

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BIHLAFINGER WEG II“

Entwurf:23.10.2013 / Stand: 16.07.2014

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

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

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

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

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 ,§ 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

2.5.1 Auf den, zugunsten der K 7368 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

2.5.2 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

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

2.6.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten

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

2.7.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 2 Wohnungen je Einzelhaus

Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

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

2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.8.2 Straßenausstattung

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

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

2.9.1 Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbauwerk naturnah zu gestalten. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

- 2.9.2 Ausgleichsmaßnahme Weihung
 - 2.9.2.1 Auf dem Flurstück 1368 ist der kanalartige Ausbau der Weihung aufzulösen. Durch eine Aufweitung des Bachbettes ist die Strukturvielfalt zu erhöhen. Die westliche Böschung ist mit einer Neigung zwischen 1:2,5-1:5 abzuflachen. Auf der angrenzenden Fläche ist die Vernässung zu fördern.
 - 2.9.2.2 Im südöstlichen Teil des Flurstücks 1368 ist entlang der Weihung eine hainartige Bepflanzung mit Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) gemäß Artenliste 3a anzulegen. Es sind mindestens 15 Einzelbäume zu pflanzen.
 - 2.9.2.3 Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist vor der Umsetzung mit dem Beteiligten (Kommune, Fischerei, Wasserwirtschaft und Naturschutz) abzustimmen.
- 2.9.3 Ausgleichsmaßnahme Oberbodenauftrag
 - 2.9.3.1 In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wird auf einem ca. 17 m breiten Streifen am westlichen Rand des Flst. 1080, Gemarkung Schnürpflingen auf einer Fläche von ca. 4.000 m² der überschüssige Oberboden aufgetragen. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Baugebiet.

2.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 2.10.1 GP Private Grünfläche

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als private Vegetationsflächen (Nutz- oder Ziergarten, Obstgarten, Blumenwiese o. ä.) zu unterhalten. Abweichend von den Festsetzungen Nr. 2.4 ist auf dieser Fläche ein Geräteschuppen bis zu einer maximalen Grundfläche von 150 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig.

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

- 2.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) Straßenrandbegrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichen und Sträucher mindestens 2-reihig gemäß Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung der Artenlisten 1a und 1b unterscheiden sich durch unterschiedliche Planzeichengrößen. Die Standorte der Bäume sind bindend und dürfen nur bis max. 2,00 m gegenüber dem Planeintrag verschoben werden. Die Bepflanzung mit Sträuchern darf nicht als durchgehende

Hecke in Erscheinung treten, das heißt die Hecke muss mindestens an einer Stelle pro Baugrundstück auf eine Länge von 4 - 6 m geöffnet werden.

2.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) Straßenraumbepflanzung

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind gemäß Artenliste 1a und 1b anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung der Artenlisten 1a und 1b unterscheiden sich durch unterschiedliche Planzeichengrößen.

2.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) Flächenpflanzgebot / Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laubbäume als Hochstamm entsprechend der Artenliste 1a und 1b zu pflanzen. Dabei darf ein Baum auch als Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage gepflanzt werden.

2.11.4 Pflanzgebot 4 (pfg4) / Versickerungsbecken

Begleitend zum Versickerungsbecken und als Ortsrandeingrünung sind mehrere Bäume anzupflanzen (Pflanzliste 3a) - und Strauchgruppen zu je 5-9 Stück gemäß Pflanzliste 3b anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als standortgerechte Ansaat zu begrünen und extensiv zu pflegen. Initialpflanzung von wasserreinigenden Pflanzen der Pflanzliste 3c in mindestens 20 % der Sohle.

Artenliste 1a – Großkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 1b – mittelkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 14/16

Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke

Artenliste 2 – Sträucher, mind. 1 x verpflanzt

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Artenliste 3a: Groß und -mittelkronige Bäume,
Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 3b: Sträucher, mind. 1 x verpflanzt:

Prunus padus	- Traubenkirsche
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Artenliste 3c: Initialpflanzungen:

Phragmites communis	- Schilf
Schoenoplectus lacustris	- Teichbinse

Die Abstandsregelungen gemäß Nachbarrecht BW sind gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken zu beachten (§ 27 NRG BW)

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 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. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können.

3.3 Nutzung von Erdwärme

3.3.1 Es ist darauf hinzuweisen, dass Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen generell vor der Errichtung der Anlagen beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen sind.

3.4 Private Pflanzgebote

3.4.1 Die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Sie sind somit Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung. Eine Nichtbeachtung des Pflanzgebotes bedingt einen Rechtsverstoß und gegebenenfalls Ausgleichszahlungen in adäquater Höhe an den Naturschutzfond des Landes Baden-Württemberg.

Es wird empfohlen den bestehenden Baumbestand an Obstbäumen soweit möglich zu erhalten und bei der Planung der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.

3.5 Flugbetrieb

3.5.1 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Hubschrauber (Tag und Nacht), zu rechnen ist.

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt SCHNÜRPFINGEN

Michael Knoll, Bürgermeister

Gefertigt: 05.06. / 23.10.2013 /16.07.2014

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm