

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Eichengrund 47", Stadtteil Böfingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
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.



Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

0,7

max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2.

z.B. OK = 17,50 m

relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.

Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe des unmittelbar talseitig gelegenen Geländes, gemessen in der Gebäudemittelachse.

1.2.4.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1.

a

abweichende Bauweise

1.3.2.

Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.



Baugrenze

1.4.2.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten sowie Spielgeräte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. GRÜNFLÄCHEN

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

1.5.1.



private Grünfläche

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 versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

1.7.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

1.7.3. Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1.8.1.

· V1: Baufeldfreimachung

Fällung der Gehölze und Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.10 und Ende Februar. Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Fällung durch einen Baumkletterer zu untersuchen. Alternativ sind die relevanten Bäume behutsam umzulegen (Vollernter) und am Boden auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

· V2: Erhalt Bäume, Ersatz Höhlen und Spalten

Weitergehender Erhalt der Bäume in der östlich geplanten Grünfläche. Sind im Zuge von notwendigen Fällungen (z.B. Verkehrs-, Standsicherheit) Höhlen und größere Spalten betroffen, sind diese durch entsprechende Ersatzquartiere (Nistkästen für Vögel, Quartierkästen für Fledermäuse) zu ersetzen.

Alternativ kann bereits vor den Fällungen pauschal das Höhlen- bzw. Quartiersangebot für Vögel und Fledermäuse durch Aufhängen von jeweils 5 Nistkästen für Vögel und 5 Quartierkästen für Fledermäuse verbessert werden.

· V3: Haselmaus

Aufgrund des Vorkommens der Haselmaus ist folgende Vermeidungskaskade zu beachten:


· Ab 1. Oktober sind alle Gehölze sowie der gesamte krautige, oberirdische Bewuchs zu entfernen. Die Gehölzflächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, da sich dort möglicherweise Winterquartiere der Haselmaus befinden.


· Ab April des nächsten Jahres, wenn die Tiere das Winterquartier verlassen haben (abhängig von der Temperatur), können die vorhandenen Wurzelstöcke gerodet sowie der Boden abgeschoben werden. Die Freigabe muss durch eine Fachperson erfolgen.

· V4: Abriss Gebäude

Da der Zeitpunkt des Abrisses noch nicht feststeht und vermutlich erst in einigen Jahren stattfindet, sind die Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäuse (innen und außen) zu kontrollieren. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind vorab ggf. erneut Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Fläche für Gemeinbedarf	-
0,7	a
OK = siehe Planeinschrieb	

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächen zahl (GRZ)	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. FD Flachdächer

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.


2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. Einfriedigungen

2.3.1. Grundstückseinfriedigungen sind in Form von Laubgehölzhecken zulässig. Zusätzlich sind hinterpflanzten Metall- und Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. z.B.  547.23 Bestandshöhen in Meter ü. NN

3.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 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 6 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.