

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„ZIEGELWEG SÜD“

Gemarkung Steißlingen
Gemeinde Steißlingen

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

ANLAGE: VORSCHLAGSLISTE PFLANZEMPFEHLUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I Seite 3762).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 15.09.2001.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 4, Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen, jedoch werden von den Ausnahmen nach Abs. 3 Tankstellen (Ziff. 5) nicht zugelassen.
- 1.3 Das Plangebiet ist in die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 gegliedert.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF)
- die Zahl der Vollgeschosse

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Plangebiet 0,3 nicht überschreiten. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
In den Plangebiet WA 2 bis WA 4 ist 1 Vollgeschoss zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweilige Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN bestimmt.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Sie ist im Plangebiet wie folgt festgelegt:

WA 1	5,90 m
WA 2 bis WA 4	3,60 m

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist im Plangebiet wie folgt festgelegt:

WA 1	9,40 m
WA 2 bis WA 4	7,25 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.

3.2 In den Plangebieten WA 1 und WA 3 ist Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Im Plangebiet WA 2 ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Im Plangebiet WA 4 ist Einzel- und Hausgruppenbebauung zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

3.4 Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausgenommen davon sind Flächen mit standortgebundenen Pflanzgeboten.

4.2 Stellplätze und Garagen sind auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der im Plan festgelegten Einfahrtsbereiche zugelassen werden.

- 4.3 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgenommen sind jedoch die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft.

5. Flächen mit Leitungsrechten

(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

6. Flächen für Hochwasserschutz

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bereich des östlichen Randes des Plangebietes ist mit Hangwasser zu rechnen. Um dies abzuleiten ist auf dem nicht überbaubaren Streifen eine Geländemulde in Nord-Südrichtung durchgehend anzulegen, zu dulden und zu unterhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Bodenschutz

Oberboden/Humus ist getrennt zu lagern und zu transportieren und darf nicht mit anderem Bodenmaterial vermischt werden. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden während der Baumaßnahmen ist zu verhindern. Auf nicht standortgerechte „Bodenverbesserung“ z.B. durch Torf, Dünger, Substrate, Dränagen usw. ist zu verzichten.

- 7.2 Energiesparende Bauweisen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

- 7.3 Zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen ausgewiesen:

7.4 Ausgleichsfläche A1

Auf der Wiesenfläche am Nordrand sind drei Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die nach § 24 a NatSchG kartierte und geschützte Feldhecke bleibt unangetastet. Um den nährstoffarmen, trockenen Charakter des Böschungsfusses zu erhalten, ist das Mähgut der Wiese abzuräumen. Ein weiterer Nährstoffeintrag hat zu unterbleiben.

Im südlichen Bereich wird unter Einbeziehung der vorhandenen Streuobstbäume durch Neupflanzung von Obstbäumen eine Streuobstwiese angelegt. Die Wiesenfläche ist ein- bis zweischürig zu unterhalten und das Mähgut zu entfernen, wobei die Erstmahd nach der Hauptblütezeit (ab 15. Juli) erfolgen soll.

Zur Verbesserung der Tageserholung wird die Ausweisung eines Fußweges in östlicher Richtung mit Anbindung an den vorhandenen Feldweg Flst.Nr. 1764 vorgeschlagen.

7.5 Ausgleichsfläche A2

In der Mitte des Plangebietes wird in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Grünzug ausgewiesen, dessen Funktion im Grünordnungsplan erläutert ist. Die Ausgestaltung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstämme. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen. Der Fußweg ist in wasserdurchlässigen Belag auszubilden. Es bietet sich an, den Grünzug mit Bänken und einzelnen Spielgeräten auszustatten.

7.6 Ausgleichsfläche A3

Innerhalb der Freifläche wird ein kleiner Spielplatz ausgewiesen, der aus Sicherheitsgründen einen Schutz zur Straße aufzuweisen hat. Zur möglichen Ausstattung trifft der Grünordnungsplan Aussagen. Die verbleibende Fläche steht als Spielwiese zur Verfügung. Sie ist extensiv zu pflegen. Die Wege sind sparsam in wasserdurchlässiger Form anzulegen. Die Auswahl der Bäume orientiert sich an der beiliegenden Pflanzliste. Die auf der Fläche vorgesehenen öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig anzulegen, wobei einem Rasenpflaster bzw. Schotterrassen der Vorzug zu geben ist. Zur Beschattung der Stellplätze ist als Richtwert ein Baum pro 4 – 6 Stellplätze anzunehmen.

7.7 Ausgleichsfläche A4

Diese Flächen sind der Beginn des zukünftigen innerörtlichen Grünzuges zum Gewann „Körisgaß“ gemäß dem Systemplan vom 28.03.2001. Die Auswahl der Hochstämme orientiert sich an der beiliegenden Pflanzliste für Straßenbäume. Die Vegetationsfläche ist in extensiver Form zu pflegen.

7.8 Um das Defizit im Schutzgut Boden (0,71 ha) auszugleichen, wurden folgende Maßnahmen aus dem erstellten Ökokonto der Gemeinde am 04.06.2002 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten als Ersatzmaßnahme formuliert:

Ökokonto-Nr.	11
Flurstück-Nr.	8670/1
Maßnahme	Umwandlung einer Ackerfläche in Wiese
Größe	6.000 m ²

Ökokonto-Nr.	8
Flst.-Nr.	3467 + 3438
Maßnahme	Umwandlung einer Ackerfläche mit Bestand von 2 Obstbäumen in Wiese. Neupflanzung von 17 Obsthochstämmen (Bäume über Fördermittel finanziert)
Größe	1.901 m ²

Ökokonto-Nr.	14
Geografische Lage	Landstrasse L 22B
Maßnahme	Neupflanzung von 21 Ahornbäumen entlang der Orsinger Strasse

Mit den bereits ausgeführten Maßnahmen, die zur qualitativen Verbesserung der Bodensituation beigetragen haben, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

8. Pflanzbindungen

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8.1 Pfb 1 - Streuobstbäume

Die im Entwurf dargestellten Hochobstbäume sind zu erhalten und unter ökologischen Gesichtspunkten zu pflegen. Bei einem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

8.2 Pfb 2 - Laubbäume

Alle im Entwurf eingetragenen erhaltenswerten Laubbäume sind ihrem Charakter entsprechend zu pflegen. Die Bäume schädigende Maßnahmen, wie Verdichtung oder Eintrag von Fremdstoffen im Wurzelbereich sind zu unterbinden.

- 8.3 Pfb 3 - Feldhecke
Nach § 24a NatSchG geschütztes Biotop. Pflegemaßnahmen sind im Sinne des Naturschutzes und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

9. Pflanzgebote

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 9.1 Pfg 1 - Strassenbäume
An den im Straßenbereich eingezeichneten Standorten ist jeweils ein für den Straßenraum geeigneter Laubbaum laut der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen.
- a) Großkronige Bäume erster Ordnung als markante Einzelbäume entlang der Remigiusstraße.
 - b) Klein- bis mittelkronige Bäume zweiter Ordnung innerhalb des Baugebietes.
- 9.2 Pfg 2 - Einzelbäume / Vorgärten
Entlang der Erschließungstraße ist im Bereich der Vorgärten jeweils ein standortgerechter Baum heimischer Arten als Hochstamm zu pflanzen (gemäß beiliegender Pflanzenliste). Der Erhalt eines bestehenden Baumes wird bei dieser Form berücksichtigt.
- 9.3 Pfg 3 - Einzelbäume
Die öffentlichen Grünfläche A2, A3, und A4 werden mit heimischen Laubbäumen erster Ordnung (siehe Anhang Pflanzenliste) bepflanzt.
- 9.4 Pfg 4 - Obstbäume
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und des Grünzuges sind mindestens 20 Obstbäume als Hochstämme in Gruppen zu pflanzen.
- 9.5 Pfg 5 - Gehölzstreifen
In den mit dem Planzeichen umgrenzten Flächen sind Bäume und Sträucher in unregelmäßiger Anordnung nach der beiliegenden Pflanzliste anzupflanzen.
- 9.6 Pfg 6 - Baumzone
In den privaten Grundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obsthochstamm oder standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort auf dem Grundstück kann frei gewählt werden. Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet.
- 9.7 Pfg 7 - Saumvegetation
Zur Sicherung der nach § 24a NatSchG schützenswerten Feldhecke wird in einer Breite von 3 m ein Schutzstreifen angelegt. Innerhalb dieser Fläche ist auf die Einbringung von Dünger in jeglicher Form zu verzichten. Sie wird in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation entsprechend mit Kräutermischungen angesät. Die Fläche dient der Sicherung des Naturhaushalts.

10. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

11. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäol. Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich

(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

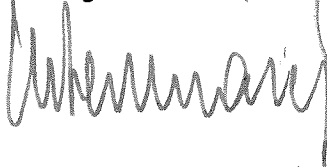
Auf die örtlichen Bauvorschriften „Ziegelweg Süd“ wird hingewiesen.

3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan wird hingewiesen. Er bildet die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften und beinhaltet Anregungen und Ausführungsvorschläge.

Steißlingen, 29.07.2002

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731/7892-0 FAX: 7892-29