

4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.11.2017

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGLB.I.S. 1722), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil durch die zulässige Firsthöhe (FH, höchster Punkt des Daches) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Höhenbezugspunkt (HBZ). Der jeweilige HBZ ist im zeichnerischen Teil mit einer Höhe in Meter über NN (Normal-Null) gekennzeichnet.

3) BAUWEISE

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.11.2017

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

5.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.2) Garagen (auch Carports und Tiefgaragen) sind auf den zeichnerischen Teil dargestellten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6) SCHUTZFLÄCHEN

Bei Straßeneinmündungen sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen mit mehr als 0,8 m Höhe freizuhalten.

7) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Freifläche je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

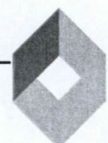
7.2) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen

8) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1) Terrassen, Fußwege und die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

8.2) Zur Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses sind Retentionszisternen mit einem zwangsentleerten Mindestvolumen vorzuhalten.

8.3) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1 – 3 für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der gesetzlichen festgesetzten Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Vor dem Abbruch der Gebäude muss eine erneute Begehung für Fledermäuse stattfinden, sodass eventuell überwinternde Einzelindividuen geborgen und umgesiedelt werden können.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.11.2017

8.4) Zum Ausgleich der Verluste von Bruthabitaten sind insgesamt acht Nistkästen (zwei Nistkästen Haussperling, ein Nistkasten Typus Star, ein Nistkasten Typus Garten- und Hausrotschwanz, ein Nistkasten Typus Kleiber, ein Nistkasten Typus Gartenbaumläufer, ein Nistkasten Höhlenbrüter Typus 28 mm und ein Nistkasten Höhlenbrüter Typus 32 mm) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Offenlandbiotop-Struktur „Feldgehölze Ackerrain“ und innerhalb des Plangebiets an den durch Pflanzbindungen zu erhaltenden Bäumen artgerecht anzubringen.

8.5) Zum Ausgleich der Verluste von Zwischenquartieren und sonstigen Strukturen an den abzubrechenden Gebäuden sind insgesamt 4 Fledermausnistkästen (je ein Fledermausflachkasten, Universalquartier, Kleinraumhöhle, Ganzjahresquartier) als Ausgleichsmaßnahme an den neuen Gebäuden artgerecht anzubringen.

II. PLANUNGSHINWEISE

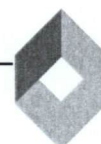
Landratsamt Waldshut, Bereich Abwasser:

Im Rahmen der Bauanträge ist die schadlose und ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 55 WHG und der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung von Baden-Württemberg zu prüfen. Lediglich im begründeten Einzelfall kann einer Ableitung des Niederschlagswassers über die Mischwasserkanalisation zugestimmt werden.

Wehr, den 14.11.2017



Michael Thater,
Bürgermeister



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.11.2017

ANHANG: Pflanzenliste

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippocrepis emerus</i>	Strauchkronwicke
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier- Kreuzdorn
<i>Ribes uva- crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz- Rose
<i>Rosa vosagiaca</i>	Vogesen- Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel

Blauacher
Kaiser Wilhelm
Oldenburg
Jakob Fischer
Brettacher
Boskoop
Gewürzluiken
Blenheim Goldrenette
Trierer Weinapfel
Ananasrenette
Gravensteiner
Danziger Kant
Goldparmäne
Berlepsch Goldrenette
Bohnapfel
Zuccalmaglio

Birnen

Gute Luise
Sülibirne
Gelbmöstler
Conference
Gellerts Butterbirne
Alexander Lucas
Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Burlat
Beutelsbacher
Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume

Juglans regia

