

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'BILLWEG'**

Gemarkung Uiffingen
Stadt Boxberg
Main-Tauber-Kreis

Stand: 07. Juni 2021

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057) |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07. 2019 (GBl. S. 313) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 2.12. 2020 (GBl. S. 1095, 1098) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | |
|--|--|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB, § 8 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan.
WA = Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig. |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> | |
| 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
<i>§ 16(2)4 und § 18 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Als talseitige Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Von der Festlegung des Höhenbezugspunktes kann bei allen Bauplätzen um ± 0,3m abgewichen werden. |
| 2.2.2 Grundflächenzahl
<i>§ 16(2)1 und § 19 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
<i>§ 16(2)3 und § 18 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche
<i>§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO</i> | |
| 2.3.1 Bauweise
<i>§ 22 BauNVO</i> | Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan. |
| 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
<i>§ 23 BauNVO</i> | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. |
| 2.4 Stellplätze, Garagen, Carports
<i>§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO</i> | Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. |

- 2.5 Nebenanlagen**
§14 BauNVO
Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleintierhaltung ist unzulässig.
- 2.6 Zisternen**
§14 BauNVO
Je Grundstück ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit 3m³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.
- 2.7 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 BauGB
Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.
Die Erschließung erfolgt über die entsprechend auszubauende Straße „Billweg“. Der Billweg und die Planstraße A sind als Wohnstraßen ohne Gehweg konzipiert. Am Ende der Planstraße A ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.
- 2.8 Beleuchtung**
§ 9 (1)20 BauGB
Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden.
- 2.9 Abgrabungen/Aufschüttungen**
§ 9 (1)1 und § 9 (1)26 BauGB
Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Ein Auf- und Abtrag ist bis maximal 2m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126(1) BauGB zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.
- 2.10 Leitungsrechte**
Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.
- 2.11 Grünflächen**
§ 9 (1)15 BauGB
Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.12 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
§ 9(1)10 BauGB
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.

Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.13 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot pfg1:

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Auswahl der Sträucher ist in Anlage 1 aufgeführt. Überwiegend ist Schlehe zu verwenden. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

Pflanzgebot pfg2:

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist ein extensiv genutzter Saum zu entwickeln. Die linearen Randstrukturen sind mit einem hohen Kräuteranteil als blütenreicher Schmetterlings- und Wildbienen-saum anzusäen. Als Saatmischungen sind „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller zu verwenden. Vor der Einsaat ist der Boden zu lockern und eine feinkrümelige Bodenstruktur für das Saatbeet herzustellen. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September durchzuführen. Die Samen sind obenauf auszubringen und anzuwalzen.

Die Saumbereiche sind abschnittsweise maximal 1-mal jährlich oder alle 2 Jahre im Frühjahr zu mähen, sodass trockene Pflanzenteile im Winter Nutzinsekten als Winterquartier dienen. Das Mahd-gut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Pflanzgebot pfg3:

Im Bereich pfg3 ist die vorhandene Wiese zu extensivieren. Für die Extensivierung ist einerseits auf jegliche Düngung der Wiese zu verzichten und andererseits eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Weiterhin sind im pfg3 – auf dem extensivierten Grünland Obst-bäume als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von mindestens 8m (siehe Lageplan) zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungsschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristigen stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Im Anschluss ist nach Bedarf ca. alle 3 Jahre ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen.

In der pfg3-Fläche sind ein Holz- und Steinhaufen sowie eine Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes anzulegen. Die Größe beträgt jeweils ca. 1-2m². Die Fläche, auf der der Steinhaufen errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Die Auskoffertiefe der Sandlinse beträgt 30cm. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.

Ein- und Ausfahrten im Bereich der Pflanzgebote sind unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.14 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung
§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen.

Der abzureißende Schuppen ist derzeit nicht von Vögeln oder Fledermäusen bewohnt. Der Abriss des Gebäudes wird außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln sowie außerhalb der Wochenstuben- und Aufzuchtzeit von Fledermäusen, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar festgesetzt. Soll von dieser Beschränkung abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person durchzuführen, um eine Betroffenheit geschützter Tierarten auszuschließen.

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko für Zauneidechsen zu minimieren, sind die Eingriffe in die Böschung im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September zulässig.

2.15 CEF-Maßnahmen
§ 9(1)20 BauGB

CEF1 Es sind je 9 Fledermaus- und Vogelnistkästen im Umkreis anzubringen. Dabei sind v.a. Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Star und Haussperling anzubringen, die durch Nisthilfen für Meisen ergänzt werden.

CEF2 Als Vergrämuungsmaßnahme werden im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar Totholz, Steine und Gehölze im Plangebiet beseitigt, um den Lebensraum für Eidechsen schrittweise zu entwerten.

2.16 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz** Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).
Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.
- 3.2 Altlasten** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.4 Zisternen** Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahren darzustellen.
- 3.5 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Billweg' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

4 Anlage 1

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstbaum: Hochstamm 2xv, STU 12-14

Sträucher: Str 2xv, 60-100

Zulässig sind die aufgelisteten Gehölzarten, darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstgehölze

Es wird auf die Merkblätter "Empfehlenswerte Apfel-Sorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis" und "Empfehlenswerte Obstsorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis - Birnen, Kirschen, Wildfrüchte etc." hingewiesen.

Traditionelle Birnensorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Conference
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Petersbirne

Pflaumen

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Jojo
Hanita
Katinka

Wildobst

Holunder, Sambucus nigra
Eberesche, Sorbus aucuparia
Kornelkirsche, Cornus mas
Wildapfel, Malus sylvestris
Wildbirne, Pyrus pyraeaster

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Öhringer Blutstreifling
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Winterrambur
Wettringer Taubenapfel

Kirsche

Burlat
Große Schwarze Knorpel
Regina
Cordia
Karneol