitliche Umsetzung**	**10**
7		**Herstellungskosten**	**10**

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Bubsheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Gosheim, Reichenbach, Egesheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Bubsheim hat z. Zt. ca. 1.100 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde entwickelt.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet, in der überarbeiteten Version soll die komplette Fläche unverändert enthalten sein.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die gemeindliche Entwicklung hin zur Industriegemeinde ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gestiegener Bedarf an solchen Flächen absehbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für „Wohnen" auszuweisen, um so das Manko beseitigen und der anhaltenden Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Wohnbauflächen vorhanden. Die vorhandenen Flächen sind bis spätestens 2010 / 2011 vollkommen ausgeschöpft. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gestiegener Bedarf an solchen Flächen absehbarer.

Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage sowie zur Stärkung der Planungssicherheit der ortsansässigen Bürger hinsichtlich der örtlichen Standortsicherheit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 13.12.2007 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Böttinger Weg" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich am 10.01.2008 bekannt gemacht worden.

Die Zustimmung vom Gemeinderat zum Vorentwurf erfolgte am 19.03.2015 sowie 12.05.2016.

Die Ausweisung von Bauland ist für die Gemeinde evident, da auf Grund der peripheren Lage der Gemeinde die heimischen Industrie- und Gewerbebetriebe die benötigten Mitarbeiter ansonsten noch schwieriger akquirieren können.

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten und trotzdem Bauland bereitstellen zu können, hat die Gemeinde in den letzten Jahren mit sehr hohem Aufwand in die innerörtliche Entwicklung investiert. So ist es gelungen, alte, nicht mehr genutzte Gebäude wieder zu beleben oder die betreffenden Bauplätze an junge Familien als Bauplatz zu veräußern.

Zudem hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan „Obermorgen" einen nicht so attraktiven, innerörtlichen Bereich einem städtebaulichen Konzept unterworfen. Ziel ist dabei, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung der innerörtlichen Wohnpotentiale zu schaffen.

Die innerörtlichen Entwicklungen werden durch das „Landessanierungsprogramm" flankiert und unterstützt.

Trotz dieser Anstrengungen und Erfolge bei der innerörtlichen Entwicklung reichen die so ausweisbaren Bauflächen nicht aus, den Bedarf zu decken. Hier sei unter anderem auf die Prognosen des statistischen Landesamtes verwiesen. Für die Gemeinde Bubsheim wurde auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.2014 bis zum Jahr 2030 als nur eine von zwei Gemeinden im Landkreis Tuttlingen ein Zu-

wachs von > 10% prognostiziert. Dieser Zuwachs kann alleinig mit den innerörtlichen Flächenpotentialen nicht gedeckt werden.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Bubsheim und befindet sich im Süd-Westen des Gemeindegebietes.

Der Planbereich grenzt an dem Bereich der Gewannbezeichnung „Hessensail II" und „Oberes Steintal Erweiterung" und wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Südwesten durch zwei landwirtschaftliche Wege Richtung Gemeindeweide und Richtung Böttingen.
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Richtung Sportplatz.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt südlich der bestehenden Bebauung und des bestehenden Geltungsbereiches „Bebauungsplan Hessensail II".

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 4,58 ha. Die Umfassungslänge beträgt ca. 1.000,26 m.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: - nicht vorhanden -

b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 1027/1, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036 und 1037 teilweise

Grundstücke unbebaut: 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 1019, 1020, 1021, 1022/1, 1022/2, 1023, 1024, 1025, 1026 und 1027

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Norden nach Süden fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 942,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 939 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Südseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung erfolgt überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau. Kleinere Teilflächen sind bewaldet.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

2.6 Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Lippachquelle (Nr. 327020).

2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal Verwitterungslehme über Kalksteinen des Jura anstehen. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) gerechnet werden Tangierende Planungen

Für das Plangebiet wird der FNP zurzeit überarbeitet, s.o.. Ansonsten sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

2.8 Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg und ist dort als Fläche für „Wohnen" ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der nördliche und östliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Süden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet möglichst direkt von der L 438 anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen für eine interne Nord-Süd- bzw. Ost-West-Verbindung erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche" zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

1.) Die Parzellierung der Bauflächen und die Ausweisung der Erschließungsstraßen und –wege werden so vorgenommen, dass die Gemeinde zukünftig flexibel bleibt und gegebenenfalls eine Bedarfsanpassung vornehmen kann.

2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	4,51 ha	100%
darin enthalten:		
ausgewiesenes Baufenster	3,45 ha	76%
öffentliche Verkehrsflächen	0,60 ha	13%
Grünflächen (neu ausgewiesen)	0,35 ha	8%
Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,11 ha	3%

3.5 Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner

Mit der vorgesehenen Planung sollen bereitgestellt werden:

Anzahl der Bauplätze:	57 Stk
Durchschnittliche Größe:	604 m²

Größter Bauplatz:	935 m²
Kleinster Bauplatz:	492 m²

Plätze von 450 m² bis 500 m²	2 Stk
Plätze von 500 m² bis 550 m²	9 Stk
Plätze von 550 m² bis 600 m²	24 Stk
Plätze von 600 m² bis 650 m²	10 Stk
Plätze von 650 m² bis 700 m²	5 Stk
Plätze von 700 m² bis 750 m²	1 Stk
Plätze von 750 m² bis 800 m²	4 Stk
Plätze von 800 m² bis 850 m²	1 Stk
Plätze von 850 m² bis 900 m²	0 Stk
Plätze von 900 m² bis 950 m²	1 Stk

Wird die Anzahl der Wohneinheiten auf die Anzahl der Bauplätze umgelegt und – im Durchschnitt – mit 3 Einwohnern pro WE gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 171 E.

3.6 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

Es werden 2 verschiedene Nutzungseinheiten gebildet. In Nutzungseinheit I ist die „klassische" Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dort sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt.

In Nutzungseinheit II wir die mögliche Bebauung auf mindestens 2 und amximal 3 Vollgeschosse festgelegt. Nutzungseinheit II liegt parallel der Landstraße L 438.

3.7 Einflüsse aus der L 438

Die L 438 liegt im Berührungsbereich zum geplanten Wohngebiet z.Zt. im Außengebiet. Mit Errichtung des Baugebietes wird jedoch beidseits der L 438 ab dem, an der Kreuzung „Böttinger Straße / Anton-Häring-Straße" befindlichen Kreisverkehr in Richtung Ortsmitte Wohnbebauung vorhanden sein, die zur L 438 mit Fuß- und Radwegen abgegrenzt sein wird.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Immissionsminimierung auf die entlang der L 438 liegende Wohnbebauung ist vorgesehen, in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie den Ortseingang insgesamt auf die südliche Seite des vorgenannten Kreisverkehrs zu verlagern und den aus Richtung Böttingen maßgebenden Ortseingang am Kreisverkehr selber auszuweisen.

Um den Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der L 438 und der Bebauung harmonisch zu den bereits bestehenden Baugebieten zu halten, liegen die Baugrenzen parallel der L 438 mit > 15m Abstand zum Fahrbahnrand. Dies entspricht nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) den Mindestvorgaben des Anbauverbotsstreifens für außer örtliche Kreisstraßen. In diesem Bereich wird über die textlichen Festsetzungen der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Unabhängig von den geometrischen Vorgaben bzw. Abständen, die im Bebauungsplan festgeschrieben werden, wird zwischen Radweg und Bau zur Immissionsreduzierung von Verkehrslärm auf die Wohneinheiten ein kleiner Lärmschutzwall angeordnet. Dieser wird bei einer Fußbreite von ca. 5,00 m, einer Kronenbreite von ca. 1,00m und Böschungsneigungen von ca. 1 : 1,5 eine Höhe von etwa 1,50m haben. Der Wall soll bepflanzt werden. Damit wird optisch in etwa die, auf der östlichen Seite der Landstraße bereits vorhandene Geometrie repliziert.

Weiterhin hat die Gemeinde ein Lärmgutachten erstellen lassen, in welchem die Einflüsse der L 438 auf die Wohnbebauung überprüft wurde. Das Gutachten ist dieser Begründung angehängt. Das vom Büro ISIS erstellte Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, dass die entlang der L 438 liegenden Baugrundstücke

dem Lärmpegelbereich (LBP) III zuzuordnen sind. Gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums ist bei allen dem LBP III oder höher einzustufenden Grundstücken bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen. Bei Büronutzung wäre der Nachweis erst ab dem LPB IV zu führen.

Die betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Nutzungseinheit II sowie Baugrundstück Nr. 57 in Nutzungseinheit I. Die Lage der betroffenen Baugrundstücke können dem Lärmschutzgutachten S. 27 entnommen werden.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit hoher Bonität.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde von der Gemeinde das Büro Dr. Großmann, Balingen, als unabhängiger Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung liegen im Kapitel „Umweltaspekte" bei.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters werden im Planentwurf berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden nach den Ergebnissen der gutachterlichen Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausgeglichen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches soll über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) mit Umweltbericht erfolgen und wird damit Bestandteil vom Satzungsbeschluss.

5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Landstraße L 438) über die „Böttinger Straße" an die nordöstliche Seite des Gebietes.

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über den in der „Böttinger Straße" ausgewiesenen Mischwasserkanal. Von dort wird es zum Verbandssammler und zur Verbandskläranlage abgeleitet. Das Schmutzwasser fließt nur teilweise im Freispiegel ab. Der nicht im Freispiegel entwässerbare Bereich wird über eine kommunale Hebeanlage zum Freispiegelkanal gefördert

Auf Grund der Topographie und der Höhenlagen der bestehenden Kanäle wird die Gemeinde auch in den anderen Flächen kein Freispiegelabfluss bei Kellerentwässerung anbieten können. Bei Kellerausbildung sind vom Bauherrn gegebenenfalls Hebeeinrichtungen vorzusehen

Das Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Dabei sollen nicht nur die Dachflächen, sondern auch alle neu zu erstellenden Verkehrsflächen (privat) an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Das Regenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften in Richtung Vorflut abzuleiten. Als Vorflut dient der Ablaufgraben vom Regenrückhaltebecken „Steintaler Bühl".

Für die Entwässerungsflächen sind geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im jeweiligen Bauantrag darzulegen. Auf Grund der vorhandenen Grundstückssituation und Verfügbarkeiten wird die Gemeinde innerhalb des Gebietes keine gesonderten Entwässerungseinrichtungen vorhalten. Die vom jeweiligen Bauwilligen vorgesehene Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Dabei ist zu beachten, dass Schmutzwasser in die Kanalisation, Regen- und Drainagewasser der Vorflut zugeleitet wird mittels z.B. bodennaher Versickerung in belebter Bodenzone, Absetz- bzw. Sedimentationsanlagen für Hofflächen.

Weitere Einzelheiten werden i.Z.d. fachtechnischen Planung ausgearbeitet.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring" geführt.

Für die Brandbekämpfung wurden im Bereich vom Schnarz bereits zwei Becken mit jeweils ca. 200 m3 Vorratsvolumen errichtet, die auch für die Löschwasserentnahme ausgewiesen werden.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten. Es ist davon auszugehen, dass der Gebietsanschluss an die „Obere Druckzone" der Gemeinde erfolgen wird und die dort vorhandene Druckerhöhungsanlage kapazitätsmäßig zu erweitern ist.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll in drei Bauabschnitten umgesetzt werden. Auf Grund der sehr hohen Nachfrage wird der erste Bauabschnitt möglichst zeitnah umgesetzt

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Bubsheim, im Januar 2018

9 Anhang

9.1 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn (A)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel (A)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (A)
Pyrus pyraster	Wildbirne (A)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (A)
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

Artname		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dollesseppler	Hochstamm

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball