

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Nadlerstraße"

Albstadt - Ebingen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 bis 26 BauGB)

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - 2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -

- 3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

- 4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

- 5 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -

- 6 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen - siehe Einschrieb im Lageplan -

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

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von bis zu 10° sind auf mindestens 70 % der Fläche zu begrünen. Die Substratstärke hat dabei mindestens 8 cm zu betragen. Flachdächer von Garagen und Carports sind vollständig zu begrünen.

7.2 Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von Bauarbeiten getrennt abzutragen und fachgerecht zu lagern (Mieten max. 1,50 m Höhe) und wiederzuverwenden.

7.3 Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung muß außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang September bis Ende Februar) durchgeführt werden (siehe V 1 in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).

Rodungsarbeiten sind im Winterhalbjahr (November bis Ende Februar) durchzuführen (siehe V 2 in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).

7.4 Gestaltung der Stellplatzflächen und Zufahrten

PKW-Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Rasenfuge (Fugenanteil über 25 % der Gesamtfläche) herzustellen.

7.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei ist besonderer Wert auf die Verwendung von heimischen Vogelschutzgehölzen und artenreichen Wiesen zu legen (siehe D Pflanzenliste).

7.6 Vorgezogene CEF-Maßnahmen

CEF 1 Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2602 der Gemarkung Albstadt-Ebingen ist die Entwicklung zweier Hecken zur Erhöhung des Nistplatzangebots zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Goldammer und Klappergrasmücke auszuführen. Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Albstadt. Die Maßnahmenbeschreibung ist in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführt.

CEF 2 Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Aufhängen von vier Fledermauskästen zur Erhöhung des Quartiersangebots und zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszuführen. Die Maßnahmenbeschreibung ist in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführt.

7.7 Baumschutz

Bei der Planung und Durchführung von Baummaßnahmen, insbesondere bei Auftrags- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Pflanzenbeständen ist die DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen zu beachten und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen:

Auf allen nicht bebauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein heimischer Laubbaum auf jeweils angefangene 300 m² zu pflanzen und zu erhalten (Mindestqualität: 2x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm; Arten siehe D Pflanzenliste). Bei der Bepflanzung privater Grünflächen sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

Pfg:

Die dargestellte Fläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe D Pflanzenliste).

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die in der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegten CEF-Maßnahmen CEF-1 außerhalb des Geltungsbereiches, sowie der CEF-Maßnahme CEF-2 innerhalb des Geltungsbereiches werden den im Lageplan gekennzeichneten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (1) Nr. 1 bis 7 LBO)

1 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2 Dachneigung, Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer. Bei reinen Pultdächern ist der First hangseits auszubilden. Dachneigung siehe Planeintrag.

Flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) sind, wie oben unter A, Nr. 7 beschrieben, zu begrünen.

3 Garagen und Stellplätze

Für jede Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

C HINWEISE

1 Geotechnik

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

D PFLANZENLISTE

Artenliste 1 Einheimische Bäume und Sträucher

(Auswahl zur Heckenpflanzung (Grundstücksabgrenzung) und zur Verwendung im Garten (Hausbaum)

g! stark giftig eigenverantwortlicher Einsatz

Laubbäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball (g!)	<i>Viburnum lantana</i>

Weißdorn-Arten (*Crataegus*) sind Überträger des Feuerbrands. Da auch Obstgehölze im Plangebiet empfohlen werden, sollte auf die Pflanzung dieser Sträucher verzichtet werden. Auf Nadelgehölze und Exoten sollte ebenfalls verzichtet werden.

Artenliste 2 Einheimische Obstbäume

(Auswahl von für Hausgärten empfohlenen Sorten)

Äpfel:

Klarapfel, Arkcharm, Discovery, James Grieve, Geheimrat Dr. Oldenburg, Roter Boskoop, Zabergäu Renette, Idared, Pilot, Pinova, Prima, Florina, Sir Prize, Rebella, Reglindis, Rewena.

Birnen:

Conference, Herzogin Elsa.

Sauerkirschen:

Morellenfeuer, Vowi (Vogtskirsche).

Zwetschgen:

Königin Victoria, Wangenheims Frühzwetschge, Hanita, Mirabelle von Nancy.

Walnüsse:

Sämlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs).

Aufgestellt:

Albstadt, den 19.01.2016

Geändert:

Albstadt, den 30.03.2016