

GEMEINDE: SCHNÜRPFLINGEN
GEMARKUNG: SCHNÜRPFLINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„UNTERER WEINSTETTER WEG“

Satzung: 18.12.2024

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

Im WA 3 ist ein drittes Vollgeschoss im Dachraum zulässig.

- 2.2.3 **Höhe der Gebäude** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

- 2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

- 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

- 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO wird bei der Ermittlung der zulässigen Wandfläche und Wandhöhe an zulässigen Grenzgaragen die Wandfläche unterhalb

des angrenzenden Straßenniveaus nicht angerechnet. Diese gilt nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bezugspunkt für das Höhenniveau ist der Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Oberkante des Randsteines.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

Die im Plan eingetragene Anbauverbotszone ist von Gebäuden und baulichen Anlagen freizuhalten.

2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Ketten- oder Reihenhaus

Max. 6 Wohnungen je Mehrfamilienhaus auf den Grundstücken Bauplatz Nr. 1, 54, und 55.

2.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung. Die geplanten Gebäude sind vor abfließendem Niederschlagswasser aus dem nördlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu

schützen. Entlang der nördlichen Grenze ist ein Wall mit einer Höhe von mindestens 0,75 m über den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen herzustellen.

2.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.11.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.11.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.12 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.13 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 bzw. 2 (pfg1 /pfg2) anzupflanzen.

**2.14 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Schallschutzmaßnahmen**

2.14.1 Maßnahme 1: Anforderungen an Außenbauteile

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der K 7371 machen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass in der bebaubaren Fläche des Planungsgebietes maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteiles (erf. R_{w,res}) nachzuweisen:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Für die Fassaden der Gebäude im Plangebiet, welche im Lärmpegelbereich I bis Lärmpegelbereich III angesiedelt werden, ist passiver Lärmschutz nach dem Stand der Technik vorzusehen. Die Lärmpegelbereiche I-III werden in den meisten Fällen bereits mit der konventionellen Bauweise erreicht.

Für die Gebäude im Lärmpegelbereich IV, Bauplatz Nr. 1, 53 ,54 gemäß zeichnerischem Teil, ist passiver Lärmschutz, der über dem Stand der Technik liegt, vorzusehen.

2.14.2 Maßnahme 2: Anforderungen an Schlafräume

Für Schlafräume sind gemäß Kennzeichnung im zeichnerischen Teil (Bauplätze 1, 53, 54) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zu kontrollierten Belüftungen vorzusehen.

Es wird empfohlen Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite zu orientieren.

Aufgrund von möglichen Geräuschimmissionen durch die Höchstspannungsleitung in ca. 160 m Entfernung sind für die Gebäude der nördlichen Häuserzeile diese

Maßnahmen ebenfalls notwendig (Bauplätze 40-46, 47-53). Hier wird empfohlen die Schlafräume auf der Südseite anzuordnen.

2.15 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15.1 Entwässerung

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem. Die weitere Ableitung des Regenwassers erfolgt vorübergehend im Mischsystem. Zukünftig wird die Entwässerung vollständig im Trennsystem erfolgen. Hierzu muss ein Regenwasserkanal nördlich des GWG „Im Brühl“ gebaut werden.

2.15.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu sammeln und gedrosselt in einen Mischwasserkanal in der Weinstetter Straße einzuleiten.

Zukünftig ist das gedrosselte Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal nördlich des Gewerbegebietes „Im Brühl“ einzuleiten und in die Weihung abzuführen.

Da die Kapazitäten der bestehenden Mischwasserkanalisation begrenzt sind, und die Wassermenge, die zukünftig in der Weihung eingeleitet werden darf beschränkt ist, wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet.

2.15.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Weinstetter Straße einzuleiten.

2.15.2 Schichtenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass bei der Herstellung von Baugruben Schichtenwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen.

Drainagen zur Entwässerung der Baugrube können nicht im Freispiegel in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Ein Anschluss der Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

2.15.2.1 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.15.3 Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.

Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen (v. a. auf landwirtschaftlich schlechteren Böden) vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

2.15.4 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen im Flurstück 1327 darf nur in den in § 39 BNatSchG genannten Zeiten (Oktober bis Februar) außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen sind zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, bieten geeignete, vogelsichere Alternativen.

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sind Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blau-Anteilen (Farbtemperatur 2400-3000K) zu verwenden. Zudem sollte ungenutztes Streulicht, insbesondere auf Flächen mit Vegetation durch Abschirmung vermieden werden.

2.15.5 Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen Artenschutz

Nach Vorgaben des LRA Alb-Donau-Kreis ist je verloren gehendem Feldlerchen-Revier eines der folgenden drei („Maßnahmen-Pakete“ [MP] nach SCHLUMPRECHT (2017) nötig:

- MP1: 10 Lerchenfenster + 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen
- MP 2: 0,5 ha Blüh- und Brachestreifen
- MP 3: 1 ha erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger oder Pflanzenschutzmittel

Jedes Lerchenfenster sollte ca. 20-30 m² groß sein, bei einer Sämaschinen-Breite von 3 m beispielsweise ca. 7-10 m lang. Die Lerchenfenster dürfen nicht an oder in Fahrgassen liegen und sollten auf einer Fläche von ca. 10 ha (am besten in mind. drei verschiedenen Schlägen) gut verteilt sein. Sie müssen mindestens 100 m von aufragenden "Kulissen" (Bäume, Gebäude o. ä.) entfernt sein; zu kleineren Einzelbäumen oder niedrigeren, dauerhaft nur wenige Meter hohen Hecken oder Büschen kann ein etwas geringerer Abstand (bis ca. 50 m) eingehalten werden.

Da Feldfrüchte normalerweise jährlich wechseln, sollten auch Blüh-/Brachestreifen und Lerchenfenster jedes Jahr in einem anderen Schlag bzw. Feldstück liegen. Geeignete Grundstücke sind in einer Gebietskulisse innerhalb der „lokalen Population“ – d. h. auf den zusammenhängenden Offenlandflächen im Umkreis von ca. 3-5 km um Schnürpflingen herum – festzulegen.

Diese Kulisse muss im B-Plan detaillierter und explizit für Artenschutz Zwecke dargestellt und die Nutzung nach § 15 (4) BNatSchG dauerhaft (also so lange, wie der Eingriff besteht) gesichert werden. Insofern wird empfohlen, mit einem Landwirt einen langfristigen Vertrag oder eine Grunddienstbarkeit abzuschließen, damit er regelmäßig Blüh-/Brachestreifen und Lerchenfenster anlegt bzw. Getreide mit erweitertem Saatreihenabstand anbaut. Als konkreter Flächenbezug („Pfand“ zur rechtlichen Sicherung) sind entsprechende Flächen eines landwirtschaftlich genutzten Flurstücks zu benennen und beispielsweise mit einer Grunddienstbarkeit zu belegen. Wenn möglich, kann hierzu eine Ackerfläche herangezogen werden, die bereits der Gemeinde gehört.

Konkrete Maßnahme:

Maßnahme 1: Anlegen einer Blühfläche (Weißklee) auf dem Flurstück Nr. 1573 mit einer Fläche von 0,65 ha.

Pestizideinsatz und mineralische Düngung ist unzulässig.

Gülleausbringung ist nur vom 15. September bis Ende Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Feldlerche).

Für die Umsetzung ist folgendes zu beachten:

Der Kleegrasanbau (Ackerfutterbau) entwickelt nur seine positiven Auswirkungen auf Feldlerchen, wenn das Klee gras nach und nach geerntet (verfüttert) wird, dass immer offene kurze Bereiche (für die Fortpflanzungszeit) und auch Blühbereiche für die spätere Insektennahrung vorliegen. Eine einmalige Mahd darf erst nach Abschluss der gesamten Aufzuchtphasen erfolgen und zur Fortpflanzung und Nestphase im März muss der Bestand kurz sein. Dieses Zusammenspiel zwischen kurzem Bestand im März/April zur Brut und hinreichendem Blütenbestand in unmittelbarer Umgebung zur Ernährung muss gegeben und mit dem Bewirtschafter besprochen, vereinbart und vertraglich gesichert sein.

Die vertragliche Sicherung durch die Gemeinde erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

2.15.6 Ausgleichsmaßnahmen nach der Ökokontoverordnung

Maßnahme 2: Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1436 ist entlang des Steinenbaches eine Feuchtwiese in Übergang zu einer Fettwiese hangaufwärts anzulegen.

Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff für den Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ sowie dem zeitgleich erstellten Bebauungsplan „Nördlich Alte Landstraße“ ausgeglichen.

Mit der Maßnahme werden 126.907 Ökopunkte generiert. Dem Bebauungsplan „**Unterer Weinstetter Weg**“ werden **38.436 ÖP** zugeordnet, dem Bebauungsplan „Nördlich Alte Landstraße“ werden 41.124 ÖP zugeordnet.

2.15.7 Empfehlung für den Artenschutz

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäuden einige Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren.

2.16 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

2.16.1 PFG 1: Pflanzgebot "Blühwiese" auf öffentlichen Grünflächen:

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 8 "Alpen und Alpenvorland", Ursprungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland" anzusäen.

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 1 Blumenwiese mit 50 % Blumen und 50 % Gräser aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 16. Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittel- und Obergräser.

Der Kreisverkehrsplatz kann frei gestaltet bzw. bepflanzt werden.

2.16.2 PFG 2: Pflanzgebot "Strauchgruppen" auf öffentlichen Grünflächen:

Pflanzung von Strauchgruppen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zur freien Feldflur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzenliste pfg2:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Die Sträucher sind in Strauchgruppen von 5-10 Sträuchern (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung des nördlichen Siedlungsrandes von der Gemeinde zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zwischen den Strauchgruppen sind 5-10 m Abstand einzuhalten. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die

Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.16.3 PFG 3: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je Grundstück mit einer Grundstücksgröße über 400 m² ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg3 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg3:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Malus sylvester	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.16.4 PFG 4: Pflanzgebot „Straßenbaum“

Straßenbaum, empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 12-14

Carpinus betulus 'Fastigiata' Säulen-Hainbuche

2.16.5 PFB: Erhalt von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen:

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

2.17 Zuordnungsfestsetzung

Die Maßnahmen, die an anderer Stelle als im Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff herangezogen werden, werden dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Dem Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Maßnahme 1:

Zugeordnet wird die gesamte Maßnahme „Anlegen einer Klee-Blühfläche“, Flurstück 1573, Gemarkung Schnürpflingen mit **26.000 ÖP**.

Maßnahme 2:

Zugeordnet werden **38.436 ÖP** der Maßnahme „Anlegen einer Feucht- und Fettwiese am Steinenbach“, Flurstück 1436, Gemarkung Schnürpflingen.

Mit den beiden Maßnahmen kann der Eingriff von 64.436 ÖP vollständig ausgeglichen werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.3 Boden- und Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

3.4 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden und Lösslehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösslehms ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.6 Empfehlungen zum Lärmschutz

3.6.1 Luft-Wärme-Pumpen

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.6.2 Höchstspannungsfreileitung Amprion

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 160 m südlich der Leitungsachse und somit außerhalb des Schutzstreifens eine Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Zone II. Dies betrifft den unmittelbaren Nahbereich zum Schutzstreifen, mit einem Abstand von bis zu 200m zur Trassenachse. Hier können Geräuschimmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie ins besonders bei Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden. Daher fordert der Netzbetreiber in diesem Bereich dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot sowie dem Gebot der Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung zu tragen. Es sind bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen zu treffen, um die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der Gebäude und die Fassadenseiten, die gar nicht oder nur geringfügig von bestehender Bebauung abgeschirmt werden.

3.7 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

4 **Verfahrensvermerke**

Anwendung der Übergangsvorschrift § 215a BauGB für das laufende §13b - BauGB Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.01.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ in Schnürpflingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Unterer Weinstetter Weg“ und seine Begründung vom öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Schnürpflingen wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Unterer Weinstetter Weg“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Knoll, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.12.2024 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Schnürpflingen

Knoll, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 16.01.2019 / 21.07.2021 / 02.10.2024 / 18.12.2024