

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- **Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ), die maximal zulässigen Höhen des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (EFH), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- **GRZ und GFZ** sind Höchstwerte, deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.
- **Die EFH** ist die als Maximum zulässige Höhe des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (Angabe in Meter über Normalnull).
- **Die Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen EFH und Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- **Die Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen EFH und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut.
- **Die Traufhöhen** dürfen bei Satteldächern auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Dachseite überschritten werden. Bei Krüppelwalmdächern dürfen die Traufhöhen auf eine Länge von maximal 50 % der Summe aller Dachseiten überschritten werden.
- **Für Dachgaupen** sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgeblich.
- **Für Doppelhäuser** wird eine Traufhöhe von 4.50 - 4.70 m festgesetzt.
Geringere Traufhöhen sind nur dann zulässig, wenn es sich um Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern oder gegeneinander versetzten Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40° handelt, eine Firsthöhe von 9.70m nicht überschritten wird und dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist. **Traufhöhen bis 6.00m** sind nur dann zulässig, wenn es sich um Gebäude mit Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° handelt, eine Firsthöhe von 7.30m nicht überschritten wird und dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **Abweichende Bauweise.** Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. In der abweichenden Bauweise sind bei Einzelhäusern maximale Gebäudelängen bis 14.00 m und bei Doppelhäusern maximale Gebäudelängen bis 9.00 m zulässig (pro Doppelhaushälfte).
- **Die Errichtung einer Doppelhaushälfte** sind nur dann zulässig, wenn der Grenzanzubau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.
- **Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen** sind von Bebauung freizuhalten. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind dort zulässig.

4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 **Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen, (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- **Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Mit Carports und Garagen ist zu vorderen Grundstücksgrenzen (zu Erschließungsstraßen hin) ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten, sofern die Garagen nicht innerhalb den gesondert gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports liegen.
- **Mit Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.
- **Nebenanlagen** sind bis zu einem Volumen von 40 cbm pro Grundstück zulässig.
- **Nebenanlagen** die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 14(2) BauNVO), sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 **Grünordnung**

6.1 **Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Allgemeines

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 6.5) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

Baumscheiben

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 qm unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

Straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen ist pro Grundstück in einem Streifen von 5.00 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelpflanzgebot pro Grundstück

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 14/16 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm), sowie je 25 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind aus der Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 6.5) auszuwählen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die zuvor genannten Anpflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen können angerechnet werden.

Einzelpflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil hochstämmige große Laubbäume gem. Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 6.5), Mindeststammumfang 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind durch Schutzeinrichtungen gegen mechanische Beschädigungen durch das Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Pflanzgebot A1

Um eine Beeinträchtigung des nördlich des Planungsgebiets liegenden FFH- Gebiets zu vermeiden, sind die nördlichen Grundstücke mit einer 1.80 m hohen lebenden Einfriedung (Sichtschutz) zu versehen. Als Einfriedung entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen gem. Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 6.5) oder Drahtgeflecht mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Gehölzen gem. Artenverwendungsliste bzw. eine Begrünung mit Rankpflanzen zulässig.

6.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten gemäß Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 6.5) zu ersetzen.

6.3 Maßnahmen zum Artenschutz**Baufeldbereinigung**

Um eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, ist sicherzustellen, dass zur Zeit der Baufeldbereinigung keine Vögel in den zu fällenden Bäumen brüten. Um dies zu gewährleisten sind entweder die erforderlichen Baumfällungen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, durchzuführen, oder durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch das frühzeitige Anbringen von visuellen oder akustischen Störelementen) sicherzustellen, dass die betroffenen Bäume als Bruthabitat ungeeignet sind.

**6.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9(1a) BauGB)
Aufwertung durch Streuobstpflanzung**

Für die externe Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die nachfolgend benannten, gemeindeeigenen Grundstücke, welche bisher als Wiese oder Weide genutzt werden, mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Insgesamt sind 200 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Weitere Erläuterungen zur Lage und Umsetzung der Maßnahme siehe Grünordnungsplan (GOP).

Zusammenstellung der zu bepflanzenden Flurstücke

Kompensations-Nr. (s. GOP Anlage 3)	Flurstücks – Nrn.	Flächengröße in qm	Baumanzahl
1	1193 /1195	2.368,09	24
2	1192	1.327,38	16
3	1068	1.135,91	14
4	1089/1	566,61	6
5	1076/1	517,22	4
6	1091 / 1090 / 1089	2.692,46	26
7	1082	1.252,19	13
8	244	2.260,32	22
9	651	541,32	8
10	644	442,02	7
11	635	1.662,35	35
12	602/1	1.657,63	25
Summe		16.423,49	200

Umgestaltung Steinbruch

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist ein zugewucherter Steinbruch im Wald durch Freistellung der Steinbruchwand sowie Anlage eines Amphibienteiches an der Steinbruchsohle aufzuwerten. Weitere Erläuterungen zur Lage und Umsetzung der Maßnahme siehe Grünordnungsplan (GOP).

Umbau eines Absturzes an der Alb

Die schutzgutübergreifende Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden hat durch Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit der Alb zu erfolgen. Das Wanderungshindernis Absturz 34485 beim Gertrudenhof wird mittels Schüttsteinrampe für Gewässerlebewesen durchgängig gestaltet. Zur Lage des Absturzes siehe Grünordnungsplan.

Nistkästen

Um einen kurzfristigen Ersatz für die entfallenden Nistplätze herzustellen, sind im Vorfeld der Bauarbeiten an geeigneten Standorten (benachbarte Streuobstbereiche) 30 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies entspricht etwa der Anzahl der entfallenden mittelalten bis alten Obsthochstämme.

6.5 Artenverwendungsliste

Große Bäume (Höhe über 20 m) mit breiter Krone

Acer platanoides (20 - 30 m)

Acer pseudoplatanus (25 - 30 m)

Fraxinus excelsior (20 – 35 m)

Fagus sylvatica (25 – 40 m)

Quercus petraea (20 – 30 m)

Quercus robur (25 – 35 m)

Tilia platyphyllos (30 – 35 m)

Spitzahorn *

Bergahorn *

Gemeine Esche *

Rotbuche

Traubeneiche

Stieleiche

Sommerlinde

Bäume 2. Größenordnung - Höhe bis 25 m

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)

Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)

Carpinus betulus (15 – 25 m)

Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 – 20 m)

Prunus avium (15 – 20 m)

Spitzahorn (säulenförmig) *

Spitzahorn *

Hainbuche

Esche (kegelförmig) *

Vogelkirsche

Bäume 2. Größenordnung - Höhe 10 – 15 m

Acer platanoides ‚Farlakes Green‘ (12 – 15 m)
 Carpinus betulus ‚Columnaris‘ (8 – 15 m)
 Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8 – 15 m)
 Tilia platyphyllos ‚Laciniata‘ (10 – 15 m)
 Sorbus aucuparia (5 – 15 m)

Spitzahorn *
 Hainbuche *
 Säulen-Hainbuche *
 Sommerlinde
 Vogelbeere

* Bäume geeignet zur Stellplatzbepflanzung

Sträucher:

Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaea
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Sambucus racemosa
 Sambucus nigra

Roter Hartriegel
 Hasel
 Eingriffeliger Weißdorn
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen
 Schlehe
 Hundsrose
 Trauben Holunder
 Schwarzer Holunder

Streuobstbäume**Obstsorten:****Äpfel:**

Bismarckapfel
 Brettacher
 Champagner Renette
 Erbachhofer Mostapfel
 Gewürzluiken
 Goldparmäne
 Jakob Fischer
 Rheinischer Krummstiel
 Rote Sternrenette

Zwetschgen:

Bühler Frühzwetschge
 Hauszwetschge

Birne:

Gellerts Butterbirne
 Gute Graue
 Köstliche von Chameu
 Mollebusch
 Oberösterr. Weinbirne
 Pastorenbirne

Kirschen:

Burlat
 Große Prinzessin
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche

Sonstige:

Walnuss
 Speierling