

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 7.06.00 "Buchackerweg", Sonderbuch

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **0,6** max. zulässige Geschoßflächenzahl

1.2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4. **OK SD = 8,50 m** zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe über dem Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Höhe des natürlich anstehenden Geländes, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlage. Maßgeblich ist die jeweils tiefer liegende Außenwand der baulichen Anlagen.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.  offene Bauweise

1.3.2.  nur Einzelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)


1.4.1.  Baugrenze

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT


(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1.  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.1. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzgebotsfläche 1 (PfG 1) ist zeitnah in eine ökologisch wertvolle, artenreiche, extensive Streuobstwiese umzuwandeln und mit heimischen Obstbaumhochstämmen der Artenliste 1 zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Baum pro 100m² Pflanzgebotsfläche). Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stamms ein Verbisschutz anzubringen. Auf eine flächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich die Mahd von Teilbereichen zulässig. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten (Pflege- und Erhaltungsschnitt) und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

1.6.1.2. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzgebotsfläche 2 (PfG 2) ist abschnittsweise als Feldgehölzpflanzung, mit Sträuchern der Artenliste 3 (Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3 m²) sowie im Wechsel mit blütenreichem Grünland durch Ansaat gebietsheimischer Samenmischung anzulegen. Die Grünlandflächen sind einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stamms ein Verbisschutz anzubringen. Auf eine flächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich die Mahd von Teilbereichen zulässig.

1.6.1.3. Die Pflanzgebotsflächen (PfG 1+2) dürfen nicht durch bauliche Anlagen überbaut oder genutzt werden. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist gänzlich zu verzichten.

- 1.6.2.  Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

1.6.2.1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Erhaltungsgebotsfläche ist die bestehende Streuobstwiese in ihrem Umfang dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang eines Baumes durch einen heimischen Obstbaum zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stamms ein Verbisschutz anzubringen. Auf eine flächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich die Mahd von Teilbereichen zulässig.

1.7. ARTENLISTEN

- 1.7.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.
- Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Holzapfel
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyraister	- Wildbirne
heimische Obstbaumhochstämme		heimische Obstbaumhochstämme	

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2 xv.


Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN


1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1 - Freiräumen des Baufeldes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Vor Abriss der Gebäude sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Vorhanden Spalten und Nischen sind vor Anfang März auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren und diese anschließend zu verschließen, damit keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Zudem ist in der Folgezeit zu prüfen, ob die Verschlussarbeiten noch intakt sind und sich ggf. Vögel ansiedeln wollen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V2 - Bei weiteren Baumaßnahmen im Geltungsbereich bzw. im Umfeld sind die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile rechtzeitig vor Baubeginn auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

1.9. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	0,6
	Dachform siehe Textteil
OK SD = 8,50m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind Satteldächer (SD) zulässig.

2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.2.3. Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude, sind Flachdächer zulässig.

2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.2.5. Flachdächer der Garagen, Carports und Nebengebäude, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind am Rand der Wohngebietsfläche bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Sie sind kleintiergängig und ohne Sockel auszubilden. Eine Einfriedung der Erhaltungs- und Pflanzgebietsflächen (Streuobstwiese, Strauchpflanzung) sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang des Flurstücks Nr. 212 (Haldenweg) sind lediglich in einem lichten Maß von 1,0 m zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1. WASSERSCHUTZGEBIET 201 BLAUBEUREN-GERHAUSEN

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet 201 Blaubeuren/Gerhausen, Zone IIIB mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.201 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

3.2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Unmittelbar südwestlich anschließend an das Plangebiet ist eine jungsteinzeitliche Siedlung bekannt, deren Ausmaße noch völlig unbekannt sind. Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich ist daher dringlich mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG zu rechnen.

Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung jeglicher Erdarbeiten zur Baulanderschließung oder der Bauvorhaben erforderlich. Der Oberbodenabtrag hat in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen.

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung

- 4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 4.3.  Maßangaben in Metern

4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.7. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

4.8. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.