

Begründungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan "Neue Mitte Friedingen"

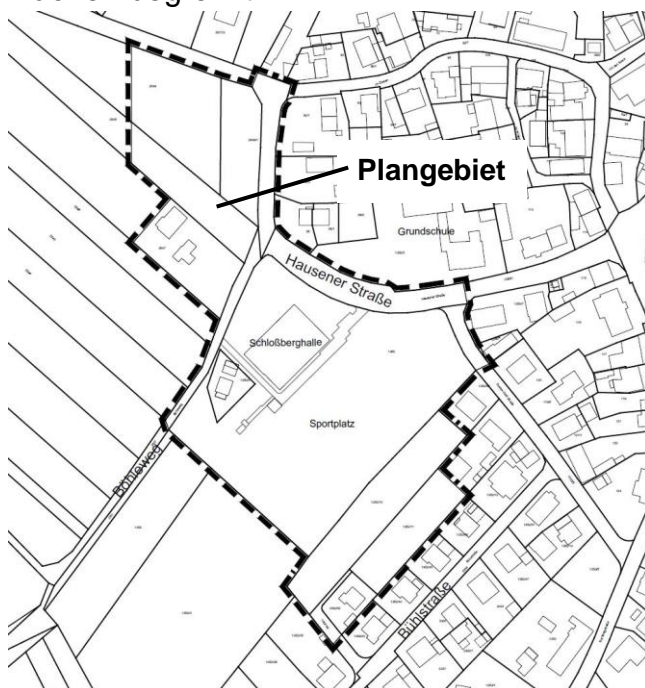
Singen - Friedingen

Vorentwurf

Fassung vom 19.04.2024

1.0 Lage und Begrenzung des Plangebiets / Planungsrechtliche Situation

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Singener Ortsteils Friedingen in direkter Nachbarschaft zum historischen Ortskern. Im Nordwesten des Plangebiets liegt die Hausener Straße. Nördlich der Hausener Straße befindet sich die Grundschule Friedingen sowie die gewachsenen baulichen Strukturen des Friedinger Ortskerns. Im Osten grenzt weitere gemischt genutzte Bebauung an das Plangebiet an. Im Südosten des Plangebietes grenzt der räumliche Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung an. Der Südwesten sowie der Westen des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



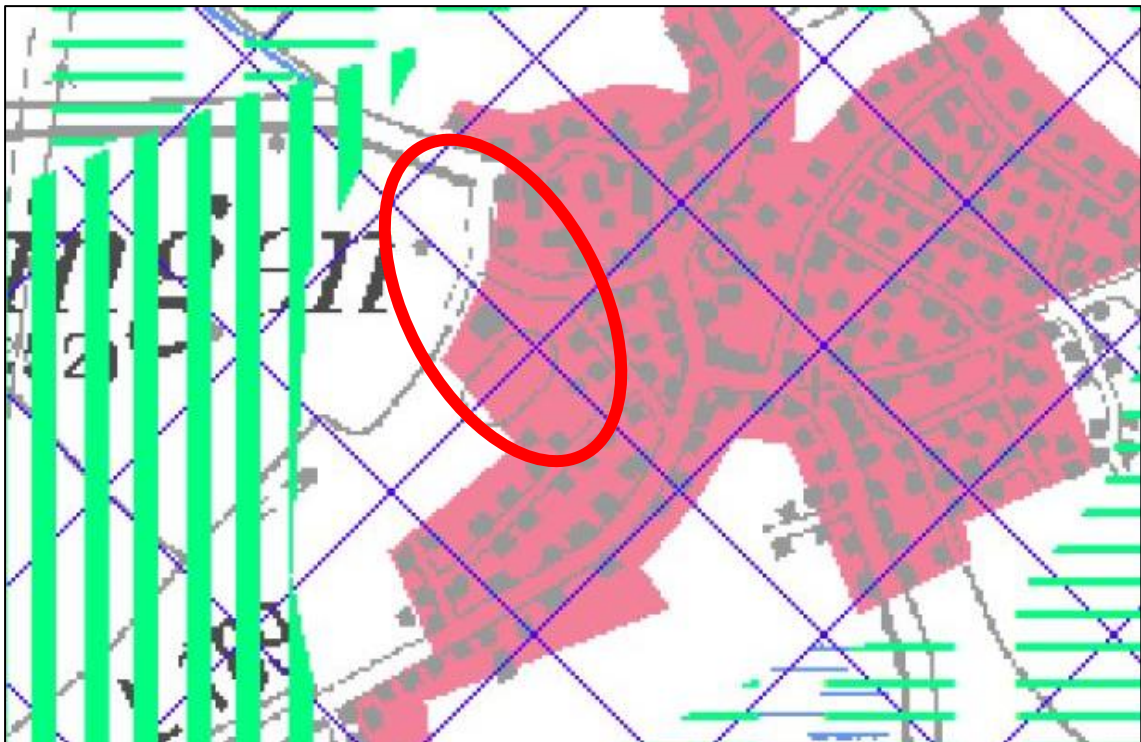
Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den folgenden Flurstücksnummern auf der Gemarkung Friedingen: 2649/1, 1350, 1350/3, 1352/52, jeweils teilweise: 1350/1, 1352/10, 1352/11, 1353/3, 1352/42, 2627, 2647, 2648, 2649, 2861

Im Südosten grenzt der räumliche Geltungsbereich an den seit dem 30.10.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kehlhofbreite am Singener Weg II“ an. Die Gustav-Graf-Straße (Flurstück 1353/3) wird teilweise neu überplant. Bei allen weiteren Flurstücken im Plangebiet handelt es sich um bisher nicht überplante Flächen.

2.0 Darstellung im Regionalplan

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Darstellungen des Regionalplans 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee.



Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee (Lage des Plangebietes rot markiert)

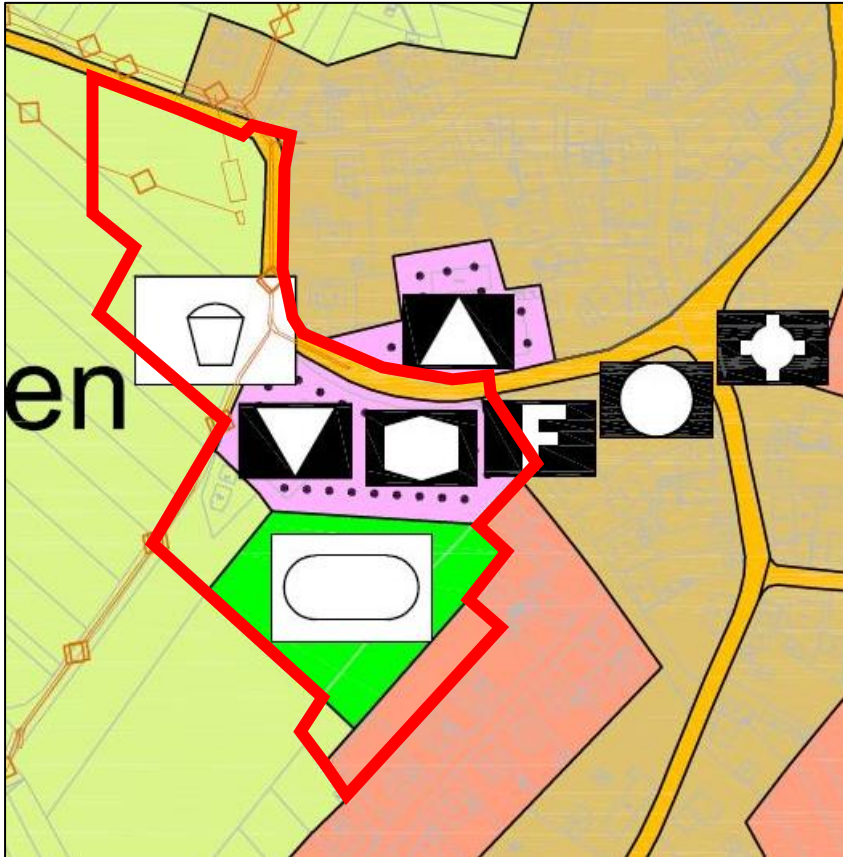
3.0 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (wirksam seit dem 24. November 2010) ist das Plangebiet mit den folgenden Darstellungen belegt:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit den folgenden Zweckbestimmungen:
 - Fläche für die Feuerwehr
 - Fläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Spielplatz
- Wohnbauflächen

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Flächen für die Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (26. Flächennutzungsplanteiländerung) geändert.



Planausschnitt FNP 2020 (Lage des Plangebietes rot umrandet)

4.0 Verfahren

Am 12. Juli 2023 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Friedingen“ mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Für das Plangebiet wird ein klassisches Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten, der Erarbeitung eines Umweltberichts sowie einer Ausgleichs- Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Plangebiet zur Bebauungsplanaufstellung geändert. Im Osten des Plangebietes wurde der Bereich um das Gebäude der Ortsverwaltung und der Alten Feuerwehr aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen. Im Nordwesten wurde das Plangebiet um Teilflächen der Flurstücke Nr. 2647 und 2648 erweitert.

5.0 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften und Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Friedingen“ soll der zentrale Bereich der Ortschaft Friedingen mit seinen vorhandenen öffentlichen Nutzungen erstmals überplant und in Teilen neu geordnet werden. Die notwendige Neuplanung des Feuerwehrgebäudes sowie einer Kindertagespflege und eines Jugendtreffs erfordern eine planerische Neuordnung des gesamten Bereichs. Die Neuordnung im Bereich des Hausener Straße und insbesondere der Neubau des Feuerwehrgebäudes werden im Maßnahmenpaket (Infrastruktur/Sozial) im Dorfentwicklungskonzept „Friedingen 2025+“ benannt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die städtebauliche Ordnung entlang der Hausener Straße, als zentrale Achse für öffentliche Einrichtungen langfristig zu sichern. Eine aktive Steuerung der einzelnen dem Wohnen zugeordneten notwendigen Funktionen in der Dorfmitte soll durch das Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden. So sollen Flächen für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden, um eine gute Wohnqualität in Friedingen mit Kindergarten, Sporthalle, Jugendtreff, Vereinen, Kindertagesstätte und Feuerwehr auch in Zukunft sicherstellen zu können.

Im Kreuzungsbereich der Hausener Straße und der Gustav-Graf-Straße ist auf dem Flurstück Nr. 1350 die Neuerrichtung des Feuerwehrgebäudes geplant. Das alte, in direkter Nachbarschaft liegende Feuerwehrgebäude entspricht nicht mehr den technischen Anforderungen und soll durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Die Neuerrichtung des geplanten Feuerwehrgebäudes am geplanten Standort erfordert die Schaffung des notwendigen Baurechts. Im Zusammenhang mit dem Neubau soll ein öffentlicher Dorfplatz, welcher sowohl den Nutzungszwecken der Feuerwehr gerecht wird, als auch über Aufenthaltsqualität im Sinne eines Dorfplatzes verfügt, hergestellt werden.

Im Bereich des Vorhabensgrundstückes für den Neubau des Feuerwehrgebäudes befinden sich heute öffentliche Parkplätze welche u.a. den angrenzenden öffentlichen Einrichtungen dienen. Diese sollen im Nordwesten des Plangebietes an der Hausener Straße ersetzt werden. Für den geplanten Parkplatz muss ebenfalls entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Die geplanten Stellplätze stehen in direktem Zusammenhang mit der Schloßberghalle sowie des darin befindlichen Kindergartens und der südlich angrenzenden geplanten Kindertagespflege und des Jugendtreffs. Nördlich des geplanten Parkplatzes wird die vorhandene Freifläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Neben der planerischen Sicherung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens wird in diesem Bereich auch der notwendige Naturschutzrechtliche Ausgleich aufgrund des Bebauungsplans festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche mit den festgesetzten Bepflanzungen ermöglichen die Eingrünung und damit die gestalterische Aufwertung des westlichen Ortsrandes von Friedingen.

Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung einer Kindertagespflege mit einem Jugendtreff auf dem Flurstück Nr. 1350 geplant. Für dieses Vorhaben liegt zur Zeit der Planaufstellung bereits eine Baugenehmigung vor. Aufgrund der Neuplanung dieser Kindertagespflege, des Jugendtreff und des Feuerwehrgebäudes auf dem Flurstück 1350 soll die vorhandene Sporthalle sowie der direkt angrenzende Sportplatz, welche sich beide ebenfalls auf dem

Flurstück Nr. 1350 befinden, erstmals überplant werden. Damit soll die städtebauliche Ordnung in zentraler Ortslage gesichert werden. Sowohl die Sporthalle als auch der Sportplatz werden überwiegend durch schulische Zwecke genutzt.

Westlich des Flurstücks Nr. 1350 befindet sich das Flurstück 1350/3 welches mit einem Wohngebäude, Böhleweg 5 und einer dazugehörigen Garage bebaut ist. Zur Abrundung des Plangebiets wird das Flurstück in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und ebenfalls erstmalig überplant.

Im östlichen Bereich des Flurstückes 2647, Böhleweg 4 ist eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung geplant. Die Stadt Singen konnte das gesamte Flurstück erwerben und plant hier weitere gemeinbedarfsorientierte Einrichtungen bestehend aus Schule, Kindergarten, Vereine und Jugendtreff ein angemessenes Umfeld bieten zu können.

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches wird das Wohngebäude Bühelstraße 9c, Flurstück 1352/52 überplant. In direkter Nachbarschaft zu diesem Gebäude befinden sich Freiflächen die heute als Wiesen und in untergeordneten Teilen als Gartenflächen genutzt werden. Dieser Bereich wird erstmals überplant. Der Bereich um die Bühelstraße liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kehlhofbreite Süd am Singener Weg II“. Das Baugebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei den als privaten Grünflächen festgesetzten Flächen um eine gewünschte räumlich-funktionale Trennung zwischen den Gemeinbedarfsnutzungen, hier insbesondere des Sportplatzes, und dem vorhandenen Wohnbaugebiet.

6.0 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte Friedingen“ befinden sich keine Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal) gemäß § 2 DSchG.

7.0 Geotechnik

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

8.0 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „WSG TB Remishof, Brunnengruppen Nord u. Münchried“ (WSG-Nr. 335-64). Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz zu den festgestellten Schutzbestimmungen und den jeweils wasserrechtlichen Bestimmungen zum betroffenen Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erdwärmesonden oder bodennahen Erdwärmennutzungen in Zone III ist das Landratsamt Konstanz anzuhören.

Hinweis: Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

9.0 Kosten

Neben den internen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen folgende weitere Kosten:

- Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen
- Erstellung des Umweltberichts und des Artenschutzgutachtens

10.0 Flächenbilanz

Fläche Plangebiet	ca. 31.600 m²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 16.588 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 537 m ²
Mischgebiet	ca. 581 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.321 m ²
Private Grünfläche	ca. 4.488 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.751 m ²
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz und Gehweg	ca. 1.334 m ²

11.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

11.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 1352/52, Bühlstraße 9c wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Wohnnutzung sowie der östlich angrenzenden Gebietscharakteristik welche über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kehlhofbreite Süd am Singener Weg II“ festgesetzt ist. Städtebauliches Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung des gewachsenen Wohngebiets. Das überplante Flurstück ist aus städtebaulicher Sicht eine Ergänzung des vorhandenen Gebietes. Die zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr.2 und Nr.3 werden daher als nicht zulässig festgesetzt. Auch die Ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig. Auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig. Ziel ist die Sicherung des dauerhaften Wohnens. Ferienwohnungen entsprechen nicht diesem städtebaulichen Ziel.

11.1.2 Mischgebiet

Aufgrund seiner Insellage im Bereich der öffentlichen Nutzungen sowie am Übergang zum Außenbereich mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Flurstück 1350/3 als faktisches Mischgebiet eingestuft und entsprechend festgesetzt. Die Art der Nutzung entspricht auch der umgebenden Bebauung im weiteren nördlichen Umgriff des Ortsteils Friedingen. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht den privaten Eigentümern eine dem Gebiet entsprechende Nutzungsmöglichkeit. Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (hier auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem zukünftig gewünschten Gebietscharakter. Bei den Vergnügungsstätten werden insbesondere die Nutzungen durch Bordelle, Wettannahmestellen und Spielhallen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Grundstückes in direkter Nachbarschaft zu den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindergarten, Jugendtreff und Schule werden die genannten Nutzungen als nicht verträglich eingestuft.

11.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der mit öffentlichen Einrichtungen belegten zentralen Achse entlang der Hausener Straße, zwischen der Kirche St. Loedegar und der Schloßberghalle, werden in diesem Bereich Gemeinbedarfsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Die vorhandenen und geplanten Anlagen und Einrichtungen dienen der Allgemeinheit.

Der Neubau des Feuerwehrgebäudes bildet einen zentralen Baustein bei der Neuordnung der Ortsmitte von Friedingen. Dementsprechend wird südlich der Hausener Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung

Kindergarten und Jugendtreff festgesetzt. Für das Gebäude liegt zur Planaufstellung bereits eine Baugenehmigung vor. Nördlich angrenzend befindet sich die Schloßberghalle. In der Halle befindet sich die städtische KiTa Friedingen. Die Halle wird übergeordnet durch die Grundschule Friedingen genutzt. Untergeordnet findet eine Nutzung durch Vereine statt. Die Fläche wird daher als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Sporthalle als auch für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Ebenso wird der Sportplatz, welcher ebenfalls übergeordnet durch den Schulsport genutzt wird als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Sowohl die Schloßberghalle als auch der Sportplatz sind als wesentliche Teile des Schulstandorts in Friedingen zu betrachten. Im Westen des Plangebietes wird eine weitere Gemeinbedarfsfläche für soziale als auch kulturelle Nutzungen festgesetzt. Die Zweckbestimmungen werden als Jugendtreff, Schule, Kindergarten und Vereine festgesetzt. Ziel der Planung ist es den vorhandenen, in direkter Nachbarschaft angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen bei Bedarf Flächen zur Verfügung stellen zu können.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf werden Grundfläche (GR) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und für das Mischgebiet von 0,45 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Hauptgebäude unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der baulichen Nutzung. Der festgesetzte Wert von 0,25 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,45 im Mischgebiet befindet sich im Rahmen der im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte. Die festgesetzten Grundflächenzahlen stellen ein für die ländliche Umgebung angepasstes Maß der baulichen Nutzung dar.

Für die Flächen des Gemeinbedarfs werden einzelne Grundflächen (GR) festgesetzt. Die Grundflächen des Kindergartens bzw. des Jugendtreffs sowie des Feuerwehrgebäudes orientieren sich dabei an der zur Zeit der Planaufstellung vorliegenden Hochbauplanungen. Die Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche der Sporthalle orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und ermöglicht eine untergeordnete Erweiterung. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendtreff, Schule, Kindergarten und Vereine wird eine für die Grundstücksfläche vertretbare Grundfläche im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

11.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 festgesetzt. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um ein vertretbares Maß und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Im Allgemeinen Wohngebiet

orientiert sich die Festsetzung am direkt angrenzenden Bebauungsplan „Kehlhofbreite am Singener Weg II“ und damit an den direkt angrenzenden Grundstücksausnutzungen.

11.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe und Höhenlage der Gebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,50m festgesetzt. Die Wandhöhe ermöglicht eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Grundstücke und entspricht den ebenfalls zulässigen 2 Vollgeschossen. Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich die Festsetzung am direkt angrenzenden Bebauungsplan „Kehlhofbreite am Singener Weg II“ und damit an der möglichen Höhenentwicklung der direkt angrenzenden Grundstücke.

Die Wandhöhen auf den Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen den zur Zeit der Planaufstellung vorliegenden Hochbauplanungen bzw. orientieren sich am baulichen Bestand. Die Höhenfestsetzungen der einzelnen Baukörper fügen sich in das Ortsbild ein und berücksichtigen die angestrebten Nutzungen.

Die zulässigen Wandhöhen bei Flachdächern dürfen auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit notwendigen technischen und betriebsbedingten Aufbauten überschritten werden. Diese sind dann, um die Wahrnehmbarkeit aus dem öffentlichen Raum zu reduzieren, um mindestens 1,50m von der Attika zurückzusetzen. Eine Ausnahme stellen hier die Aufzugsüberfahrten dar.

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude werden Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Diese dürfen nach oben und nach unten um bis zu 0,30 m unter- bzw- überschritten werden. Durch die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ergibt sich ein städtebaulich eindeutig definiertes Maß.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet werden überbaubare Flächen festgesetzt. Diese orientieren sich am baulichen Bestand und ermöglichen ein städtebaulich vertretbares Maß an baulichen Erweiterungen.

11.4 Flächen für Nebenanlagen /Stellplätze / überdachte Stellplätze (Carports) / Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet werden die Nebenanlagen auf ein maximal zulässiges Maß begrenzt um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen dominieren zu lassen. Aufgrund der gleichen städtebaulichen Zielsetzung und der Sicherung des öffentlichen Straßenraumes sind Nebenanlagen nur in einem Abstand von mindestens 2,50m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) in den festgesetzten Flächen im Planteil des Bebauungsplans zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die Festsetzung der Flächen für Garagen und Carports im Bereich der vorhandenen Garage wird sichergestellt, dass auch eine

zukünftige Erweiterung einer derartigen baulichen Anlage in diesem Bereich erfolgt.

Im Mischgebiet sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

11.5 Flächen die von Bebauung frei zu halten sind und Flächen / Maßnahmen für Versorgungsanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird das vorhandene unterirdische Regenrückhaltebecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Zur Sicherung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist der Bereich des Beckens von Überbauung frei zu halten und im Planteil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt.

11.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden diese entsprechend festgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen im Bereich der städtischen Flurstücke und entsprechen den vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die genaue Aufteilung der Straßenkörper ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Auf dem Parkplatz werden die bisher im Bereich des geplanten Feuerwehrgebäudes bestehenden Stellplätze ersetzt. Der Parkplatz kann von der Öffentlichkeit genutzt werden und deckt insbesondere die notwendigen Stellplätze für die angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen ab.

Am nördlichsten Rand des räumlichen Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Durch den Gehweg wird eine fußläufige Verbindung zwischen den nördlichen Feldwegen der angrenzenden Erholungsflächen und der Ortschaft hergestellt. Nördlich der Hausener Straße befindet sich in fußläufig kurzer Entfernung der Grillplatz, dieser kann durch die neue Verbindung besser und aus verkehrstechnischer Sicht sicherer an die Ortschaft und auch an den neuen Parkplatz angeschlossen werden. Von Norden kommend soll ein Gehweg am südlichen Rand des Flurstücks 267/14 geführt werden. Die Hausener Straße muss auf Höhe des Ortschildes gequert werden.

11.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Das im Bereich der öffentlichen Grünfläche bestehende unterirdische Retentionsanlage für Niederschlagswasser ist dauerhaft zu erhalten; insbesondere der Bereich um die beiden Schächte ist zur Erhaltung der Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten von Gehölzpflanzungen freizuhalten. In dem betreffenden Becken wird das Niederschlagswasser aus dem gesamten Ortsteil

gesammelt und im Falle von Starkregenereignissen zurückgehalten. Auch das Schmutzwasser wird durch die Anlage geleitet.

11.8 Öffentliche und Private Grünflächen

Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich teilweise über dem vorhandenen unterirdischen Regenrückhaltebecken und fasst den geplanten öffentlichen Parkplatz im Norden und Westen zur freien Landschaft ein. Eine angemessene Eingrünung des Ortsrandes kann damit gewährleistet werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen zur Unterhaltung und zur Bewirtschaftung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig. Zur Aufwertung der Grünfläche als Lebensraum für Kleinlebewesen (insbesondere Insekten) sowie als optisch attraktive Gestaltung durch Blütenreichtum und jahreszeitlichen Wechsel ist die öffentliche Grünfläche als arten- und blütenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist mit Ausnahme des als „Pflanzung/Blühsaum“ umgrenzten Bereichs zwei- bis dreimal jährlich unter Abfuhr des Grünurts zu mähen. Auf eine Düngung ist zu verzichten. Durch die Festsetzung wird eine ortstypische Eingrünung des Parkplatzes sowie des westlichen Ortsrandes sichergestellt.

Im Süden des Plangebietes wird zwischen dem vorhandenen Sportplatz und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der vorhandenen Freiflächen und gewährleistet den Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem benachbarten Sportplatz. Die Zweckbestimmung der privaten Erholungsgärten entspricht der gegenwärtigen Nutzung der privaten, in direktem Zusammenhang mit den Wohngebäuden stehenden Flächen. Im Dorfentwicklungskonzept „Friedingen 2025+“ ist der Bereich als Nachverdichtungspotenzial definiert. Das Dorfentwicklungskonzept beinhaltet für den Bereich 2 alternative städtebauliche Varianten. Im Rahmen der Überlegungen zum vorliegenden Bebauungsplan „Neue Mitte Friedingen“ und dem zentralen Ziel der Sicherung und Ordnung der vorhandenen gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen wird der Erhalt des vorhandenen Freiraums als städtebaulich zielführender beurteilt. Der Zweckbestimmung entsprechend sind Gerätehütten zur Unterstellung von Gartengeräten bis zu einer Größe von max. 45m³ zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

11.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan „Neue Mitte Friedingen“ ist ein Umweltbericht mit integrierter artenschutzfachlicher Prüfung und Eingriff- Ausgleichsbilanzierung durch das Büro 365° freiraum + umwelt erstellt worden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 BNatSchG werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die folgenden Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Teilerhalt der Bodenfunktionen, zur Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers ist die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge festgesetzt.

- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch Schadstoffeinträge (ausgewaschene Schwermetalle) ist der Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Metall festgesetzt.
- Zur Erhaltung des nächtlichen Landschaftsbildes (z.B. Sichtbarkeit Sternenhimmel), zur Reduzierung der nächtlichen Störwirkung durch Licht auf Anwohner und zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch zu helle Nächte ist zum Schutz des Schutzgutes Mensch und Landschaft die Reduktion von Lichtemissionen festgesetzt. Außerdem dient die Minimierungsmaßnahme der Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermäuse. Zur Erhaltung des Aktionsradius und Vermeidung der Zerschneidung des Jagdlebensraums dieser Fledermäuse, zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen wird die Minimierungsmaßnahme festgesetzt.

11.10 Pflanzfestsetzungen

Die Pflanzfestsetzungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf, im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes dienen der Sicherung des Schutzgutes Klima und des Schutzgutes Luft durch eine Verbesserung des Mikroklimas (Schadstoff-/Staubfilterung; Beschattung; Luftbefeuchtung) sowie zur Klimaanpassung. Die Gehölze dienen als Lebensraum für Pflanzen, als potenzielles Bruthabitat für Vögel, als Nahrungshabitat sowie als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten usw.). Die Pflanzfestsetzungen dienen darüber hinaus der Biotopvernetzungsfunktion.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume gemäß den Pflanzlisten zulässig. Die Festsetzung dient der Vermeidung der Florenverfälschung und der Schaffung von Lebensräumen. Da heimische Pflanzen am Anfang zahlreicher Nahrungsketten stehen dient die Festsetzung auch dem Erhalt der Nahrungsgrundlage für Tiere. Darüber hinaus kann die Erhaltung eines regionaltypischen Landschaftsbildes in einem für die Naherholung wichtigen Bereich gesichert werden.

Durch die Erhaltung hochwertiger Bäume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ortsbildprägende Grünstrukturen dauerhaft gesichert. Insbesondere am Rand des Sportplatzes übernehmen die festgesetzten Bäume eine räumliche Abgrenzung zwischen den Gemeinbedarfsflächen und dem angrenzenden Wohnbaugebiet. Durch die Festsetzung werden bestehende bzw. potentielle Niststandorte für Vögel sowie ein potentielle Leitstruktur für Fledermäuse gesichert. Die Festsetzung dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Klimaanpassung.

11.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Kompensationsmaßnahme K1

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Der verbleibende Kompensationsbedarf (im Schutzgut Boden) wird durch die Kompensationsmaßnahme K1 im westlichen Teil des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen. Das Vorhaben ist daher in

naturschutzrechtlichem Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten. Durch die Kompensationsmaßnahme K1 wird das Mikroklima verbessert und es erfolgt eine Klimaanpassung durch die festgesetzten Baumpflanzungen. Darüber hinaus erfolgt eine Aufwertung der Grünflächen als Lebensraum für Kleinlebewesen (insbesondere Insekten) sowie als Nahrungs- und geg. auch als Fortpflanzungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Die Biotopvernetzungsfunktion kann gestärkt werden. Optisch erfolgt durch das Blütenreichtum und den jahreszeitlichen Wechsel eine attraktive Gestaltung des Ortsrandes.

12.0 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung Dachaufbauten

12.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich am vorhandenen Bestandsgebäude sowie der in direkter Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude. Die Dachform fügt sich gestalterisch ein und nimmt die vorhandenen Strukturen auf. Im Mischgebiet wird neben dem Satteldach auch ein Flachdach zugelassen. Die Lage des Grundstückes umgeben von den Gemeinbedarfseinrichtungen mit überwiegend Flachdächern und der Lage am Siedlungsrand erlauben aus städtebaulicher Sicht beide Dachformen. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind alle Dachformen zulässig. Damit kann eine größtmögliche Flexibilität sichergestellt werden.

Um ein einheitliches Bild zu erhalten, sind bei Doppelhäusern die Dachform, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

12.1.2 Dachaufbauten

Bei der Ausführung von Satteldächern im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden örtliche Bauvorschriften zur Dimensionierung und Lage von Dachaufbauten, Dachgauben und Widerkehren erlassen. Ziel der Bauvorschrift ist es ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sicherzustellen. Die Dachgauben, Dachaufbauten und Widerkehre dürfen maximal 50% der Dachlänge einnehmen, um das Dach selbst noch städtebaulich wirksam erscheinen zu lassen. Dies soll ebenso durch die Regelung der Abstände zu den Giebelaußenwänden und dem First unterstützt werden.

12.2.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zur Unterstützung der Eingrünung und damit zur Sicherung des gestalterischen Einfügens sowie zur Unterstützung der ökologischen Wertigkeit sind Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen.

12.2 Baukörper

Um ein einheitliches Bild zu erhalten, sind bei Doppelhäusern sind die Außenwände der Doppelhäuser aufeinander abzustimmen. Durch die örtliche Bauvorschrift wird ein stimmiges Gesamtbild einzelner Bauvorhaben gesichert.

12.3 Grundstücksgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass die Grundstücksgestaltung und die Geländehöhe an das Straßenniveau anzupassen ist. Um keine zu großen Geländesprünge zu erzeugen, dürfen Stützmauern nur eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind ausschließlich versickerungsfähige Befestigungen

(Rasengittersteine, Schotterrasen, Verbundsteine, Platten, Rasenpflaster sowie Pflaster im Splittbett, wassergebundene Beläge etc.) zu verwenden. Es dürfen keine Asphaltflächen angelegt werden. Durch diese Festsetzungen soll die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum reduziert, die ökologische Belastung des Grundwasserspiegels verringert und somit das Kanalnetz entlastet werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, als Grünflächen zu bepflanzen. Die Verwendung versickerungshindernder Materialien (z.B. Folien) sind nur für die Errichtung dauerhaft wasserhaltender Anlagen (z.B. Gartenteich) möglich. Schotter- und Kiesflächen sind nur für Wege und Zufahrten zulässig. Schottergärten sind gemäß § 21 Satz 2 NatschG verboten.

Zur attraktiven Gestaltung des Gebiets tragen zudem die Festsetzung eines Abstands der Einhausung von Müllbehältern von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie und der optisch ansprechenden Gestaltung der technischen Anlagen von Luft- Wasser –Wärme- Pumpen bei.

Der Bereich der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten ist ab einer Höhe von 0,80 m von Bewuchs / Einfriedungen / baulichen Anlagen freizuhalten, so dass die Einsehbarkeit gewährleistet ist. Bei Bäumen im Bereich der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten muss der Kronenansatz mehr als 2,50 m hinter der Fahrbahnkante liegen.

12.4 Einfriedungen

Um die Einfriedungen in einem angemessenen Maß zu halten und die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht zu beeinträchtigen (Einhaltung Sichtdreiecke), sind komplett geschlossene und blickdichte Einfriedungen (z.B. tote Einfriedungen, wie Mauern und Zäune mit blickdichten Einbauten) nicht zulässig.

Einfache Holzzäune und pflanzliche Einfriedungen sind möglich. Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um Amphibien und Kleinsäugern die Durchgängigkeit zu erhalten.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten sind Einfriedungen zur besseren Einsehbarkeit der Ein- und Ausfahrten mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Auf die Regelung des Nachbargesetzes (NRG) Baden-Württemberg wird verwiesen.

Einfriedungen mit Photovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich gestalterisch gut einfügen. Die Beurteilung obliegt der Baurechtsbehörde, um eine Verunstaltung zu vermeiden. Dies kann neben der Photovoltaikanlage auf dem Dach einen weiteren Beitrag zur Energiewende leisten.

12.5 Außenantennen und Führung von Versorgungsleitungen

Aus Gründen der Stadt- und Landschaftsgestaltung müssen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden. Freileitungen sind unzulässig. Zudem ist die Anzahl von Außen- bzw. Parabolantennen aus gestalterischen Gründen auf eine pro Gebäude beschränkt.

Stadt Singen (Hohentwiel), 19.04.2024
Fachbereich Bauen – Stadtplanung (fk)

Anlagen:

1. Umweltbericht mit Stand vom 19.04.2024, Büro 365° Landschaft und Freiraum

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB 12.07.2023

Vorentwurfsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB

Beschluss zur Offenlage

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rechtsverbindlichkeit