



„ARBACHTAL-ERWEITERUNG III“

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan vom 17.07.2008

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)**. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, berichtigt S. 404), zuletzt geändert am 11. Oktober 2005 (GBl. S. 668) in Verbindung mit der
- **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser** vom 22. März 1999 (GBl. S. 157)
- **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg - NatSchG)** vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319)
- **Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg – BodSchG)** vom 24.07.1991
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 884

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften *der Gemeinde* werden aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird festgesetzt:



2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 BauNVO)

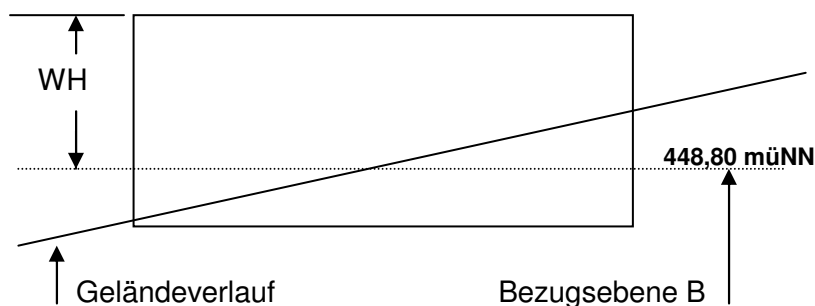
GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

- a) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen des Lageplans
- b) Höhe baulicher Anlagen - entsprechend Planeintrag
Die zulässigen Höhen werden als Höchstgrenzen festgelegt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand. *Die Oberkanter der Hofüberdachung darf die des Hauptgebäudes nicht übersteigen.*

Systemskizze



2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

entsprechend Planeintrag im Lageplan

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen. (§ 23 (1) und § 16 (5) BauNVO)

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und den Flächen für die Wasserwirtschaft sind oberirdisch und unterirdisch ständig unüberbaut zu lassen.

2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den hierfür ausgewiesenen Stellen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den im Lageplan hierfür ausgewiesenen Stellen zulässig. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu befestigen.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

2.6 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB), Pflanzgebote (Pfg)/Pflanzbindung (Pfb)

Pflanzgebot (Pfg)

Verwendung finden standortgerechte und heimische Gehölze. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) und der Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Für die Anpflanzung in Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zerti-
fizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste (Anlage) verwendet werden.



Pflanzbindung (Pfb)

Das Feldgehölz (§ 32-Biotopnr. 0909) im Süden des Bebauungsplangebiets ist zu erhalten.

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB i. v. m. § 135 a Abs. 1 BauGB)

(§ 9 Abs.1a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsmaßnahme/ Pflanzgebot) festgesetzt als: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

- *Für die Ausgleichsmaßnahmen A 1/Pfg 1 und A 2/Pfg 2 ist gebietseigenes, zertifiziertes Pflanzenmaterials zu verwenden.*
- Beläge für Pkw-Parkplätze müssen wasserdurchlässig und begrünbar sein.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen muss über Mulden dem angrenzenden Arbach zugeleitet werden.
- Dächer von Carports, Garagen und Massivbauten sind zu begrünen.
- Fassaden sind zu begrünen.

A 1/Pfg 1: Ansaat einer Fettwiese aus gebietseigenen Saatgutmischungen auf einer Fläche von 790 m²

A 2/Pfg 2: Pflanzung von 2 Laubbäumen (gebietseigen, Hochstamm, Stammumfang 20 cm, entspr. Artenliste Anlage) im Bereich der Grünflächen im Nordosten

A 3: Parkplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigem, begrünbarem Belag herzustellen.

A 4: Modifiziertes Trennsystem: Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen muss über Mulden dem angrenzenden Arbach zugeleitet werden.

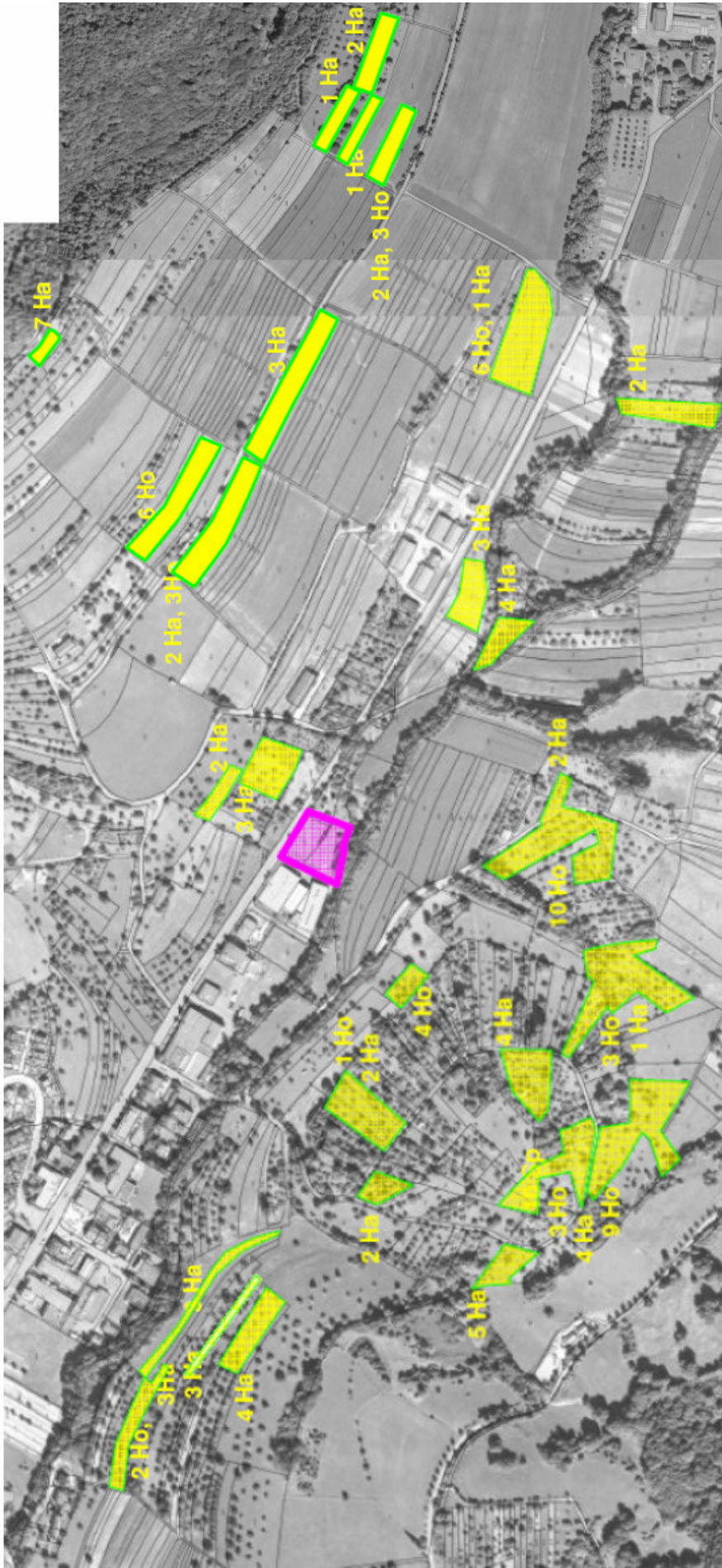
Die Maßnahmen werden über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Arbachtal-Erweiterung III“ verbindlich.

Als **Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere** werden dem Bebauungsplangebiet 86 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen zugeordnet. Als **Kompensationsmaßnahme für den entstehenden Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser** werden zusätzlich 30 Halb- oder Hochstämme zugeordnet.

Insgesamt ergibt dies eine Zuordnung von 116 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen (= 500 P./Baum, gepflanzt auf Wiese, bei einem erwarteten Stammumfang von 80 cm), die aus einer vom Obst- und Gartenbauverein und der Gemeinde im März 2008 durchgeführten Neupflanzung von 367 Hochstämmen, 539 Halbstämmen, 30 Büschen und 448 Spindeln stammen.)

Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und sachgerecht zu pflegen. Die zugeordnete Pflege der Maßnahme ist auf 25 Jahre festgesetzt. Die Pflege erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Deren Schulung erfolgt durch regelmäßige Baumschnittkurse des Obst- und Gartenbauvereins

Die Darstellung der Maßnahmen erfolgt in nachfolgender Abbildung.



 mit Halb- und Hochstämmen bepflanzte Flächen (insgesamt 116 Obstbäume)

 Fläche des Bebauungsplans "Arbachtal Erweiterung III"



2.8 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung angrenzender Schutzgebiete sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel einzusetzen. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte.

3.0 Empfehlungen und Hinweise

3.1 Artenlisten zu Ziffer 2.6

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3.2 Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung

Die Anlieger des Gewässerbettes haben die zur Unterhaltung eines Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken durch die dazu Berechtigten zu dulden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Unterhaltung eines Gewässers unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Auf § 60 Wassergesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

Ausgefertigt

Eningen unter Achalm, 18.07.2008

gez.
Schweizer
Bürgermeister