

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## "Kindertagesstätte Biberacher Straße 136" Stadtteil Wiblingen

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1.  sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Zweckbestimmung Kindertagesstätte

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

- 1.2.1. **0,5** Grundflächenzahl
- 1.2.2. **OK = 488,00** absolute Höhe des Gebäudes (Oberkante Attika) über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

- 1.3.1. **o** offene Bauweise

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

- 1.4.1.  Baugrenze

#### 1.5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  private Grünfläche

- 1.5.2. Der vorhandene Vegetationsbestand ist zu berücksichtigen. Im Übergangsbereich zum angrenzenden Waldbestand ist auf einer Breite von mindestens 5 m eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß den genannten Artenlisten herzustellen (Pflanzabstand der Sträucher 1,5 m, Pflanzqualität 2xv 60 -100 cm); lockere Bepflanzung-nicht zu dicht; regelmäßige Pflege/Rückschnitt ist erforderlich. Diese Gehölzpflanzung ist außerhalb der nach Ziffer 2.2.1 zulässigen Einfriedungen zu erstellen.

#### 1.6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden zu versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.7.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14cm. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.7.2. Flachdächer sind extensiv (Substratstärke mind. 8 cm) zu begrünen.

1.7.3. Artenlisten

1.7.3.1. Artenliste 1 - Bäume

Acer compestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia "Edulis"	Mährische Eberesche

1.7.3.2. Artenliste 2 - Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Rubus fruticosus	Brombeere

1.7.4. Für die Fällungs- und Rodungsaktion in der Freifläche im Landschaftsschutzgebiet -ab Oktober 2013- sowie für die Errichtung einer Umzäunung wird noch eine formelle naturschutzrechtliche Erlaubnis erteilt.

**1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1.9. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
Bauweise	Dachform	

Gebäudehöhen über NN

**2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 74 LBO-BW)

**2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. **FD** Flachdach

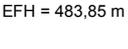
2.1.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer sind gemäß Punkt 1.7.2 extensiv zu begrünen.

## 2.2. Einfriedungen

- 2.2.1. Grundstückseinfriedungen sind in Form von Laubgehölzhecken und hinterpflanzten Metall- und Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

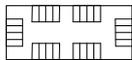
## 3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Gebäude

- 3.2. EFH = 483,85 m  geplante EFH

- 3.3.  $\frac{482.86}{x}$  Bestandshöhen Gelände

- 3.4. Landschaftsschutzgebiet



Das Plangebiet ist im westlichen Teilbereich, Teil des Landschaftsschutzgebiets "Wiblingen Landschaftsteil Nr.6, Wiblinger Hart".

- 3.5. **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 Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

- 3.6. **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)**

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.

- 3.7. **Artenschutz**

- 3.7.1. Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird auf das Artenschutzgutachten/Fachbeitrag Artenschutz des Büros für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler, Dornbäumlesweg 25, 89231 Neu-Ulm, vom 11.02.2013 mit Formblatt, zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Maßnahmen des vorgenannten Artenschutzgutachtens (u.a. Seite 6, Ziff. 5.1 sowie Ziff. 9 Formulare/Formblatt) mit folgender Maßangabe zu beachten:

### Grundstück 1068:

Die Gehölze wurden bereits vor Ende Februar gefällt.

Die Fläche darf nicht mit schwerem Gerät befahren werden um eventuelle Winterquartiere der streng geschützten Haselmaus nicht zu beeinträchtigen. Die Altgrasflur ist noch abzumähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Rodung der Wurzelstöcke und Freiräumen des Baufeldes erst nach dem Ende des Winterschlafs der Haselmaus, ab Mitte April.

Sofern hier abgewichen werden soll, z.B. früheres Roden der Wurzelstöcke, ist auf jeden Fall vorher der Gutachter als ökologischer Baubegleiter heranzuziehen um hier Tötungen des möglichen Tiervorkommens zu vermeiden. Herr Dr. Schuler soll das Gelände vor Maßnahmenbeginn auf solches Tiervorkommen untersuchen.

### Waldfläche/Einhaltung des Waldabstandes:

Die Fällungen/Rodungen außerhalb des Baugrundstücks zur Erlangung des Waldabstandes werden vorläufig nicht durchgeführt. Diese Maßnahme erfolgt, wie abgesprochen, frühestens ab Oktober 2013. Das Fällen der Bäume ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar Folgejahr zulässig. Die Fällungen sollten die geforderte Waldabstandsfläche keinesfalls überschreiten (Landschaftsschutzgebiet).

Erhalt der zwei Bäume mit den initialen Höhlen. Absuchen der durch die Rindenverletzungen entstandenen Spaltenquartiere kurz vor Fällbeginn bzw. im Zuge der Fällarbeiten (ökologische Baubegleitung) auf vorhandene Fledermäuse, die z.B. bei milder Witterung die vorhandenen Spaltenquartiere als Tagesquartiere aufsuchen. Bei Feststellung von Tieren sind diese umzusiedeln. Weiterhin siehe auch spezielle Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen lt. Formblatt.

Zur Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen ist das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler zu beauftragen (Ökologische Baubegleitung). Die Maßnahmen sind auch vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 3.8. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.