STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ackerwald“,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

(in der nach der 2. Bebauungsplan-Änderung, seit dem 30.01.2009, rechtskräftigen Fassung)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall als Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Solarsysteme installiert werden.
Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen-Standorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „GA1“ / „GA2“ der Legende) zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen.

Auf den mit der Bezeichnung „GA2“ gekennzeichneten Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Gesamtlänge von bis zu 7,00 m als Grenzbebauung zulässig (Bündelung zweier Standorte).

Es werden hierfür folgende, nicht zu überschreitende Höhen festgesetzt :

- maximal zulässige Sockelhöhe
  (= OK Rohfußboden Garage/Carport) : 0,30 m
- maximal zulässige Gebäudehöhe : 3,30 m

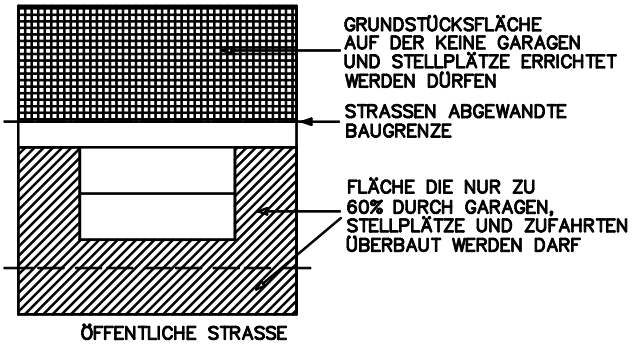
Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

Als Abweichung von der zeichnerischen Darstellung dürfen überdachte PKW-Stellplätze (Carports), unter Einhaltung der zulässigen Gesamtlänge, auf den „GA1“- / „GA2“-Standorten, mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden (= Mindestabstand der tragenden Stütze).

Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

4.2.

Die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Fläche zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) dürfen insgesamt nur zu 60 % durch Garagen, Zufahrten und Stellplätze überbaut werden.
Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.



5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.
Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.
Als Bezugpunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB) hier : öffentliche Grünflächen

6.1. Kinderspielplatz

Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

Ausgleichsfläche I – Hecken auf der Böschung am „Rotweg“

Auf den Straßenböschungen, die im Zuge des Anschlusses des Baugebietes an den „Rotweg“ neu entstehen bzw. im Zuge der Baumaßnahme verändert werden, sind frei wachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste 4 des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
Die aufgrund der Sichtverhältnisses nicht zu bepflanzenden Bereiche sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

Ausgleichsfläche II – Grünfläche nördlich des neu anzulegenden Feldweges

Die Grünfläche zwischen dem neu anzulegenden Feldweg und dem Graben ist als extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Ostbäume der Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² ist mindestens ein Baum zupflanzen.
Die Ackerfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.
Die gesamte Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auf der Fläche nördlich des Grabens sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Die Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Die Grabenvegetation selbst ist einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Ausgleichsfläche III – Grünfläche östlich des Wohngebietes

Die Grünfläche östlich des Wohngebietes ist als extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Die Wiesenfläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Ausgleichsfläche IV und gleichzeitig Kinderspielplatz
(siehe Ziffer 6.1. der Schriftlichen Festsetzungen)

Zur Abschirmung des Spielplatzes gegenüber den Straßen sind vor allem entlang der „Rottwaldstraße“ sowie zum nördlich angrenzenden Privatgrundstück hin frei wachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste 4 des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf dem Spielplatz sind darüber hinaus mindestens 8 großkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplanes mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder im Randbereich hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes auf Sämlingsunterlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29 a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

8. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Pflanzgebot

8.1.1 straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist pro Grundstück in einem Streifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand, ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum aus der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Hausgärten im Norden und Osten des Wohngebietes, im Übergang zur freien Landschaft

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die im Plan gekennzeichneten Flächen gilt :

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenlisten 1 und 2 mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 auf Sämlingsunterlage auf den gekennzeichneten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die über das Pflanzgebot 8.1.1 bereits festgelegten Bäume sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind hierbei anzurechnen.

Die mindestens geforderten Bäume sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, zur freien Landschaft hin, zu pflanzen.

8.1.3 Hausgärten im Westen des Wohngebietes, im Anschluss an die bestehende Ortslage

Es gelten die Vorschriften des Pflanzgebotes Ziffer 8.1.2.

Die mindestens geforderten Bäume sind zur Schaffung einer durchgängigen privaten Grünzone im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu pflanzen.

8.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage gekennzeichnete „Feldhecke Rot“ ist als 24 a-Biotop gemäß den Angaben im Grünordnungsplan dauerhaft zu erhalten.
Gleiches gilt für die in der Planunterlage gekennzeichneten Einzelbäume, die bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen sind.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

9.1.

Die unter der Ziffer 8.1. (Pflanzgebote) auf den Bauflächen festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden von den jeweiligen Eigentümern auf ihrem Grundstück durchgeführt.

9.2.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auf den durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsflächen I bis IV (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- gemeindliche Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen und Wege) : 21 %
- Wohnbauflächen (Baugrundstücke) : 79 %

9.3.

Die lt. Grünordnungsplan durchzuführende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird den zu erstellenden Erschließungsanlagen bzw. den zu bildenden Baugrundstücken in dem unter der Ziffer 9.2. genannten Verhältnis ebenfalls anteilig zugeordnet (21 % : 79 %).

B Hinweise

Freiflächenkonzept

1. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.

2. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

5. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend des Landesdenkmalamt zu melden.

7. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu begrünen.

8. Es wird die Empfehlung gegeben, das Oberflächenwasser von Dachflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen (Zisternen) zu speichern. Der Überlauf ist an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen (Ableitung über offene Gräben in die Vorflut). Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) bzw. ein gedrosselter Ablauf ist vorzusehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.10.2008 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

W. Muth, Bürgermeister

Architekt