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

und Örtliche Bauvorschriften (Ziffer 1.4.)

**zum Bebauungsplan „Golfplatz Tiefenbach", 2. Änderung,
Stadt Östringen, Ortsteil Tiefenbach**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Anlage dargestellte Abgrenzung maßgebend.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1

Das gesamte Gebiet ist „Sondergebiet –SO- für Landwirtschaft und Spielfläche für Golfplatz".

1.1.2 Baugebiete

a) Das **„Baugebiet 1"** dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für die Landwirtschaft und für den Betrieb der Golfanlage.

   Weiter werden zugelassen : Abstellräume für Golfzubehör und Fahrzeuge, betriebsbezogene Wohnungen, bis zu drei Gäste-Wohnungen und PKW-Stellplätze.

b) Das **„Baugebiet 2"** dient zur Unterbringung von baulichen Anlagen des Sports, aber auch den damit verbundenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.
   Zulässig sind ein Clubhaus mit Sanitär-, Fitness-, Umkleide- und Büroräumen, Restaurant, Gesellschafts- und Tagungsräumen, PKW-Stellplätze sowie die mit dem „Sondergebiet" in Verbindung zu bringenden Einzelhandelsbetriebe sowie PKW-Stellplätze.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

„Baugebiet 1"

- Zahl der Vollgeschosse Z = II
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,8

„Baugebiet 2"

- Zahl der Vollgeschosse Z = II
- Baumassenzahl GRZ = 0,4
  GFZ = 0,8

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die als „Baugebiet" ausgewiesene Fläche maßgebend. Hierbei **nicht** angerechnet werden die Flächen, die im Bebauungsplan als „private Grünfläche" ausgewiesen sind.

Im **„Baugebiet 1"** und **„Baugebiet 2"** werden die Grundflächen von wasserdurchlässig ausgebauten PKW-Stellplätzen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO **nicht** mitgerechnet.

1.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

1.3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Terrassen und Balkonen wird in ihrer Summe je ausgewiesenem Baugebiet auf eine Größe von 50 m² beschränkt.

Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4. Gestaltung der Bauten

1.4.1.

Die Gestaltung der Bauten ist freigestellt, soweit sie nicht durch Paragraphen dieser Satzung eingeschränkt sind.

1.4.2

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 40°.

1.5. Gebäudehöhen

Die sichtbare Wandhöhe der Gebäude darf

- in den „Baugebieten 1 und 2" 8,00 m
- im „Baugebiet 3" 2,90 m

nicht überschreiten.

Diese ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante des zukünftigen, an die Bebauung angrenzenden Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.6. Kfz-Stellplätze und Garagen

Kfz-Stellplätze und Garagen sind innerhalb der „Baugebiet 1 und 2" zulässig.

1.7. Geländehöhen, Oberflächengestaltung

Der Boden ist nach der Fertigstellung der Modellierungen sofort neu einzusäen.

1.8. Grünordnung, Erhaltungs- und Pflanzgebote

1.8.1

Es gilt auf den dargestellten Grünflächen und auf den Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgendes :

Die charakteristischen Gehölze im Gelände sind zu erhalten und im Rahmen einer extensiven Nutzung zu pflegen.

1.8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Maßnahmen

An zeichnerisch festgesetzten Standorten für Bäume, Obstbäume und Sträucher sind folgende Arten anzupflanzen und zu pflegen :

Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation

- Rotbuche — Fagus sylvatica
- Stieleiche — Quercus robur
- Traubeneiche — Quercus petraea
- Feldahorn — Acer campestre
- Hainbuche — Carpinus betulus
- Vogelkirsche — Prunus avium

an den Bachläufen

- Esche — Fraxinus excelsior
- Schwarzerle — Alnus glutinosa
- Stieleiche — Quercus robur

Obstbäume (hochstämmig)

- alte, heimische Sorten oder Wildobstsorten

Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation

- Haselnuss — Corylus avellana
- Schlehe — Prunus spinosa
- Hartriegel — Cornus sanguinea
- Weißdorn — Crataegus monogyna
- Heckenkirsche — Lonicera xylosteum
- Hundsrose — Rosa canina
- Wolliger Schneeball — Viburnum lantana

1.8.3

Die im Grünordnungsplan der Ursprungsfassung abgegrenzten Maßnahmen sind Bestanteil der Festsetzung des Bebauungsplanes (Pflegemaßnamen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und Ausgleichs-Maßnahmen zur Landschaftspflege im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB).

1.8.4

Als Ausgleich für das in der Ursprungsfassung des Plangebietes an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches festgesetzte „Pflanzgebot für Einzelbäume" sind fünf standortgerechte, heimische Bäume gemäß der Artenverwendungsliste (Ziffer 1.8.2. der „Schriftliche Festsetzungen") auf anderen Flächen des Golfplatzes in räumlicher Nähe des Änderungsbereiches anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

9.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die ausgewiesenen Flächen sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung.
Auf ihnen ist der Vegetations-Bestand zu erhalten.

9.2. vorgezogener Ausgleich – „CEF-Maßnahmen"

9.2.1 "CEF 1" – Fledermäuse

Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind **fünf Fledermausrundhöhlen** sowie **fünf Fledermausflachkästen** an Bäumen im direkten Umfeld anzubringen.
Die Aufhängungshöhe muss mindestens 3,50 m betragen, die Öffnung sollte in Richtung Süd-Osten gewandt sein.

Hinweis zur Pflege und Unterhaltung :
Flachkästen sind nach unten geöffnet und müssen nicht gereinigt werden.
Die Rundkästen müssen einmal jährlich im Winter durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) gewartet werden.

9.2.2 "CEF 2" – Haussperling

Als Ausgleich für die verlorengehenden Brutstätten an ggf. entfallenden Gebäuden sind insgesamt **drei Höhlenbrutkästen** für Haussperlinge (Sperlingskoloniekästen, z. B. Schwegler, Modell 1SP, mit drei Bruthöhlen) fachgerecht an den Bestands-Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unterschiedlicher Höhe anzubringen.
Die Nisthilfen sollen in 2,50 m bis 4,00 m Höhe, mit dem Flugloch nach Osten gewandt, an Gebäuden im direkten Umfeld aufgehängt werden.

Hinweis zur Pflege und Unterhaltung :
Eine mechanische Reinigung, z. B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Winter-Monaten erforderlich.

9.2.3 "CEF 3" – Höhlenbrütende Vogelarten

Zum Ausgleich der verlorengegangenen Bruthöhlen werden **sechs Nisthilfen** mit einer Fluglochweite von 26-28 mm (z. B. für Blaumeise) sowie **neun Nisthilfen** mit 32 mm Fluglochweite (z. B. für Kohlmeise, Kleiber) angebracht.
Die Nisthilfen sollen in 2,50 m bis 4,00 m Höhe, mit dem Flugloch nach Osten gewandt, an Bäumen im direkten Umfeld aufgehängt werden.

Hinweis zur Pflege und Unterhaltung :
Eine mechanische Reinigung, z. B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Winter-Monaten erforderlich.

B Naturschutzrechtliche Hinweise

1. Begrenzung des Rodungszeitraumes von Gehölzen auf den Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 01. März

Mit der Begrenzung des Rodungszeitraumes von Gehölzen auf Zeiten außerhalb der Brutaktivitäten werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung von Individuen von Fledermäusen und Brutvögeln vermieden.

2. Begrenzung des Zeitraumes für Abbruch-Maßnahmen an Hauptgebäuden nach dem 31. Oktober und vor dem 01. März

Um eine unbeabsichtigte Tötung von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln (z. B. Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze) durch Abbruch-Maßnahmen in als Tagesversteck bzw. Fortpflanzungsquartier genutzten Gebäuden zu vermeiden, dürfen betroffene Wohn- und Wirtschaftsgebäude nur nach dem 31. Oktober und vor dem 01. März abgebrochen werden.
Mit der zeitlichen Begrenzung der Abbruch-Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung von Individuen vermieden.

Hinweis :
*Diese Beschränkung gilt **nicht** für das Garagengebäude unterhalb der Böschung, westlich des Parkplatzes. Hier kann eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel aufgrund des Fehlens von Öffnungen und Gebäudenischen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.*

3. Errichtung eines Reptilienschutzzaunes

Bei Umbau-Maßnahmen der Parkierungsanlage und einem Eingriff in die hier vorhandene Böschungsfläche ist vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten ein Reptilienschutzzaun zu errichten und während der Bauarbeiten aufrecht zu erhalten.
Er soll verhindern, dass potentiell im Bereich der Böschung vorhandene, streng geschützte Reptilien in das Baufeld einwandern.
Der Schutzzaun ist gemäß den Ausführungen der „artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchug“ auszuführen.

4. Naturschutzgebiet „Apfelberg“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Apfelberg“.
Flächen dieses Gebietes dürfen nicht für das Abstellen von Fahrzeugen oder Materialien mitbenutzt werden.

Ursprungsfassung : Östringen, 11.05.1992

geändert : Sinsheim, den 18.01.2016/16.02.2016/07.06.2016/14.06.2016/20.09.2016 – Gl/Ru

Felix Geider – Bürgermeister

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

Architekt