

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Sandra Gmehling Telefon: -2761

Stefanie Lausch Telefon: -2762

Gesch. Z.: 71/La

Vorlage 127/2010

Datum 03.05.2010

**Beschlussvorlage**zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**Zur Vorberatung im: **Ortschaftsrat Pfrondorf**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Kohlplattenweg / Baumwiesenweg" in Pfrondorf</b> Billigung des überarbeiteten Planentwurfs und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung zu den geänderten Teilen der Planung
Bezug:	83/2007, 18/2008, 174/2009
Anlagen:	Anlage 1: Übersichtsplan vom 30.03.2010 Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 30.03.2010 Anlage 3: Begründung vom 30.03.2010 Anlage 4: Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.03.2010

---

**Beschlussantrag:**

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.03.2010 werden gebilligt. Die dargestellten Änderungen werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Frist wird auf einen Monat festgelegt.

**Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Musikzentrums und eines Seniorenwohnprojektes in der Pfrondorfer Ortsmitte geschaffen werden. Beide Vorhaben sollen die Ortsmitte Pfrondorfs durch gemeinschaftliche Einrichtungen stärken.

**Begründung:****1. Anlass / Problemstellung**

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilbereiche, westlich und östlich des Kohlplattenweges (**Anlage 1**).

Nach Vorliegen der Planreife nach § 33 BauGB für den westlichen Teil des Bebauungsplanes - die öffentliche Auslegung erfolgte vom 25. Februar bis zum 28. März 2008 – wurde im November 2008 mit

dem Neubau des Musikzentrums für den Musikverein Pfrondorf begonnen. Mittlerweile ist das Bauvorhaben so weit fortgeschritten, dass es voraussichtlich noch in diesem Jahr fertig gestellt werden wird.

Für das auf den städtischen Grundstücken Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3 im östlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehene Altenwohnprojekt der Altenhilfe Tübingen (AHT) und der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen (GWG) wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt (siehe Vorlage 174/2009). Das Projekt umfasst eine Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Senioren im Erdgeschoss sowie Betreute Seniorenwohnungen in den Obergeschossen.

Der Siegerentwurf des in Pfrondorf ansässigen Tübinger Architekturbüros Schulz war im September 2008 aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen und überzeugte vor allem durch die schlüssige Einbindung des kleinteilig gegliederten Seniorenwohnprojektes in den dörflich geprägten Kontext der Pfrondorfer Ortsmitte.

Die Überarbeitung des Konzeptes, dessen Zwischenstand im Planungsausschuss am 4. Mai 2009 vorgestellt wurde (Vorlage 174/2009), erfolgte in mehrfachen Terminen durch das Architekturbüro Schulz in enger Abstimmung mit der AHT, der GWG und der Stadtverwaltung.

Seit März 2010 liegt zum Seniorenwohnprojekt eine konkretisierte Planung vor.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung wurden ausgewertet und der Bebauungsplan an die aktualisierte Planung angepasst.

Im Vergleich zu dem zuletzt vorgestellten Planungsstand des Wohnprojektes ergaben sich folgende Änderungen:

- Statt bisher 13 Einzel- und Doppelzimmern werden nun im Pflegebereich insgesamt 15 Einzelzimmer angeboten. Diese Umplanung wurde aufgrund der vorgesehenen Änderungen der Landesheimbauverordnung erforderlich, welche die Abschaffung von Doppelzimmern vorsieht. Zusätzlich sind 19 betreute Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen, zwei davon im Erdgeschoss.
- Statt den bisher vorgesehenen Sammelbädern für mehrere Zimmer, gibt es nun für je zwei Zimmer ein gemeinsames Bad.
- Auf die zunächst geplante Tiefgarage wird aus Kostengründen verzichtet; stattdessen ist eine oberirdische Parkierung vorgesehen. Bauordnungsrechtlich sind 9 Stellplätze erforderlich.
- Der Begegnungsraum wurde noch einmal weiter nach Osten in den Baumwiesenweg verschoben. Er liegt zwischen den Betreuten Wohnungen und der Hausgemeinschaft. Ebenso wurde der zunächst im Eingangsbereich angeordnete Dienstleistungsbereich (Frisör, Fußpflege etc.) deutlich reduziert und im Umfeld des Begegnungsraumes angesiedelt.

## **2. Sachstand**

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.12.2007 und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden vom Planungsausschuss am 11.02.2008 gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Entwürfe öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.02.2008 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.12.2007 vom 25.02.2008 bis zum 28.03.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme, die durch eine Unterschriftenliste unterstützt wurde, ein. Die Stellungnahme betrifft nur den Bereich des Altenwohnprojektes und wurde von Nachbarn des Projektes

eingereicht. Sie wird im Folgenden behandelt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls im folgenden Teil abgearbeitet.

## **2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **Familienfreundliche Wohnungen**

Von Seiten der Einwender werden die geplanten familienfreundlichen Wohnungen im Erdgeschossbereich in Frage gestellt. Statt Wohnungen wird vorgeschlagen, zusätzliche Stellplätze vorzusehen. So könnte die geplante Tiefgarage verkleinert werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Ursprünglich sollte zusätzlich zum Betreuten Wohnen mindestens eine familienfreundliche Wohnung im Erdgeschoss angeboten werden. Nach der Überarbeitung des Konzeptes sind nun im Erdgeschoss zusätzlich zur Hausgemeinschaft noch zwei weitere Wohneinheiten für Betreutes Wohnen vorgesehen. Auf die zunächst geplante Tiefgarage wurde von Seiten des Vorhabenträgers aus Kostengründen verzichtet. Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze erfolgt oberirdisch, im Wesentlichen entlang des Baumwiesenweges. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung kritisierte Tiefgaragenzufahrt entfällt.

### **Dreigeschossige Bebauung und fehlende Trauf- und Firsthöhen**

Eine dreigeschossige Bauweise auf den Flurstücken 600/2 und 600/3 wird abgelehnt, da sich diese nicht in die Umgebungsbebauung einfüge, für die bisher eine eingeschossige Bauweise galt. Zudem werde die Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke eingeschränkt. Der Verzicht auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird bemängelt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Seniorenwohnkonzept soll durch den Bebauungsplan umgesetzt werden. Entlang des Kohlplattenweges ist die Bebauung dreigeschossig; entlang des Baumwiesenweges zweigeschossig. Das Baufenster wurde entsprechend der konkretisierten Planung auf das erforderliche Maß begrenzt. Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen werden in der überarbeiteten Planung definiert. Zwischen der geplanten Neubebauung und den angrenzenden Reihenhäusern ist ein ausreichender Abstand von mehr als 20 m gegeben, der als Garten- und Freifläche für das Seniorenwohnprojekt gestaltet wird. Einschränkungen der Belichtung und Belüftung entstehen für die benachbarte Bebauung nicht.

### **Verkehrsbelastung**

Bereits heute werde der vordere Teil des Baumwiesenweges durch Besucher von Kindergarten und Gemeindehaus verkehrlich belastet. Durch die geplanten zusätzlichen Wohnungen und sonstigen Nutzungen wie Cafés, Läden und Arztpraxen steige die Verkehrsbelastung für die Anwohner.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsbelastung im Baumwiesenweg wird durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich erhöht. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. Zusätzliche Nutzungen wie Läden, Cafés und Arztpraxen, die zusätzliche Stellplätze benötigen und neuen Verkehr generieren, werden auf dem Areal nicht entstehen.

Ein Großteil der neuen Bewohner wird voraussichtlich kein eigenes Auto besitzen, die Anbindung an den ÖPNV ist gut. Öffentliche Stellplätze stehen auf der südlichen Seite des Baumwiesenweges in unmittelbarer Nähe des Wohnprojektes zur Verfügung.

### **Denkmaleigenschaft Kohlplattenweg 14 (alter Bauhof)**

Es wurde angefragt, ob das Gebäude Kohlplattenweg 14 unter Denkmalschutz stehe.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebäude des ehemaligen Bauhofes, Kohlplattenweg 14, steht nicht unter Denkmalschutz.

### **Löschwassertank**

Es besteht Unklarheit, aus welchen Gründen der Löschwassertank unter dem Bauhofgelände aufgegeben werden soll.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Löschwasserbehälter auf dem ehemaligen Bauhofgelände wurde 1988 errichtet. Damals war die Löschwasserversorgung von Pfrondorf nicht sichergestellt. Der Löschwasserbehälter auf dem Bauhofgelände sicherte damals die Versorgung des Ortsteiles mit Löschwasser.

Zwischenzeitlich wurde das Rohrnetz des Wasserversorgungsgebietes optimiert, so dass im Wasserversorgungsgebiet Pfrondorf nun eine Löschwasserversorgung mit jeweils 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt ist. Damit ist der Grundsatz der Löschwasserversorgung in Pfrondorf gewährleistet. Der Löschwasserbehälter ist daher nicht mehr erforderlich und kann zurückgebaut werden.

### **Bodenkontaminationen**

Es wurde angefragt, ob auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3 Kontaminationen bestehen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Flst. Nrn. 600/2 und 600/3 befand sich der ehemalige Gemeindebauhof von Pfrondorf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung aus dessen Betrieb; eine solche kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Aushub anfallen, der geruchlich oder farblich auffällig ist, ist vor dessen Entsorgung oder Wiedereinbau ein Bodengutachter heranzuziehen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Fledermäuse**

In den Abendstunden der Sommermonate ist im Bereich des Baumwiesenweges Fledermausflug festzustellen. Die Fledermäuse halten sich tagsüber vermutlich im ehemaligen Bauhofgebäude Kohlplattenweg 14 auf.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im März 2010 wurden die Gebäude Kohlplattenweg 14 und Baumwiesenweg 3 von einer Fledermaussachverständigen begutachtet. Dabei wurden die Gebäude auf Hinweise von Fledermausquartieren und Fledermausspuren untersucht.

Fassadenspalten, Fensterläden, Garagen, Anbauten und der nicht ausgebaute Dachraum (Kohlplattenweg 14) ergaben keine Spuren, die auf eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse hindeuten. Der Dachraum war stark mit Marderkot verunreinigt. Es wurden Vogelei und Fraßreste (Federn) evtl. von Mardern, gefunden.

Da sich die Fledermäuse zum Zeitpunkt der Begutachtung noch in ihren Winterquartieren befanden, konnte keine Aussage zur Nutzung der nicht einsehbaren, ausgebauten Dachräume (Zwischendächer) durch Fledermäuse gemacht werden.

Der Abbruch der ehemaligen Bauhofgebäude wird voraussichtlich im August 2010 erfolgen. Vor dem Abbruchtermin wird von Seiten der Fledermaussachverständigen eine weitere Ausflugsbeobachtung an den Dächern der beiden Gebäude erfolgen, um sicher zu gehen, dass die Zwischendächer fledermausfrei sind. Falls Fledermäuse in den Gebäuden nachgewiesen werden können, kann mit dem Gebäudeabbruch erst nach dem 15. Oktober 2010 begonnen werden.

## **2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Nachbarschaftsverband Reutlingen - Tübingen**

Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen, da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berichtigt und als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Deutsche Telekom**

Die für die telekommunikationstechnische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verlegung der Leitungen sowie erforderliche Verlegungsleistungen erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.

### **Regierungspräsidium Tübingen**

Der Hinweis „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.“ sollte nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **2.3 Anpassung des Bebauungsplanes**

Da zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung die Auslobung der Mehrfachbeauftragung für das Seniorenwohnprojekt noch nicht erfolgt war, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich auf wenige wichtige städtebauliche Eckdaten beschränkt. Für die Bearbeiter der Mehrfachbeauftragung bestand so größtmögliche Planungsfreiheit für die anspruchsvolle Entwurfsaufgabe.

Der Bebauungsplan sah lediglich ein großes Baufenster mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang des Kohlplattenweges vor. Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer dreigeschossigen Bebauung. Zudem sollte die prägende Lindenreihe entlang des Baumwiesenweges erhalten werden.

Nach Vorliegen des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung und deren intensiver Überarbeitung wurde nun der Bebauungsplan angepasst und überarbeitet.

Folgende Änderungen wurden für den Bereich des WA 2 vorgenommen, die Gegenstand des erneuten Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens sind:

- Im WA 2 wird abweichend von den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen erfolgt, um an zentraler Stelle im Pfrondorfer Ortskern ein innovatives Seniorenwohnprojekt zu realisieren. Das unmittelbar in

der Ortsmitte gelegene Grundstück bietet optimale Wohnbedingungen für ältere, in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen, die an anderer Stelle in Pfrondorf so nicht gegeben wären. Auch wird die höhere GRZ- Festsetzung durch die internen Abläufe des geplanten Seniorenwohnprojektes bedingt: insbesondere die geplante Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren erforderte aufgrund der benötigten Gemeinschaftsflächen, Pflege-, Sanitär und Funktionsräume sowie der barrierefreien Erschließung in der Realisierungsplanung einen höheren Raumbedarf.

- Das Baufenster wurde an das konkrete Seniorenwohnprojekt angepasst und berücksichtigt die unterschiedlichen Dachformen und Gebäudehöhen entsprechend der Planung.
- Die winkelförmig entlang der Straße angeordneten und zudem gestaffelten Baukörper weisen eine äußerst günstige Süd- und Südwest-Ausrichtung auf und bilden zum Kohlplatten- und Baumwiesenweg klare räumliche Kanten, die im Eckbereich Kohlplatten-/Baumwiesenweg mit einer Baulinie festgeschrieben werden.
- Auf eine Tiefgarage wird verzichtet. Die erforderlichen privaten Stellplätze liegen vor allem entlang des Baumwiesenweges und werden mit Bäumen eingefasst.
- Aufgrund der vorliegenden Planung können vier Bestandsbäume nicht erhalten werden, davon drei der Bestandslinden. Vor allem der Eckbereich Kohlplattenweg / Baumwiesenweg, wo sich die Haupteinschließung des Seniorenprojektes befindet, macht einen Baumerhalt in diesem Bereich unmöglich. Der Bebauungsplan weist hierfür Ersatzstandorte entlang beider Straßen aus.
- Durch die Anordnung der Baukörper entsteht im Norden des Wohnprojektes ein großzügiger Grünbereich. Er bietet ruhige Aufenthaltsflächen für die Bewohner und wahrt zugleich einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung. Pflanzgebote stellen eine adäquate Grüngestaltung der Freiflächen sicher.

### **3. Lösungsvarianten**

Keine

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

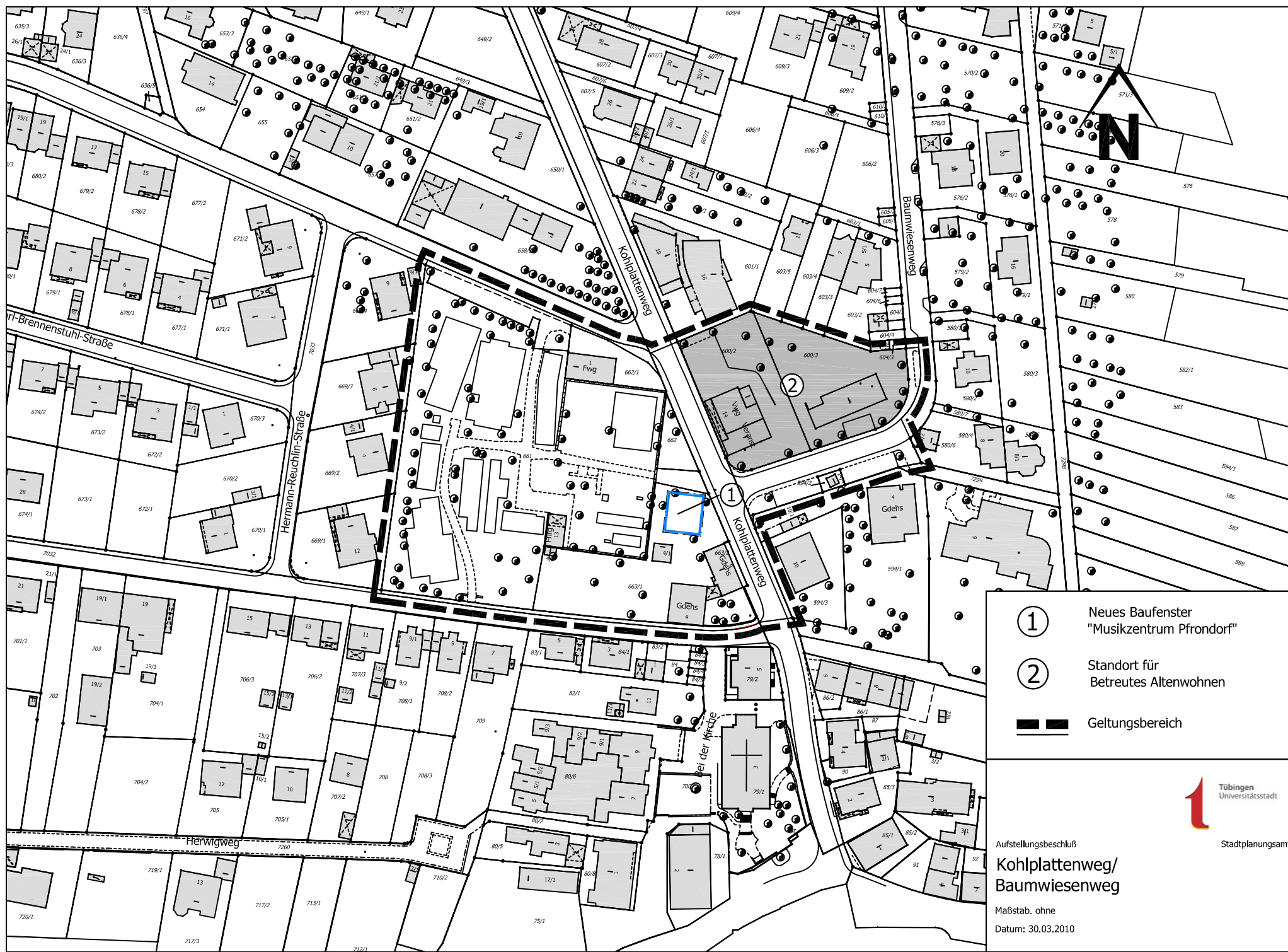
### **6. Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan vom 30.03.2010

Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 30.03.2010

Anlage 3: Begründung vom 30.03.2010

Anlage 4: Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.03.2010



- ① Neues Baufenster  
"Musikzentrum Pfrondorf"
- ② Standort für  
Betreutes Altenwohnen
- Geltungsbereich



Aufstellungsbeschuß  
**Kohlplattenweg/  
Baumwiesenweg**  
Maßstab: ohne  
Datum: 30.03.2010

---

## Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg“  
in Tübingen - Pfrondorf

vom 30.03.2010



Der Bebauungsplan 5044 „Breite vom 16.08.1983 wird durch diesen Bebauungsplan überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff BauNVO)**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Gebiete WA 1 und WA 2.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**

- (1) Im WA 1 und WA 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdachbauten bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Im WA 2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand; oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt beider Dachflächen. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe der obere Dachabschluss des Gebäudes.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- (2) Die Baulinien und Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

## **5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Firstrichtungspfeile gekennzeichnet.

## **6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Im WA 1 und WA 2 wird die zulässige Höhenlage der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil definiert.
- (2) Im WA 2 darf die EFH maximal 0,50 m über der nächstgelegene öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

## **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

## **8. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur in den im zeichnerischen Teil für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.
- (2) Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude im WA 1 sind mit flach geneigten Dächern bis maximal 10 Grad auszubilden. Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur offene Stellplätze innerhalb der im zeichnerischen Teil für Stellplätze gekennzeichneten Fläche am Baumwiesenweg zulässig.

## **9. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist von Bebauung gänzlich freizuhalten und als Grünfläche (Wiese) anzulegen. Nebenanlagen, Wege, Stellplätze u. ä. sind in diesem Bereich nicht zulässig.

## **10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellplätze an der Maienfeldstraße, am Kohlplattenweg und am Baumwiesenweg werden als private Stellplätze ausgewiesen.

### **11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 594/2 am Baumwiesenweg wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die bestehende Transformatorenstation zu sichern.

### **12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Die Fläche des Alten Friedhofes wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.
- (2) Der Kinderspielplatz südlich des Friedhofes an der Süßerstraße wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

### **13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind entlang der Maienfeldstraße, des Kohlplatten- und des Baumwiesenweges hochstämmige Straßenbäume einer Baumart mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.
- (2) Pflanzgebot 1: Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Pflanzgebot 2: Mehlsbeere (*Sorbus aria*)  
Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')  
Weißdorn (*Crataegus lavalleyi* / *carrierei*)
- (2) Im Alten Friedhof ist zur Ergänzung der bestehenden inneren Einfassung der Friedhofsmauer mit Linden eine weitere Winterlinde (StU 18/20) anzupflanzen.
- (3) Pflanzquartiere für Einzelbäume sind offen anzulegen; sie müssen eine Mindestgröße von 7 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.
- (4) Im WA 2 sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen nördlich des Baufensters mindestens vier Hochstamm-Obstbäume neu zu pflanzen. Bei den Pflanzstandorten ist zu berücksichtigen, dass ein ausgewachsener Baum einen Kronendurchmesser von ca. 10 m erreichen kann und ausreichend Abstand von Gebäuden zu halten ist. Von der Nachbargrenze ist bei Obstbäumen ein Mindestabstand von 3 m zu halten, bei veredelten Walnussbäumen ein Abstand von 4 m.
- (5) Flachdächer sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen.

### **14. Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 18/20) zu ersetzen. Geringe Standortabweichungen von bis zu maximal 2 m sind zulässig.
- (2) Bei Abgang von Bestandsbäumen im WA 2 sind als Ersatz wieder Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen vorzugsweise entlang des Baumwiesen- oder Kohlplattenweges.
- (3) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Flächen für Strauchpflanzungen sowie die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume auf dem Friedhofsgelände sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ergänzen.

- (4) Während der Abbruch- und Baumaßnahmen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu erfüllen.

## **15. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauNVO, § 2 DSchG)**

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Das Kulturdenkmal des Alten Friedhofes (Kohlplattenweg 13) umfasst eine Friedhofsummauerung von 1831 sowie eine Leichenhalle mit Kriegerdenkmal aus der Zeit um 1920.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

- (1) Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.
- (2) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (3) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig. Drehbare Sonnensegel sind nicht zulässig.
- (4) Solaranlagen sind bei Gebäuden mit Flachdächern von den Gebäudeaußenkanten mindestens 0,50 m zurückzusetzen. Bei Satteldächern sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren; aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

Grelle Farben und Materialien dürfen nicht verwendet werden.

### **3. Stellplatzgestaltung**

- (1) Stellplätze sind zu bündeln, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und beidseitig durch einen Baum einzufassen.
- (2) Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster etc.) auszuführen; die Wasserdurchlässigkeit der Beläge muss mindestens 30% betragen.

### **4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Im WA 2 sind die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu wählen.

## **5. Einfriedungen**

- (1) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die im zeichnerischen Teil mit einer x-x-x-Signatur gekennzeichneten Bereiche mit Einfriedungen in Form von senkrechten Holzlattenzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m einzufassen. Ansonsten sind im WA 1 zum öffentlichen Raum heimische Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Einfriedungen zu angrenzenden Privatgrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

## **6. Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang**

- (1) Pro Gebäude ist nur eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.
- (2) Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ihre Oberkante muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen; sie sind auf die Farbe der Dacheindeckung abzustimmen.

## **7. Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, im Plangebiet nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig; sie dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **HINWEISE**

### **Altlasten**

Auf Flst. 600/2 und 600/3 befand sich der ehemalige Gemeindebauhof von Pfrondorf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung aus dessen Betrieb; eine solche kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Aushub anfallen, der geruchlich oder farblich auffällig ist, ist vor dessen Entsorgung oder Wiedereinbau ein Bodengutachter heranzuziehen.

### **Baumschutzmaßnahmen**

Bei Baumaßnahmen jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach

DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu treffen.

### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

---

## Begründung

---

zum Bebauungsplan „Kohlplattenweg/Baumwiesenweg“  
in Tübingen - Pfrondorf

vom 30.03.2010



**Tübingen**  
Universitätsstadt

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Musikzentrums sowie eines Seniorenwohnprojektes mit einer Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Senioren und Betreuten Altenwohnungen in der Pfrondorfer Ortsmitte schaffen. Mit den beiden Projekten sollen weitere Gemeinschaftseinrichtungen in der Pfrondorfer Ortsmitte angesiedelt werden und diese gestalten und stärken.

Für den Bereich des geplanten Musikzentrums setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5044 „Breite“ eine öffentliche Grünfläche fest, während der Bebauungsplan für den Bereich des Altenwohnprojektes eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Betriebshof festsetzt. Um die vorgesehenen Nutzungen realisieren zu können, ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Breite“ zur Anpassung des Planungsrechtes an die geplanten Nutzungen erforderlich.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: von der Bebauung an der Hermann-Reuchlinstraße westlich des Alten Friedhofes  
Im Osten: durch den Baumwiesen- und Kohlplattenweg (teilweise einschließlich)  
Im Süden: durch die Süßerstraße und Flst.-Nrn. 594/1, 7299, 580/4 und 580/6  
Im Norden: durch die Maienfeldstraße und die Flst.-Nrn. 601/1, 603/5, 603/4, 603/3, 603/2 und 604/3.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt der Alte Friedhof, der voraussichtlich noch bis mindestens zum Jahr 2039 in Benutzung sein wird. Er zeichnet sich durch eine gute Eingrünung und einen ausgeprägten alten Baumbestand aus. Der Friedhof kann sowohl von der Süßerstraße als auch von der Maienfeldstraße aus betreten werden; der Hauptzugang befindet sich am Kohlplattenweg. An der Maienfeldstraße sind derzeit öffentliche Stellplätze für die Friedhofsbesucher ausgewiesen. Zwischen Friedhof und Kohlplattenweg befindet sich eine mit Obstbäumen bestandene Grünfläche, deren nördlicher Teil als ortstypischer Bauerngarten angelegt ist. Südlich des Friedhofsgeländes besteht an der Süßerstraße ein Kinderspielplatz. Ein nördlich des Friedhofes an der Maienfeldstraße gelegenes älteres Remisengebäude wird derzeit von der Pfrondorfer Freiwilligen Feuerwehr genutzt. Der Eckbereich Maienfeldstraße / Kohlplattenweg ist versiegelt und wird zu Parkierungszwecken genutzt.

Das Gelände des ehemaligen Pfrondorfer Bauhofes (Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3), einer Dependence des städtischen Bauhofes, ist derzeit größtenteils versiegelt und kann sowohl vom Kohlplattenweg als auch vom Baumwiesenweg befahren werden. Im nördlichen Grundstücksteil befinden sich einzelne Bäume sowie eine Ligusterhecke, die das Grundstück Flst.-Nr. 600/3 zur benachbarten Wohnbebauung abgrenzt. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Stellplätze gehören zum Gebäude Kohlplattenweg 18 und sind derzeit durch eine Baulast gesichert.

Das Gelände ist seit seiner Aufgabe durch den Bauhof nur unzureichend genutzt: in den Bestandsgebäuden sind Materiallager und Abstellraum für die Feuerwehr sowie Übungsräume des Musikvereins Pfrondorf und des Roten Kreuzes untergebracht. Die versiegelte Fläche zwischen den Gebäuden dient auch als Parkplatz für die umliegenden öffentlichen Nutzungen. Entlang des Baumwiesenweges besteht eine regelmäßige Baumpflanzung mit Linden, welche die dort befindlichen Stellplätze gliedert und den Straßenraum wirksam fasst.



Auf Flst. 600/2 und 600/3 befand sich der ehemalige Gemeindebauhof von Pfrondorf. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung aus dessen Betrieb; eine solche kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Aushub anfallen, der geruchlich oder farblich auffällig ist, ist vor dessen Entsorgung oder Wiedereinbau ein Bodengutachter heranzuziehen.

### **3. Bestehendes Planungsrecht / gewähltes Bauleitplanverfahren**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Alten Friedhofes eine Grünfläche sowie für die neu zu beplanenden Bereiche Gemeinbedarfsflächen dar.

Für das Plangebiet gilt der am 16. August 1983 in Kraft getretene Bebauungsplan „Breite“. Der Bebauungsplan „Kohlplattenweg / Baumwiesenweg“ überplant den südlichen Teil des Bebauungsplanes „Breite“.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt. Mit dem geplanten Neubau eines Musikzentrums ist eine Nachverdichtung im Innenbereich geplant, während das Altenwohnprojekt eine derzeit suboptimal genutzte innerörtliche Fläche reaktiviert. Die Größe der neu überplanten Fläche beträgt ca. 4000 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der für Innenentwicklungsbebauungspläne maximal zulässigen Grundfläche. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er soll zukünftig für beide Bereiche eine Wohnbaufläche darstellen.

### **4. Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf**

Für den Ortsteil Pfrondorf wurde im Jahr 2004 ein städtebaulicher Rahmenplan als informelle Planung beschlossen. Bereits im Städtebaulichen Rahmenplan wurde das Fehlen eines räumlich definierten Dorfplatzes im Umfeld der Kirche festgehalten. Als wichtiges Planungsziel sollte die soziale Infrastruktur im Ortskern weiter ausgebaut und gestärkt werden. Zwischenzeitlich ist hinter der Kirche ein neuer Platz als Aufenthaltsort und Treffpunkt in Pfrondorfs Ortsmitte entstanden. Die Versorgungssituation wurde mit der Einrichtung eines Genossenschaftsladens in der Ortsmitte deutlich verbessert. Die nun geplanten Nutzungen sollen das Ortszentrum weiter durch Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnnutzung und hochwertige öffentliche Räume aufwerten. Insbesondere das geplante Projekt des Betreuten Altenwohnens mit Hausgemeinschaft entspricht den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes, der die Ansiedlung von Angeboten des integrierten und betreuten Altenwohnens explizit empfiehlt.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Westlich des Kohlplattenweges soll auf der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 663/1 der Neubau des Musikzentrums für den Musikverein Pfrondorf entstehen. Das Bauvorhaben dient als Ersatz für die bisherigen Proberäume auf dem ehemaligen Bauhofgelände, die mit der Realisierung des Seniorenwohnprojektes auf dem ehemaligen Bauhofgelände verloren gehen werden. Zugleich soll das Musikzentrum über ein städtisches Nutzungsrecht auch öffentlichen Nutzungen und Veranstaltungen offen stehen.

Der geplante Neubau sieht einen 12,20 m auf 13,50 m großen Kubus vor, dessen Erschließung über Treppen und Rampen erfolgt. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Foyer und ein großer Probe- und Konzertraum. Zwei kleinere Übungsräume, sowie Toilettentrakt und Sozialräume liegen im Untergeschoss. Die Höhe des Gebäudes beträgt zum Kohlplattenweg hin zwischen 7,00 m und 7,50 m. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Jugendhäusle der evangelischen Kirche und zum Alten Friedhof wurde ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in seine Umgebung gelegt. Das Bauvorhaben wurde zweimal im Gestaltungsbeirat behandelt. Am 10.02.2007 sprach sich der Gestaltungsbeirat für die Realisierung des aktuellen Vorhabens aus.

Auf den städtischen Grundstücken Flst.-Nrn. 600/2 und 600/3 plant die Altenhilfe Tübingen (AHT) ein Seniorenwohnprojekt, um bei einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung auch in Pfrondorf zentral gelegene Wohnangebote für ältere Menschen zu schaffen. Die Planung und Ausführung übernimmt die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen (GWG). Im Jahr 2008 wurde für das Areal eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ziel es war, eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Lösung für eine Neubebauung des Areals zu finden. Das Seniorenwohnprojekt umfasst im Erdgeschoss eine Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Senioren mit ca. 15 Einzelzimmern sowie ca. 19 Betreuten Wohnungen in den Obergeschossen (2 davon in EG).

## **6. Verkehrserschließung**

Die fußläufige Erschließung des geplanten Musikzentrums erfolgt vom Kohlplattenweg aus, der die innerdörfliche Hauptverbindungsstraße von der Lustnauer Straße nach Norden ist. Stellplätze für das Musikzentrum können auf dem Areal selbst nicht vorgesehen werden, um weitere Störungen dieses sensiblen Bereiches zu vermeiden. Sie sind im näheren Umfeld des Musikzentrums nachzuweisen - der Stellplatznachweis ist im Bebauungsplan auf privaten Stellplätzen an der Maienfeldstraße vorgesehen.

Das Betreute Altenwohnprojekt wird vom Kohlplatten- bzw. Baumwiesenweg erschlossen. Auf finanziellen Gründen wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Der Stellplatznachweis erfolgt oberirdisch entlang des Baumwiesen- bzw. des Kohlplattenweges auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen.

## **7. Baustruktur**

Der Neubau des Musikzentrums erfolgt als Solitärgebäude. Der Kubus des Musikzentrums bildet ein eigenständiges Element, das sich in seiner Höhenentwicklung und Gestaltung in die Umgebung einfügt und als Bindeglied zwischen der dörflich geprägten Ortsmitte und der nördlich und östlich anschließenden Bebauung neueren Datums vermittelt.

Die Bebauung des Seniorenwohnprojektes berücksichtigt die zentrale Lage des Standortes in der Pfrondorfer Ortsmitte und verknüpft das Projekt räumlich mit dem historischen Ortskern und dessen Angeboten. Das kleinteilig in einzelne zwei- bis dreigeschossige Baukörper gegliederte Bauvolumen fügt sich schlüssig in den überwiegend dörflich geprägten Kontext ein.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Im Kohlplattenweg verläuft bis zur Einmündung des Baumwiesenweges eine Gasleitung; eine Gasversorgung wäre somit grundsätzlich denkbar. Wasserleitungen verlaufen im Kohlplatten- und Baumwiesenweg, Stromleitungen in den Gehwegen des Kohlplatten- und Baumwiesenweges. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Mischsystem in den Kanal im Kohlplatten- bzw. im Baumwiesenweg.

Die Grundwasserstände in Pfrondorf sind hoch, der vorhandene Boden eine Lösslehmüberdeckung. Der Untergrund ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet; eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird daher nicht empfohlen.

## **9. Freiraumgestaltung und Ökologie**

Das Plangebiet verfügt mit dem Alten Friedhof über einen umfangreichen Baumbestand. Aber auch der öffentliche Raum zeichnet sich in hohem Maße durch straßenbegleitende Bestandsbäume aus. In diesem Zusammenhang ist vor allem die einheitliche Lindenpflanzung entlang des Baumwiesenweges zu nennen. Sie ist bei einem zukünftigen städtebaulichen Konzept für den Bereich zu berücksichtigen und wurde daher mit einem Erhaltungsgebot belegt. Einige Bäume können aufgrund der vorliegenden Planung für das Seniorenwohnprojekt nicht erhalten werden; daher werden Festsetzungen getroffen, die raumwirksame Ersatzpflanzungen festschreiben. Da das Areal östlich des Kohlplattenweges zukünftig deutlich dichter als bisher bebaut werden soll, wird aus städtebaulicher Sicht großer Wert auf die Gestaltung hochwertiger, grüner Freiräume für die zukünftigen Bewohner gelegt.

Durch den geplanten Neubau des Musikvereins wird eine bisher nicht bebaute Grünfläche in Teilen versiegelt. Ziel der Planung ist es, die verbleibenden Grundstücksflächen zu schützen und angemessen zu begrünen.

Öffentliche und private Stellplätze, Zufahrten und Wege im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um den Abfluss des Regenwassers und damit die Belastung der öffentlichen Kanalisation möglichst gering zu halten.

## **10. Grundstücksneuordnung**

Die Grundstücke befinden sich alle in städtischem Eigentum.

Das Grundstück des Musikzentrums wurde dem Musikverein Pfrondorf in Erbpacht übertragen.

Eine mögliche Grundstücksteilung ist im Bebauungsplan dargestellt.

## **11. Begründung zu den textlichen Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet bestehen bereits verschiedene öffentliche Einrichtungen, insbesondere Einrichtungen der evangelischen Kirche. Mit den geplanten Vorhaben sollen nun weitere soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen (Musikzentrum, Betreutes Wohnen) verwirklicht und zudem die Wohnnutzung in der Ortsmitte gestärkt werden. Kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll mit dem Bau des Musikzentrums Pfrondorf eine kulturelle, gemeinschaftliche Nutzung entstehen. Das Gebäude soll zudem für Veranstaltungen der Stadt offen stehen. Mit dem Jugendhäusle der evangelischen Kirche befindet sich zudem eine kirchliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Das Gebäude Süßerstraße 4 wird derzeit von verschiedenen Pfrondorfer Vereinen genutzt und soll zu einem späteren Zeitpunkt saniert und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ein Wohnschwerpunkt für Senioren (Betreutes Wohnen + Hausgemeinschaft) geplant. Die Wohnnutzung könnte durch wohngebietsverträgliche belebende Nutzungen ergänzt werden. Nutzungen wie z. B. ein Café, ein Laden oder eine Arztpraxis o. ä. sind grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Bereich des WA 2 sind die zulässigen Nutzungen etwas weiter gefasst, während im WA 1 durch die räumlich und baulich weitgehend vorgegebene Bestandssituation ein etwas engerer Nutzungsrahmen vorgesehen ist.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dient in beiden Fällen dazu, vielfältige Nutzungen bei gleichzeitigem Wohnschwerpunkt zu ermöglichen. Nutzungen, die an dieser Stelle im Ortskern nicht verträglich sind oder Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen hervorrufen könnten, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe, bei Flachdächern Gebäudehöhe) in Metern über NN und durch die GRZ festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen.

Im WA 2 wird abweichend von den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen erfolgt, um an zentraler Stelle im Pfrondorfer Ortskern ein notwendiges Seniorenwohnprojekt zu realisieren. Die angestrebte Nutzungsdichte ergibt sich aus einem dringenden Wohnbedarf für ältere Menschen in Pfrondorf, der bereits seit Jahren besteht, eine Nachfrage, die sich in den nächsten Jahren angesichts der demographischen Prognosen vermutlich noch verstärken wird. Die unmittelbar in der Ortsmitte gelegenen Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofes

bieten optimale Wohnbedingungen für ältere, in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen: Nahversorgung, öffentliche und kirchliche Einrichtungen, ÖPNV-Anschluss liegen gut erreichbar nur wenige Gehminuten entfernt. Der zentrale Projektstandort ermöglicht es zudem älteren und pflegebedürftigen Menschen aus Pfrondorf weiterhin im gewohnten Wohnumfeld ihres Ortsteiles zu wohnen und mit der Umgebung vernetzt zu bleiben.

Die Überschreitung der GRZ- Obergrenzen ist auch den internen Abläufe des geplanten innovativen Seniorenwohnprojektes geschuldet: insbesondere die geplante Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Senioren erforderte in der Realisierungsplanung einen höheren Raumbedarf. Hierzu trugen die für das Konzept erforderlichen Gemeinschaftsflächen, Pflege- und Funktionsräume, die barrierefreie Erschließung und ein erhöhter Bedarf an Sanitäreinheiten für die Bewohner bei.

Einschränkungen gesunder Wohnverhältnisse sind durch das Seniorenwohnprojekt nicht zu erwarten. Die winkelförmig entlang der Straße angeordneten und zudem gestaffelten Baukörper weisen eine äußerst günstige Süd- und Südwest-Ausrichtung auf. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht im Norden ein großzügiger Grünbereich, der ruhige Aufenthaltsflächen für die Bewohner bietet und zugleich einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung wahrt. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen von Kohlplatten- und Baumwiesenweg, eine Begrünung der Flachdächer und grüne Vorgarten- und Gartenzonen sorgen für einen Ausgleich im Rahmen der Freiraumplanung.

Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung am Kohlplattenweg bzw. an der vorliegenden Planung für das Musikzentrum und wurden an die konkrete Planung des Seniorenwohnprojektes angepasst.

### **11.3 Bauweise**

Entsprechend dem baulichen Charakter des Gebietes wird die offene Bauweise gewählt.

### **11.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt: auf Baulinien muss gebaut werden, innerhalb von Baugrenzen kann gebaut werden.

Bei den Bestandsgebäuden der Süßerstraße und des Kohlplattenweges wird die straßenseitige Gebäudekante als Baulinie festgesetzt, um die räumliche Bestandssituation langfristig zu sichern. Um im Umfeld des Alten Friedhofes eine möglichst große zusammenhängende Freifläche zu sichern, wird für den Neubau des Musikzentrums ein auf das vorliegende Baugesuch zugeschnittenes Baufenster vorgesehen.

Das Baufenster für das Seniorenwohnprojekt wurde entsprechend der Mehrfachbeauftragung in seiner Kubatur angepasst. Die Festsetzung einer Baulinie für das Hauptgebäude im Eckbereich von Kohlplatten- und Baumwiesenweg akzentuiert diese städtebaulich wichtige Ecksituation und sichert eine klare Raumkante in diesem Bereich.

### **11.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der Gebäude wird durch Firstrichtungspfeile bestimmt. Die Festsetzung wurde getroffen, um die Bestandsbebauung festzuschreiben. Die Dachformen und -neigungen der Bestandsgebäude werden übernommen. Für das Gebäude des Musikzentrums ist ein Flachdach vorgesehen. Für das Seniorenwohnprojekt sind Flachdächer bzw. für das Eckgebäude ein Satteldach vorgesehen.

### **11.6 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung von absoluten Höhenlagen dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und macht die Höhenangaben nachvollziehbar. Sie bezieht sich auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) in Metern über NN.

### **11.7 Nebenanlagen**

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer ressourcenschonenden Bauweise sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für Nebengebäude ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **11.8 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen im Umfeld des Gebäudes Süßerstraße 4 entstehen. Stellplätze und Garagen für das Gebäude sollen nach einem Abbruch der vorhandenen Garagen näher an das Gebäude Süßerstraße 4 herangerückt werden, um die versiegelte Fläche zu begrenzen und die denkmalgeschützte Friedhofsmauer freizustellen. Die Höhenbegrenzung und die Festsetzung einer maximalen Dachneigung erfolgt, um zu gewährleisten, dass Nebengebäude möglichst wenig störend in Erscheinung treten.

Im direkten Umfeld des geplanten Musikzentrums sollen keine weiteren baulichen Anlagen entstehen, d.h. auch keine Stellplätze oder Garagen. Die Festsetzung berücksichtigt die sensible städtebauliche Situation mit der unter Denkmalschutz stehenden Friedhofsmauer und dient dazu, im Umfeld des geplanten Musikzentrum möglichst große zusammenhängende Freiflächen zu sichern. Zudem soll in dem ohnehin beengten Umfeld kein zusätzlicher Parkierungsverkehr entstehen. Die kostbaren verbleibenden Freiflächen im Umfeld des Alten Friedhofes sind dauerhaft freizuhalten und als Wiese anzulegen. Die für das Musikzentrum erforderlichen Stellplätze müssen an anderer Stelle nachgewiesen oder abgelöst werden; vorgesehen ist eine Lösung mit privaten Stellplätzen an der Maienfeldstraße.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen entlang des Baumwiesen- und Kohlplattenweges zulässig. Im Eckbereich von Kohlplatten- und Baumwiesenweg soll der Hauptzugang zu dem geplanten Seniorenwohnprojekt entstehen und das Projekt mit der Ortsmitte verknüpfen.

Auf eine Tiefgarage wurde aus Kostengründen verzichtet; die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Die im nördlichen Teil des Areals festgesetzten Stellplätze an der Grenze zum Flst.-Nr. 601/1 wurden bereits hergestellt und sind über eine Baulast dem Grundstück Flst.-Nr. 601/1 zugeordnet.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Stellplätze zusammenzufassen und beidseitig mit je einem Baum einzufassen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu begrenzen und die Kanalisation zu entlasten.

### **11.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Der Bereich zwischen Musikzentrum, Friedhofsmauer und den Bestandsgebäuden Kohlplattenweg 9 und Süßerstraße 4 soll von Bebauung gänzlich freigehalten werden, um in diesem sensiblen Bereich eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten. In dem maßgeblich durch das Kulturdenkmal des Alten Friedhofes und die Ortsbildprägenden Gebäude Süßerstraße 4 und Kohlplattenweg 9 charakterisierten Bereich sollen Störungen durch Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen vermieden werden. Die unbebauten Flächen sollen stattdessen als Grünfläche angelegt werden.

### **11.10 Private Stellplätze**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Stellplätze an der Maienfeldstraße waren bisher im Bebauungsplan als öffentliche Stellplätze ausgewiesen und dienten in erster Linie den Friedhofsbesuchern. Im Umfeld des geplanten Musikzentrums können aus städtebaulichen Gründen keine Stellplätze zugelassen werden. In der näheren Umgebung stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, auf denen Stellplätze für das geplante Musikzentrum entstehen könnten.

Vorgesehen ist, die erforderlichen Stellplätze auf den bisher als öffentlichen Stellplätzen an der Maienfeldstraße nachzuweisen. Dies bedeutet, dass 14 derzeit öffentliche Stellplätze an der Maienfeldstraße künftig entfallen und im Bebauungsplan als private Stellplatzflächen innerhalb einer Wohnbaufläche festgesetzt werden, um hier den Stellplatznachweis für das Musikzentrum zu führen.

Die Stellplätze an der Maienfeldstraße sollen auch zukünftig den Friedhofsbesuchern zur Verfügung stehen; gleichzeitig aber auch von den Besuchern des Musikzentrums genutzt werden können. Diese Lösung ist sinnvoll, weil der Friedhof üblicherweise tagsüber frequentiert wird, die motorisierten Nutzer des Musikzentrums jedoch eher abends zu erwarten sind. Proben in den Mittagstunden dürften in der Hauptsache von Schülern besucht werden, die mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß zum Musikzentrum kommen, so dass in diesem Zeitraum Probleme der Doppelbelegung eher unwahrscheinlich sind. Die genauen Nutzungskonditionen sind vertraglich zu regeln; sinnvoll wäre die Übernahme einer Baulast durch die Stadt zugunsten des Musikzentrums.

### **11.11 Flächen für Versorgungsanlagen**

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 594/2 am Baumwiesenweg befindet sich eine Transformatorenstation, die für die Stromversorgung im Gebiet erforderlich ist und deren Bestand im Bebauungsplan gesichert wird.

### **11.12 Grünflächen**

Der Alte Friedhof wird als solcher im Bebauungsplan gesichert. Der Kinderspielplatz südlich des Friedhofes an der Süßerstraße war bisher im Bebauungsplan nicht als Spielplatz gekennzeichnet. Die Spielplatznutzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **11.13 Pflanzgebote**

Die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzgebote dienen entweder dem Ersatz von Bestandsbäumen, die aufgrund ungünstiger Wachstumsprognosen oder aus anderen Gründen entfallen oder sie ergänzen die Grüngestaltung des öffentlichen Raumes.

Die Vorgabe der Pflanzgröße und Baumart berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand und stellt sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Pflanzbeete dienen dem gesunden Wachstum und dem langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume.

Die Pflanzgebote entlang der Maienfeldstraße, des Kohlplattenweges und des Baumwiesenweges dienen der Gestaltung des Straßenraumes und der grüngestalterischen Einfassung der bestehenden bisher öffentlichen, nun privaten Stellplätze. Die im Eckbereich Maienfeldstraße / Kohlplattenweg bestehenden und geplanten Stellplätze sollen aus städtebaulicher Sicht zum Kohlplattenweg beidseits durch einen Baum räumlich gefasst werden. Die entlang des Kohlplattenweges vorgesehenen zusätzlichen Bäume sollen den Straßenraum gestalten und gliedern und die noch vorhandenen kleinen dörflich geprägten Gartenbereiche akzentuieren. Die Baumauswahl wurde entsprechend ihrer Eignung für die jeweiligen Standorte getroffen. Da der Baumwiesenweg bereits durch Linden geprägt ist, soll die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Linden fortgesetzt werden.

Im Alten Friedhof besteht innerhalb der westlichen und südlichen Friedhofsmauer eine Lindenreihe, die die Friedhofsmauer einhegt und prägenden Charakter besitzt. Entlang der westlichen Mauer soll die vorhandene Lindenreihe durch die Neupflanzung einer weiteren Linde komplettiert werden. Der Baum war zu einem früheren Zeitpunkt entfallen und bisher nicht ersetzt worden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima. Auch spricht der hohe Wasserrückhalt von Dachbegrünungen für die Festsetzung im Plangebiet. Auf begrünten Dachflächen können 50 – 90 % der Niederschläge zurückgehalten werden und so eine deutliche Entlastung der Kanalisation erreicht werden. Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine konstruktiv wenig aufwendige extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist.

Sinnvoll ist auch ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung. Da die Leistungsfähigkeit von Silizium-Solarzellen bei zunehmender Dacherwärmung abnimmt, auf Gründächern in der Regel jedoch deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrünten Dächern vorherrschen, verbessern Gründächer den Wirkungsgrad der Sonnenkollektoren.

### **11.14 Pflanzhaltung**

Der öffentliche Raum des Plangebietes wird bereits jetzt durch Bestandsbäume geprägt, die zumeist straßenbegleitend zur Einfassung öffentlicher Stellplätze gepflanzt wurden (Maienfeldstraße, Baumwiesenweg). Der Alte Friedhof zeichnet sich durch einen umfangreichen, alten und erhaltenswerten Baumbestand aus. Die im Bebauungsplan getroffenen Erhaltungsgebote sollen den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet sichern und langfristig erhalten.



Die bestehenden Stellplätze südlich des Baumwiesenweges sollen beidseitig durch mindestens einen Baum eingefasst werden. Die straßenbegleitende Baumreihe nördlich des Baumwiesenweges ist langfristig zu erhalten; während der Bauzeit sind die zum Erhalt vorgesehenen Bestandsbäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen nach der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des Seniorenwohnprojektes ist ein Baumerhalt im Eckbereich Kohlplatten-/Baumwiesenweg nicht möglich. Die Planung wurde an das Vorhaben angepasst und Ersatzbaumpflanzungen an anderer Stelle entlang des Baumwiesen- und Kohlplattenweges vorgesehen. Bei zusätzlich entfallenden Bäumen ist je Baum eine vergleichbare Ersatzpflanzung zu leisten.

### **11.15 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich mit dem Alten Friedhof ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Des Weiteren liegen im Plangebiet mit den Gebäuden Süßerstraße 4, einem ehemaligen Schulhaus mit Lehrerwohnung aus dem Jahr 1906 und Kohlplattenweg 9, einer Mitte des 19. Jahrhunderts entstandenen Kinderschule, zwei ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude vor.

Die beiden Gebäude waren bisher als Prüffälle registriert. Im April 2006 fand eine Innenbegehung der Gebäude durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen statt; das Primärkataster von Pfrondorf sowie die einschlägigen Messurkunden wurden ausgewertet. Das Vorliegen einer eventuellen Denkmaleigenschaft wurde eingehend geprüft. Die beurteilenden Behörden kamen im Mai 2006 zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Gebäuden trotz ihres ortsbildprägenden Erscheinungsbildes um keine Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG handelt.

Nichtsdestotrotz handelt es sich um erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude, die im Zusammenhang mit ihrem städtebaulichen Umfeld gesehen werden müssen. Hierzu zählt auch das unmittelbar benachbarte, unter Denkmalschutz stehende und um 1840 entstandene Gebäude des evangelischen Pfarrhauses (Kohlplattenweg 10).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz und der Wahrnehmbarkeit der unter Denkmalschutz stehenden Friedhofsmauer. Die Überarbeitung des Musikzentrums bezweckte eine Verringerung des Bauvolumens, das nun vom Kohlplattenweg aus den Blick auf die Friedhofsmauer freigibt. Die Festsetzung einer von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche zwischen dem Musikzentrum und den Gebäuden Kohlplattenweg 9 und Süßerstraße 4 stellt sicher, dass in diesem Bereich keine weitere Bebauung entstehen kann, durch die die Friedhofsmauer verdeckt oder beeinträchtigt werden könnte. Die im Bebauungsplan vorgesehene Verlagerung von Garagen und Stellplätzen nach Süden Richtung Süßerstraße verfolgt ebenfalls das Ziel, die denkmalgeschützte Friedhofsmauer freizustellen und besser wahrnehmbar zu machen.

Das derzeit als Feuerwehrgebäude genutzte Gebäude in der Maienfeldstraße wird im Bebauungsplan nicht explizit gesichert, sondern als bestehende Nutzung nachrichtlich übernommen. Sollte die Nutzung irgendwann an einen anderen Standort verlegt werden, sollen in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche und Stellplätze entstehen und die Friedhofsmauer in ihrem nördlichen Teil freigelegt und sichtbar gemacht werden.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

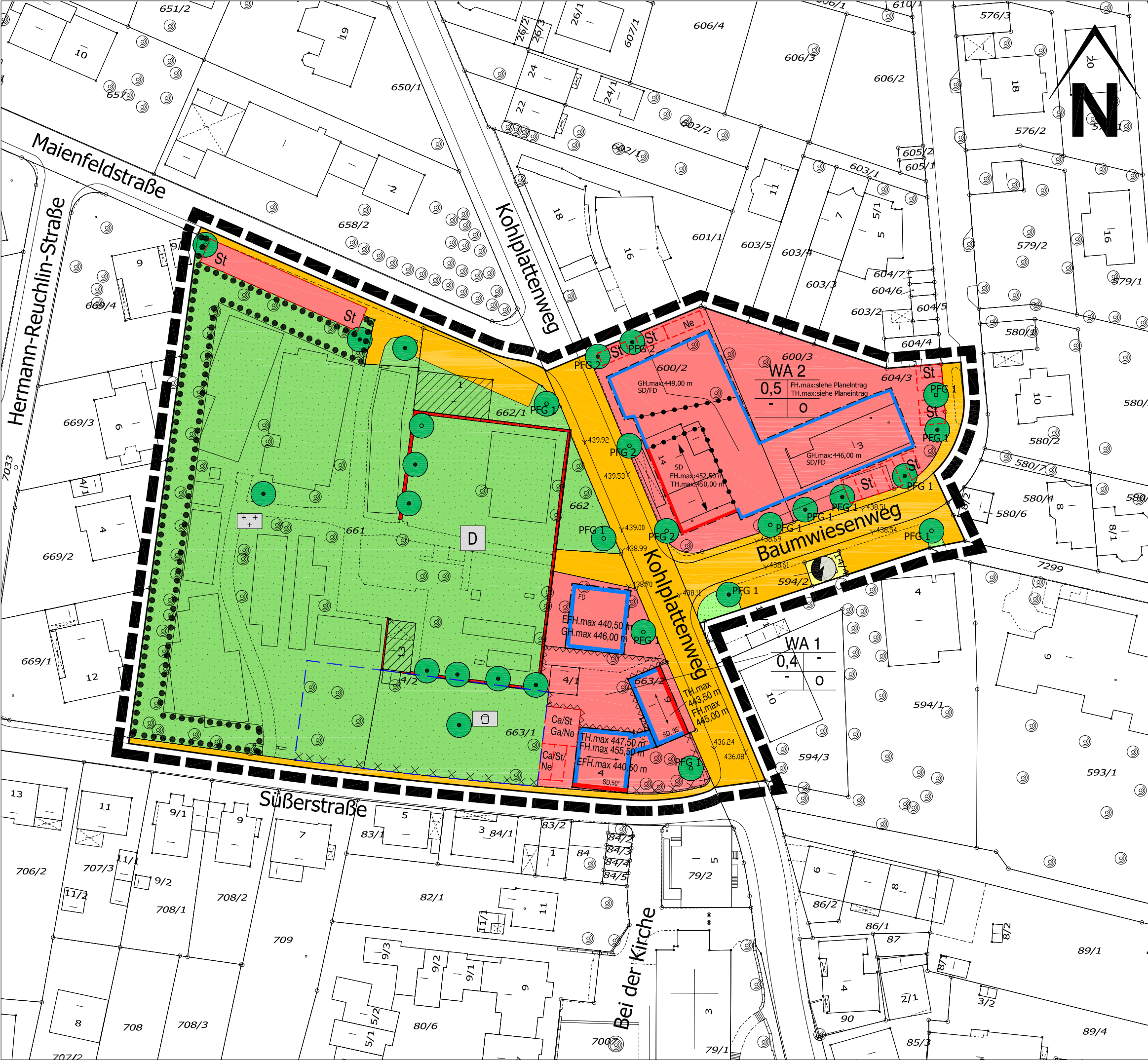
Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, baugestalterische Vorgaben zur Gestaltung des Ortsbildes zu setzen. Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, Höhenbegrenzungen von Haupt- und Nebengebäuden, zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Antennenanlagen dienen dazu, den Charakter des Ortes zu wahren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen und Werbeanlagen sollen den öffentlichen Raum von Störungen freihalten.

Der westliche Teil des Plangebietes (WA 1) ist noch dem historischen Ortskern zuzurechnen und markiert in seinem nördlichen Teil den Übergangsbereich zwischen dem historischen Ortskern und den später entstandenen Erweiterungsflächen neueren Datums. In diesem Bereich sind noch verschiedene ortsbildprägende Einfriedungen mit senkrechten Holzlattenzäunen erhalten. Zum Erhalt dieses ortsbildtypischen Elementes, wird festgesetzt, dass in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen nur Einfriedungen mit senkrechten Holzlattenzäunen zulässig sind.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist räumlich stärker der angrenzenden Bebauung neueren Datums zuzurechnen. Aus diesem Grunde werden für diesen Bereich hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen außer einer Höhenbegrenzung keine weiteren Vorgaben getroffen. Zum öffentlichen Straßenraum sollen keine Einfriedungen entstehen, um eine Öffnung und Verknüpfung der Bebauung mit dem öffentlichen Raum zu ermöglichen.

Um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser auszuschließen, sind Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen nicht zulässig. Wasserdurchlässige Beläge von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Wegen dienen der Begrenzung der versiegelten Flächen und der Entlastung der Kanalisation. Die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer wird aus kleinklimatischen und ökologischen Gründen getroffen und dient dem Rückhalt des Niederschlagswasser und damit der Entlastung der Kanalisation.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien –insbesondere der Sonnenenergie- sind aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes im Plangebiet ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes im unmittelbaren Umfeld der dörflichen Ortsmitte und denkmalgeschützter Gebäude ist bei der Gestaltung und Integration von Solaranlagen auf Bestands- und Neubauten darauf zu achten, dass die Anlagen rücksichtsvoll und zurückhaltend in das Ortsbild integriert werden und von ihnen keine optischen Störungen der Umgebung zu erwarten sind.



Legende

WA

Allgemeine Wohngebiete

Baulinie

Baugrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet

Grundflächenzahl

PH,max: siehe Planeintrag

TH,max: siehe Planeintrag

Bauweise

ü NN

EFH

TH

FH

GH

o

zulässige Gebäudehöhe oder Geländeöhe in Meter über Meereshöhe

max. Erdgeschoßfußbodenhöhe

max. zul. Traufhöhe in Meter über Meereshöhe

max. zul. Firsthöhe in Meter über Meereshöhe

max. zul. Gebäudehöhe in Meter über Meereshöhe

offene Bauweise

Öffentliche Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Friedhof

Öffentliche Grünflächen

Pflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern

D

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Ca/St  
Ga/Ne

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carport

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Zaun

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gebäuderichtung

gepl. Grundstücksgrenze

Bebauungsplanentwurf  
**Kohlplattenweg/  
Baumwiesenweg**  
Maßstab: 1:750  
Datum: 29.03.2010