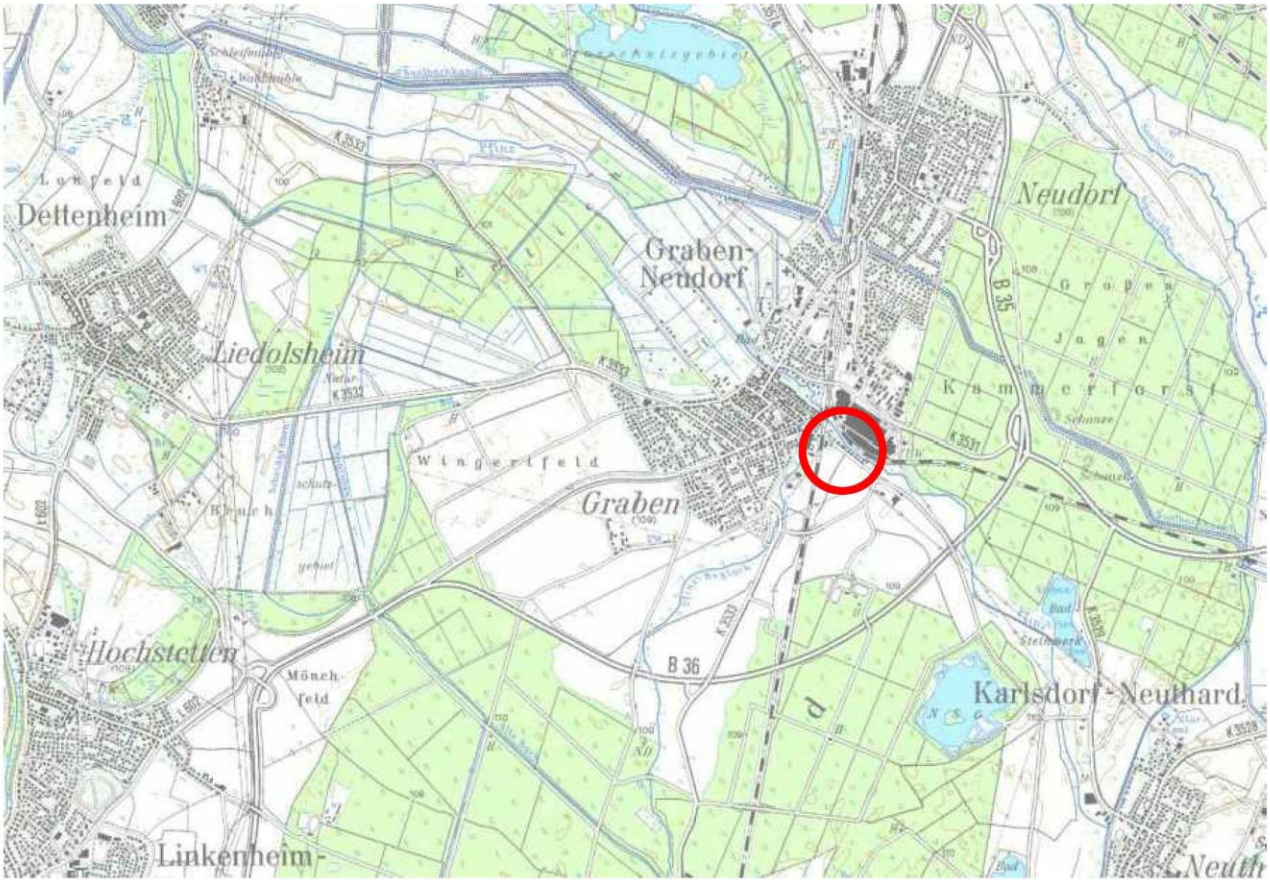
Lage in der Gemeinde



KARTENAUSSCHNITT: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand: 21.03.2013.

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

BEBAUUNGSPLAN mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

„SPÖCKER STRASSE / SÜD"

Ausfertigungsfassung	Stand: 25.07.2016
STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER	Maßstab 1:500
	Bearbeiter: CS

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Mitteilungsblatt Graben-Neudorf 07/2015)	am am	07.07.2014 12.02.2015
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht (Mitteilungsblatt Graben-Neudorf 07/2016)	am	12.02.2015
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	20.02.2015 23.03.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom bis	19.02.2015 23.03.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht (Mitteilungsblatt Graben-Neudorf 16/2016)	am	21.04.2016
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	29.04.2016 03.06.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	25.04.2016
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	03.06.2016
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	25.07.2016
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	25.07.2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. | S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung
(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 29, 96 und 103 geändert sowie §§ 102 a bis 102 d neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl | S. 1147).

Landesnaturschutzgesetz
(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585).

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Graben-Neudorf, _____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB,
§ 24 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Graben-Neudorf, _____

.....
Bürgermeister

WA	II
GRZ 0,3	
a	
WH max. 6,6 m	GH max. 12,0 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ 0,3	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
WH	Wandhöhe (als Höchstmaß)
GH	Gebäudehöhe, Attikahöhe (als Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzung B 3.)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

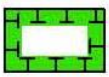
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßeneinteilung unverbindlich)

Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Natur- und Landschaftsschutz (siehe schriftliche Festsetzung B 8.)

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe schriftliche Festsetzung B 10.1)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SM 1 — Zuordnung Schallschutzmaßnahme "SM 1" zur zeichnerisch festgelegten Gebäudeseite (siehe schriftliche Festsetzung B 9.2)

SM 2 — Zuordnung Schallschutzmaßnahme "SM 2" zur zeichnerisch festgelegten Gebäudeseite (siehe schriftliche Festsetzung B 9.3)

SM 3 — Zuordnung Schallschutzmaßnahme "SM 3" zur zeichnerisch festgelegten Gebäudeseite (siehe schriftliche Festsetzung B 9.3)

SM 4 — Zuordnung Schallschutzmaßnahme "SM 4" zur zeichnerisch festgelegten Gebäudeseite (siehe schriftliche Festsetzung B 9.3)

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Bäume anpflanzen (siehe schriftliche Festsetzung B 11.1)

Bäume erhalten (siehe schriftliche Festsetzung B 11.2)

Hinweise

Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Spöcker Straße) jeweils in Grundstücksmitte.

2.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.1.3 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).

2.1.4 Dachaufbauten zur energetischen Nutzung dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 0,5 m überragen. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf dadurch nicht überschritten werden.

2.1.5 Die Wandhöhe darf durch untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 4,0 m je Gebäude (z.B. Treppenhäuser, Zwerchhäuser) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf dadurch nicht überschritten werden.

3. BAUWEISE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, davon abweichend sind Gebäudelängen bis max. 20,0 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die hintere (südwestliche) Baugrenze kann durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Das Überschreiten der hinteren (südwestlichen) Baugrenze ist nicht zulässig.

Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

5.2 Sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Je Baugrundstück ist eine sonstige Nebenanlage (bspw. Gartenhaus, Geräteschuppen, Pavillon etc.) mit einer maximalen Baumasse von 30 m^3 zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. EIN- UND AUSFAHRTEN - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Je Baugrundstück ist max. eine Ein-/ Ausfahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

8. GRÜNFLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es ist ein 4,0 m breiter extensiver Wiesenstreifen mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte anzulegen.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Definition Schallschutzmaßnahmen "SM"

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.

9.2 Schutz von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen

Entlang den in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Gebäudeseite sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen zulässig.

9.3 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume

Entlang den in der Planzeichnung mit „SM 2“, „SM 3“ und „SM 4“ bezeichneten Gebäudeseite sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutz-maßnahmen „SM“	Lärmpegelbe-reich nach DIN 4109 vom No-vember 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpe-gel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V.m. Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis <= 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis <= 70,0	40	35
SM 4	V	70,0 bis <= 75,0	45	40

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

9.4 Einbau fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungen „SM 5“

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Maßnahmenfläche (Feldhecke am Ortsrand)

Es ist eine mind. 1,50 m hohe einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mind. 50 cm.

Alle Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sowie Parkplatzflächen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit wasserdurchlässigen begrünbaren Flächenbefestigungen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke) anzulegen.

11. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

11.1 Anpflanzen von Bäumen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m in Längsrichtung ist zulässig.

Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) zu pflanzen.

11.2 Erhalt von Bäumen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen; eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m in Längsrichtung ist zulässig.

12. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf Baugrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche für Stützmauern, Aufschüttungen und/oder Abgrabungen festgesetzt.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Diese Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Spöcker Straße / Süd".

1. DÄCHER - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und -neigung

1.1.1	Hauptgebäude Einzelhäuser:	Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Zeltdächer:	30° - 45°
	Hauptgebäude Doppelhäuser:	gegeneinander versetzte Pultdächer, Satteldächer:	zwingend 30°
	Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach: oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

1.1.2 Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Dachneigung kann dann 30°- 45° betragen.

1.1.3 Der max. Höhenversatz bei gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt 1,2 m.

Als Höhenversatz gilt das Maß der aufsteigenden Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut.

1.2 Dachaufbauten / Dachgestaltung

1.2.1 Dachgauben und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.

Zwerchgiebel sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe mit oder ohne Versatz des Außenmauerwerks und ohne durchlaufende Dachschrägen.

1.2.2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite betragen.

Gauben müssen vom First einen Abstand von mind. 0,75 m und vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

1.2.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite betragen.

1.2.4 Dachaufbauten zur energetischen Nutzung sind allgemein zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien müssen blendfrei ausgeführt werden.

1.2.5 Für die Dacheindeckung sind hochglänzende Materialien nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung regenerativer Energien.

2. EINFRIEDUNGEN - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Höhe und Art der Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0 m - gemessen ab OK Gehweghinterkante - zulässig.

2.2 Einfriedungen bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse bzw. angrenzendem Gelände und einer Länge von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, zulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der Vorgärten

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Hauptgebäudeflucht (Vorgärten) sind Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

Die Grünflächen müssen mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke zu pflanzen.

Obstbäume und Obststräucher sind allgemein zulässig.

4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG - § 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzuweisen:

2 Stellplätze je Wohnung

5. ANLAGEN ZUM SAMMELN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in offenen und begrünten Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Das Muldenvolumen muss mind. 15 Litern pro m² anzuschließende Dachfläche betragen.

Teil D - Hinweise

1. PFLANZLISTEN / ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

1.1 Pflanz- und Pflegehinweise

1.1.1 Alle Anpflanzungen sollen gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und gemäß DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Beuth-Verlag, August 2002) ausgeführt werden.

1.1.2 Zur Pflanzung der Bäume sind die technischen Hinweise der FLL „Empfehlungen Baumpflanzungen - Teil 2“ (Ausgabe 2010) zu berücksichtigen.

1.1.3 Dachbegrünungen sollen gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn 2002) ausgeführt werden.

1.2 Pflanzliste 1: Laubbäume

Bäume I. Ordnung (über 20 m)

Spitz-Ahorn und Sorten	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde und Sorten	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung (über 12 m / 15 - 20 m)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

1.3 Pflanzliste 2: Obstbäume

Nussbaum	Juglans regia - Sorten
Pflaume	Prunus domestica - Sorten
Apfelbaum	Malus domestica - Sorten
Birnenbaum	Pyrus cummunis - Sorten
Pfirsichbaum	Prunus persica - Sorten

1.4 Pflanzliste 3: Gebietsheimische Gehölze für Feldhecke und Feldgehölz

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

1.5 Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

Rankpflanzen (Kletterhilfe notwendig)

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana „Rubens“
Waldrebe	Clematis - Hybriden
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Kletterrosen	Rosa spec.
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

Kletterpflanzen (selbst klimmend)

Trompetenblume	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“
Wilder Wein	Perthenocissus tricuspidata

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Auf Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ STRENG GESCHÜTZTER ARTEN

3.1 Zauneidechse und Mauereidechse

3.1.1 V1: Vermeidung der Anlage von Baunebenflächen in den Lebensräumen der beiden Eidechsenarten außerhalb des Baugebietes an der Bahntrasse im Westen und den Wiesenbrachen östlich der bestehenden Bebauung um eine Tötung von Individuen und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

3.1.2 V2: Aufstellen eines Reptilienzaunes zwischen Bahntrasse und Westrand des Baugebietes um ein Einwandern der Mauereidechsen von der Bahntrasse ins Baufeld und damit eine Tötung von Tieren zu vermeiden.

3.2 Blaumeise, Kohlmeise, Grünfink und Feldlerche

3.2.1 V3: Verschließen der von der Blau- und Kohlmeise besiedelten Baumhöhlen in den Bäumen an der Spöcker Straße vor Beginn der Brutzeit im Baujahr und Aufhängen von 5 Nistkästen je Art im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes als CEF - Maßnahme.

3.2.2 V4: Erhaltung der Baumreihe entlang der Spöcker Straße als Bruthabitat des Grünfinks.

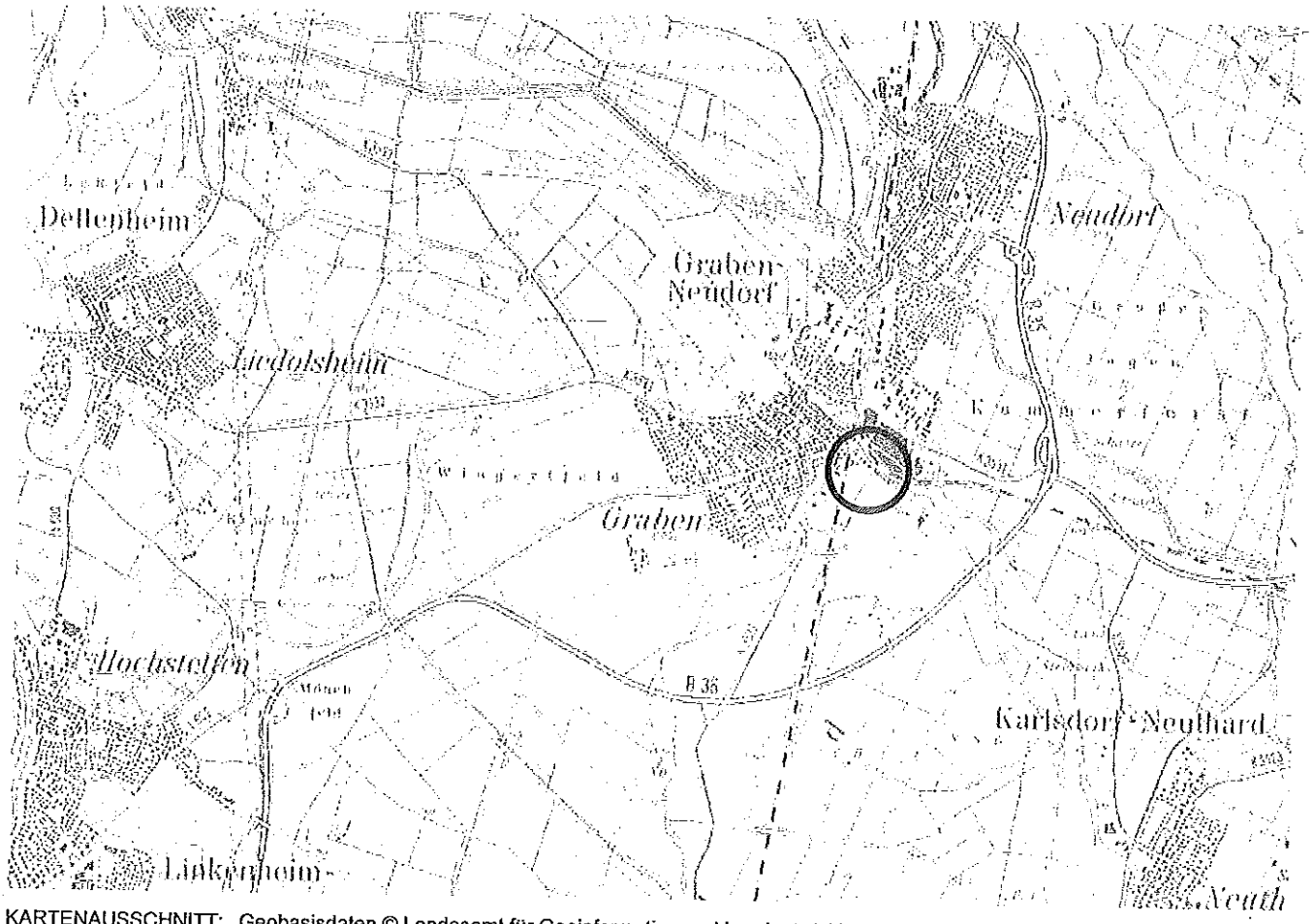
3.2.3 V5: Entwertung der potenziellen Bruthabitate und Fortpflanzungsstätten der Feldlerche in den Ackerflächen durch Fräsen der Ackerflächen vor Beginn und während der Brutzeit im Jahr des Baubeginns um eine Ansiedlung der Feldlerche zu vermeiden. (Maßnahme ist mit V6 kombiniert zu sehen.)

3.2.4 V6: Anlage von 5 Feldlerchenfenstern je Feldlerchenpaar (insgesamt 10 Fenster) in Getreidefeldern im Umfeld des Baugebietes als Ersatzbruthabitat und Fortpflanzungsstätte der Art.

3.3 Ökologische Baubegleitung

Es wird empfohlen zur Sicherstellung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach D 3.1 und D 3.2 eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

Lage in der Gemeinde



KARTENAUSSCHNITT: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand: 21.03.2013.

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

BEBAUUNGSPLAN mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

„SPÖCKER STRASSE / SÜD"

Ausfertigungsfassung	Stand: 25.07.2016
STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER	Maßstab 1:500
	Bearbeiter: CS

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung
(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 29, 96 und 103 geändert sowie §§ 102 a bis 102 d neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl | S. 1147).

Landesnaturschutzgesetz
(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585).

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Graben-Neudorf, 13.09.2016

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB,
§ 24 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 22.09.2016
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Graben-Neudorf, 23.09.2016

.....
Bürgermeister

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

Gemeinde Graben-Neudorf

BEBAUUNGSPLAN
„Spöcker Straße / Süd"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. | S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung
(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. | S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 | S. 1).

Landesnaturschutzgesetz
(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585).

B SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen:

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhen

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Spöcker Straße) jeweils in Grundstücksmitte.

2.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.1.3 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).

2.1.4 Dachaufbauten zur energetischen Nutzung dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 0,5 m überragen. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf dadurch nicht überschritten werden.

2.1.5 Die Wandhöhe darf durch untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 4,0 m je Gebäude (z.B. Treppenhäuser, Zwerchhäuser) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf dadurch nicht überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, davon abweichend sind Gebäudelängen bis max. 20,0 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die hintere (südwestliche) Baugrenze kann durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

5 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Das Überschreiten der hinteren (südwestlichen) Baugrenze ist nicht zulässig.

Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

5.2 Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist eine sonstige Nebenanlage (bspw. Gartenhaus, Geräteschuppen, Pavillon etc.) mit einer maximalen Baumasse von 30 m³ zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist max. eine Ein-/ Ausfahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es ist ein 4,0 m breiter extensiver Wiesenstreifen mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte anzulegen.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Definition Schallschutzmaßnahmen „SM“

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.

9.2 Schutz von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen

Entlang den in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Gebäudeseite sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen zulässig.

9.3 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume

Entlang den in der Planzeichnung mit „SM 2", „SM 3" und „SM 4" bezeichneten Gebäudeseite sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen „SM"	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V.m. Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis <= 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis <= 70,0	40	35
SM 4	V	70,0 bis <= 75,0	45	40

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

9.4 Einbau fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungen „SM 5"

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

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

10.1 Maßnahmenfläche (Feldhecke am Ortsrand)

Es ist eine mind. 1,50 m hohe einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mind. 50 cm.

Alle Bepflanzungen und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sowie Parkplatzflächen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit wasserdurchlässigen begrünbaren Flächenbefestigungen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke) anzulegen.

11 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m in Längsrichtung ist zulässig.

Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL – Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) zu pflanzen.

11.2 Erhalt von Bäumen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen; eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3,0 m in Längsrichtung ist zulässig.

12 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf Baugrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche für Stützmauern, Aufschüttungen und/oder Abgrabungen festgesetzt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

1.1.1

Hauptgebäude Einzelhäuser	:	Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Zeltdächer	: 30° - 45°
Hauptgebäude Doppelhäuser	:	gegeneinander versetzte Pultdächer, Satteldächer	: zwingend 30°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude	: 0° - 15°

1.1.2 Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.
Die Dachneigung kann dann 30°- 45° betragen.

1.1.3 Der max. Höhenversatz bei gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt 1,2 m.
Als Höhenversatz gilt das Maß der aufsteigenden Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut.

1.2 Dachaufbauten / Dachgestaltung

1.2.1 Dachgauben und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.
Zwerchgiebel sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe mit oder ohne Versatz des Außenmauerwerks und ohne durchlaufende Dachschrägen.

1.2.2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben) darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite betragen.
Gauben müssen vom First einen Abstand von mind. 0,75 m und vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

1.2.3 Die Gesamtbreite von Zwerchgiebeln darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
Die max. Breite eines Zwerchgiebels wird mit 4 m festgesetzt.

1.2.4 Dachaufbauten zur energetischen Nutzung sind allgemein zulässig.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien müssen blendfrei ausgeführt werden.

1.2.5 Für die Dacheindeckung sind hochglänzende Materialien nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung regenerativer Energien.

2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Höhe und Art der Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0 m – gemessen ab OK Gehweghinterkante – zulässig.

2.2 Einfriedungen bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse bzw. angrenzendem Gelände und einer Länge von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der Vorgärten

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Hauptgebäudeflucht (Vorgärten) sind Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

Die Grünflächen müssen mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke zu pflanzen.

Obstbäume und Obststräucher sind allgemein zulässig.

4 Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzuweisen:

2 Stellplätze je Wohnung

5 Anlagen zum Sammeln und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in offenen und begrünten Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Das Muldenvolumen muss mind. 15 Litern pro m² anzuschließende Dachfläche betragen.

D HINWEISE

1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.1 Pflanz- und Pflegehinweise

1.1.1 Alle Anpflanzungen sollen gemäß DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und gemäß DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Beuth-Verlag, August 2002) ausgeführt werden.

1.1.2 Zur Pflanzung der Bäume sind die technischen Hinweise der FLL „Empfehlungen Baumpflanzungen - Teil 2" (Ausgabe 2010) zu berücksichtigen.

1.1.3 Dachbegrünungen sollen gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn 2002) ausgeführt werden.

1.2 Pflanzliste 1: Laubbäume

1.2.1 Bäume I. Ordnung (über 20 m)

Spitz-Ahorn und Sorten	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde und Sorten	Tilia cordata

1.2.2 Bäume II. Ordnung (über 12 m / 15 – 20 m)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

1.3 Pflanzliste 2: Obstbäume

Nussbaum	Juglans regia – Sorten
Pflaume	Prunus domestica – Sorten
Apfelbaum	Malus domestica – Sorten
Birnenbaum	Pyrus cummunis – Sorten
Pfirsichbaum	Prunus persica – Sorten

1.4 Pflanzliste 3: Gebietsheimische Gehölze für Feldhecke und Feldgehölz

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

1.5 Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

1.5.1 Rankpflanzen (Kletterhilfe notwendig)

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana „Rubens"
Waldrebe	Clematis – Hybriden
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Kletterrosen	Rosa spec.
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

1.5.2 Kletterpflanzen (selbst klimmend)

Trompetenblume	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"
Wilder Wein	Perthenocissus tricuspidata

2 Archäologische Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Auf Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3 Maßnahmen zum Schutz streng geschützter Arten

3.1 Zauneidechse und Mauereidechse

3.1.1 V1: Vermeidung der Anlage von Baunebenflächen in den Lebensräumen der beiden Eidechsenarten außerhalb des Baugebietes an der Bahntrasse im Westen und den Wiesenbrachen östlich der bestehenden Bebauung um eine Tötung von Individuen und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

3.1.2 V2: Aufstellen eines Reptilienzaunes zwischen Bahntrasse und Westrand des Baugebietes um ein Einwandern der Mauereidechsen von der Bahntrasse ins Baufeld und damit eine Tötung von Tieren zu vermeiden.

3.2 Blaumeise, Kohlmeise, Grünfink und Feldlerche

3.2.1 V3: Verschließen der von der Blau- und Kohlmeise besiedelten Baumhöhlen in den Bäumen an der Spöcker Straße vor Beginn der Brutzeit im Baujahr und Aufhängen von 5 Nistkästen je Art im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes als CEF – Maßnahme.

3.2.2 V4: Erhaltung der Baumreihe entlang der Spöcker Straße als Bruthabitat des Grünfinks.

3.2.3 V5: Entwertung der potenziellen Bruthabitate und Fortpflanzungsstätten der Feldlerche in den Ackerflächen durch Fräsen der Ackerflächen vor Beginn und während der Brutzeit im Jahr des Baubeginns um eine Ansiedlung der Feldlerche zu vermeiden. (Maßnahme ist mit V6 kombiniert zu sehen.)

3.2.4 V6: Anlage von 5 Feldlerchenfenstern je Feldlerchenpaar (insgesamt 10 Fenster) in Getreidefeldern im Umfeld des Baugebietes als Ersatzbruthabitat und Fortpflanzungsstätte der Art.

3.3 Ökologische Baubegleitung

Es wird empfohlen zur Sicherstellung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach D 3.1 und D 3.2 eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Graben-Neudorf, 19.09.2016

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB,
§ 24 GemO)

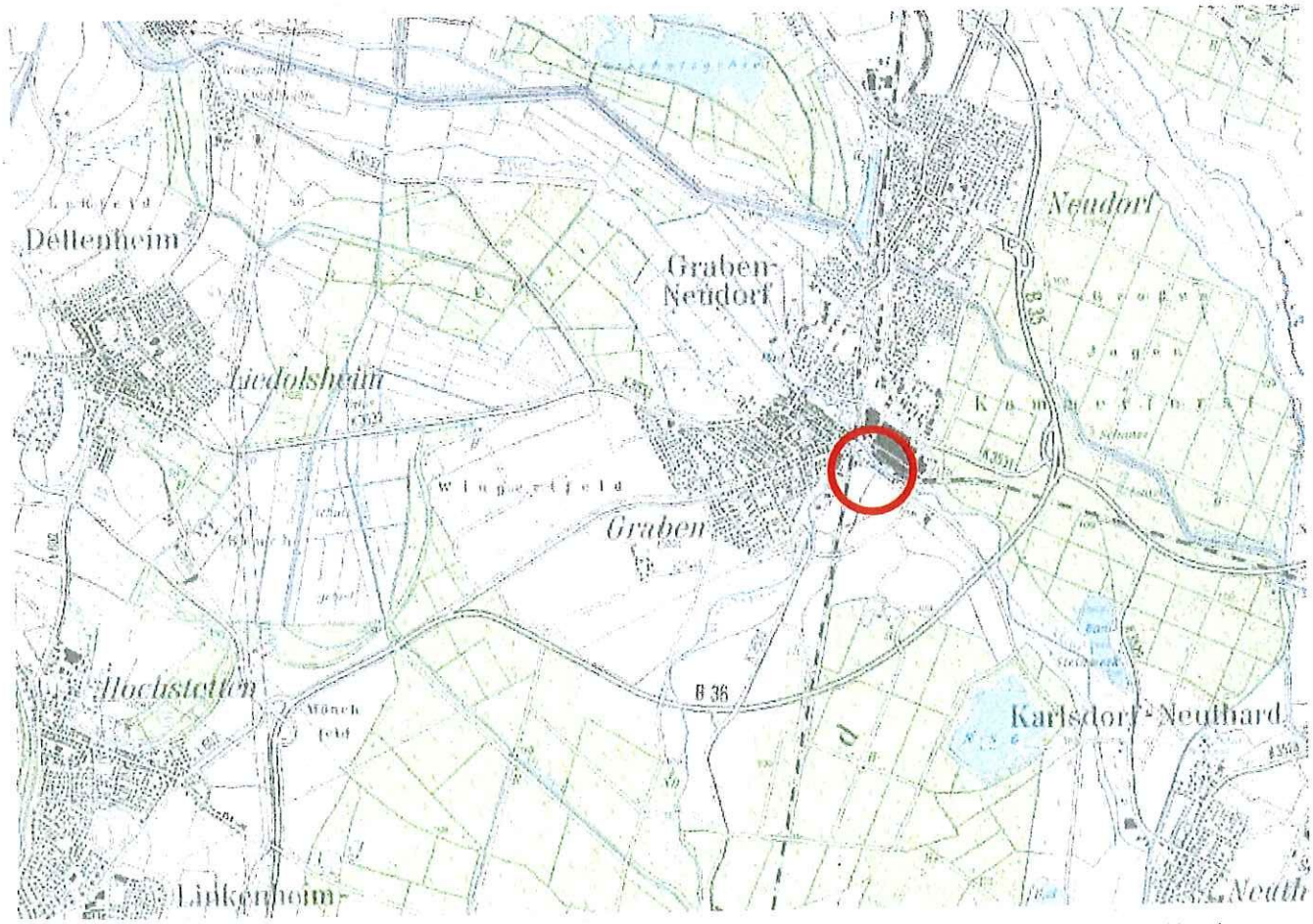
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 22.09.2016
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Graben-Neudorf, 23.09.2016

.....
Bürgermeister

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

Lage in der Gemeinde



KARTENAUSSCHNITT: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand: 21.03.2013.