

Gemeinde Nufringen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Wohngebiet „Hinterer Steig Süd“

Vorentwurf

Textteil, Stand 20.04.2021, ergänzt am 10.05.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Hinterer Steig Süd“

Auftraggeber:

Gemeinde Nufringen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 20.04.2021, ergänzt am 10.05.2021

Inhalt

A.	Rechtsgrundlagen	5
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
2.2	Zahl der Vollgeschosse	6
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	6
2.4	Bezugshöhen	7
3.	Bauweise.....	7
4.	Stellung der baulichen Anlagen	7
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.	Flächen für Nebenanlagen	8
7.	Flächen für Garagen und Stellplätze	8
8.	Verkehrsflächen	8
9.	Ein- und Ausfahrtverbote.....	8
10.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	9
11.	Versorgungsflächen.....	9
12.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
13.	Öffentliche Grünflächen.....	9
14.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
14.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	9
14.2	Artenschutzmaßnahmen	10
14.3	Bodenschutzmaßnahmen.....	10
14.4	Wasserdurchlässige Beläge	10
14.5	Niederschlagswasser von Privatgrundstücken	10
15.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
C.	Örtliche Bauvorschriften	12
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	12
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.2	Dachformen und Dachaufbauten.....	12
1.3	Dachdeckung	13
2.	Werbeanlagen	14
3.	Einfriedungen	14
4.	Gestaltung der Freiflächen	14
5.	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
6.	Stellplatzverpflichtung.....	15
7.	Niederspannungsfreileitungen.....	15

D.	Hinweise	16
1.	Freiflächengestaltung	16
2.	Baurechtliche Abstimmung.....	16
3.	Artenschutzmaßnahmen	16
4.	Denkmalschutz Bodenfunde.....	17
5.	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	17
6.	Bodenschutz.....	17
7.	Grundwasserschutz.....	18
8.	Energiegewinnung und Ladestationen	18
9.	Duldungspflichten	18
E.	Pflanzenlisten	19
F.	Aufstellung und Bearbeitung	21

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gansäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

5

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein zusätzliches Staffeldachgeschoss zulässig, soweit es nicht zum Vollgeschoss wird.

- Bei Einzelhäusern sind Staffeldachgeschosse von mindestens drei Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m einzurücken.
- Bei Doppelhäusern sind Staffeldachgeschosse von mindestens zwei Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m einzurücken.
- Bei Hausgruppen sind bei Endhäusern Staffeldachgeschosse von mindestens zwei Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m einzurücken. Bei Reihemittelhäusern sind Staffeldachgeschosse von mindestens einer Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m einzurücken.

6

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach gelten die Oberkanten der Vollgeschosse (OK VG) und die Oberkanten der Staffeldachgeschosse (OK SG) gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß.

- Die Oberkante der Vollgeschosse (OK VG) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika des zweiten Vollgeschosses.

- Die Oberkante der Staffeldachgeschosse (OK SG) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika des Staffeldachgeschosses.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überschritten wird (siehe auch C.1.2).

2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhen-null (NHN) bezogen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

Werden Grundstücke abweichend von den unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen gemäß Planeinschrieb geteilt oder zusammengefasst, sind die Bezugshöhen auf Basis der festgesetzten Bezugshöhen sowie der geplanten Straßenhöhen an den Gebäudemittelpunkten zu interpolieren. Bei entsprechendem Geländeverlauf können sie für Doppelhäuser und Hausgruppen gestaffelt werden.

7

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

- o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf 30 m begrenzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die Firstrichtungen entsprechend den Planeinschrieben für Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein.

6. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20 m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit weniger als 20 m³ Brutto-Rauminhalt handelt, ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 Metern einzuhalten.

Freistehende Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Bereichen der sieben Meter tiefen Vorgärten dürfen Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen vor die überbaubaren Grundstücksflächen rücken.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

- Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.
- Für die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.

9. Ein- und Ausfahrtverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

10. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

11. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Gebiet „Hinterer Steig Süd“ nicht vorliegend.

13. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

14.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Großflächige Glasfronten (ab einer Fläche von 2 m²), Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

14.3 Bodenschutzmaßnahmen

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete, nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken.

Abgegrabene, nicht bebaute Flächen sind mit mindestens 50 cm humosen Oberboden anzudecken.

14.4 Wasserdurchlässige Beläge

Offene Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Belag) herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

10

14.5 Niederschlagswasser von Privatgrundstücken

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie nicht verunreinigtes Wasser von befestigten Privatflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Pro Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von 3 m³ einzubauen.

15. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig (siehe auch C.4).

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

Begrünung der Dächer

Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen (siehe auch C.1.3).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ortsrandeingrünung

Auf den Baugrundstücken am Westrand sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten hochstämmige Obstbäume oder Laubbäume aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 5,0 m verschiebbar.

Die Bäume werden auf die erforderliche Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Einzelbäume auf öffentlicher Fläche

Gemäß den eingetragenen Standorten in der Planzeichnung erfolgt die Anpflanzung von Laubbäumen nach den Pflanzenlisten in Teil E.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten entlang der Oberjesinger Straße kann zur Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und die Grundstückszufahrten und -abfahrten entlang der Verkehrsfläche bis zu 5,0 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Um die Bäume sind begrünte Baumscheiben von mindestens 1,75 m x 3,0 m anzulegen und zu unterhalten. Es ist ein für Straßenbäume geeignetes Pflanzsubstrat zu verwenden.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

1.2 Dachformen und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb sind Satteldächer und Flachdächer zulässig mit folgenden Dachneigungen:

SD = Satteldach mit 35° - 40° Dachneigung

FD = Flachdach mit 0° - 5° Dachneigung

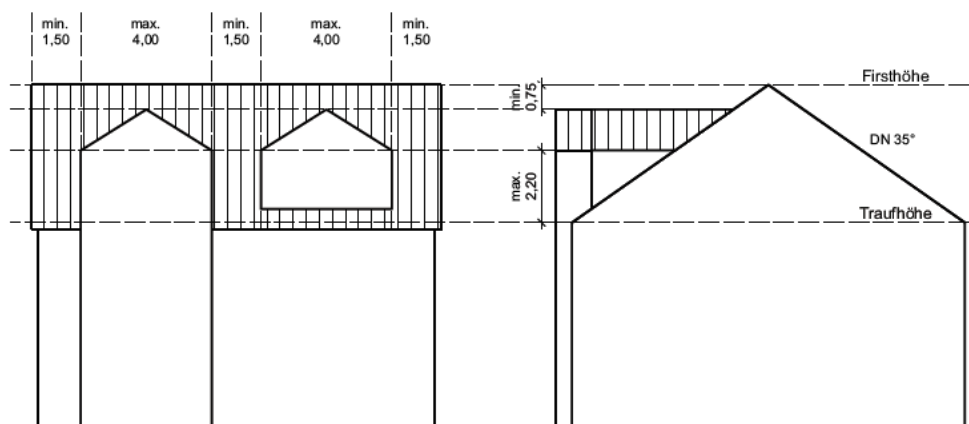
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Satteldächer

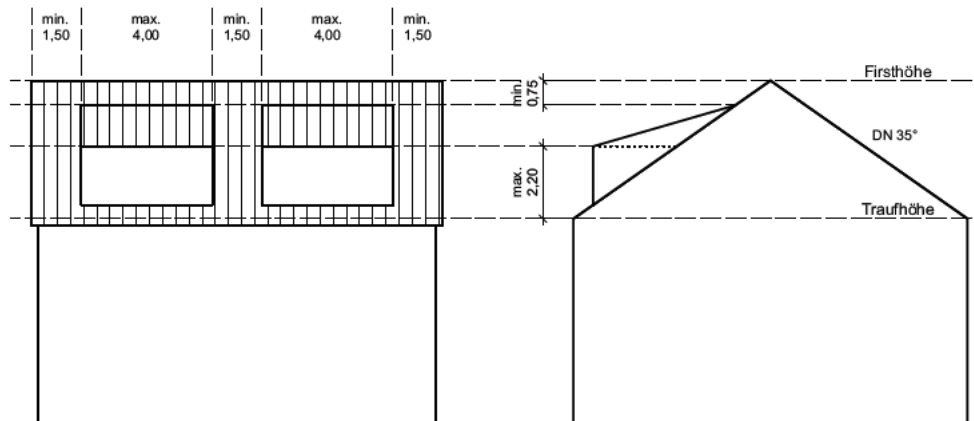
Bei Satteldächern sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach und Zwerchgauben (Satteldachgauben) sowie Flachdachgauben und SchlepPGAuben zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- | | |
|---|--|
| - Abstand zum Ortgang | mind. 1,50 m |
| - Abstand untereinander | mind. 1,50 m |
| - Abstand zum First | mind. 0,75 m |
| - Breite | max. 4,00 m |
| - Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite | max. 50 % der Gebäudelänge |
| - Traufe der Gaube | max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes |

Systemzeichnung Quergiebel und Zwerchgauben:



Systemzeichnung Flachdachgauben und Schleppegauben:



Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben zulässig. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 50 % der Dachlänge und einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang zulässig.

Flachdächer

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überschritten wird (siehe auch B.2.3).

13

1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Ziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Quergiebel und Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Flachdächer

Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen (siehe auch B.15).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

Garagendächer und Carports sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Es besteht keine Begrünungspflicht für Flachdachgauben auf Satteldächern.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden in einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m zulässig, nicht aber an Gartenzäunen und in Vorgärten.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Parkierungstreifen.

Einfriedungen:

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig.

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind diese mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Außerdem sind blickdurchlässige Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern sind unzulässig.

Mauern:

Mauern sind als notwendige Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

4. Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks sind vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschütterungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig (siehe auch B.15).

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig.

6. Stellplatzverpflichtung

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Kfz-Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 50 qm Wohnfläche: 1 Kfz-Stellplatz
- pro Wohneinheit größer 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Kfz-Stellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 2,0 Kfz-Stellplätze

Halbe Stellplätze werden pro Gebäude im Ergebnis aufgerundet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 50 qm Wohnfläche: 1 Fahrradstellplatz
- pro Wohneinheit größer 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 2 Fahrradstellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 3 Fahrradstellplätze

15

7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D. Hinweise

1. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit folgenden Darstellungen einzureichen:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen mit Baumstandorten und Angaben der Arten

Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen wird die Anwendung der Pflanzenlisten gemäß Teil E empfohlen.

2. Baurechtliche Abstimmung

Zur Gewährleistung der geforderten einheitlichen Dachneigungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen (siehe C. 1.2) wird empfohlen, zeitversetzte Planungen von Doppelhaushälften und von Reihenhäusern mit der Gemeinde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde abzustimmen.

3. Artenschutzmaßnahmen

Für die Feldlerche ist vor Beginn der Baumaßnahme eine 1.000 m² große Brachfläche innerhalb der Feldflur anzulegen.

Anschließend kann eine erneute Besiedlung des Gebietes durch Feldlerchen vermieden werden, indem der Oberboden im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar abgeschoben wird und die offenen Flächen bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationsfrei bleiben oder mit Flatterband engmaschig überspannt werden. Alternativ können die Bauflächen Anfang März mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um Brutansiedlungen zu verhindern. Das Abschieben des Oberbodens kann dann zeitnah vor dem Beginn der Bauarbeiten vorgenommen werden.

Für die Zauneidechsen ist eine geeignete Fläche von 1.000 m² durch die Pflanzung von niedrigwüchsigen Gebüschgruppen mit hohem Grenzlinienanteil und die Anlage von drei Stein- und drei bis vier Totholzhaufen sowie drei bis vier Sandlinsen verteilt über die Fläche als Habitatfläche zu optimieren. Die Zauneidechsen von der Böschung nördlich der Oberjesinger Straße sind dann dorthin zu vergrämen oder umzusiedeln.

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z. B. Entwässerungsschächte). Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen.

4. Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

6. Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

7. Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

8. Energiegewinnung und Ladestationen

Aus Gründen des Umweltschutzes sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

Aufgeständerte Solaranlagen (Mindestabstand UK Panel zu OK Vegetationsschicht = 20 cm) sind auf begrünten Dachflächen von Flachdächern zulässig.

Die Herstellung von Ladestationen für die E-Mobilität in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger ist erwünscht.

Die Gemeinde Nufringen stellt auf zwei öffentlichen Stellplätzen Ladestationen für die E-Mobilität bereit.

9. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

E. Pflanzenlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x	(x)	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		(x)	x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		-	x	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		x	-	x	x
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		x	(x)	x	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	(x)	x	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		x		x	x
<i>Fraxinus excelsior*</i>	Esche		x	(x)	x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		x	-	x	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	-	x	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		x	-	x	x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x		x	x	x
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x		x	x	x
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	x		/	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x		(x)	x	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	x		-	x	x
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		x	(x)	x	x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	-	(-)	x
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	x		-	x	x

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
Acer campestre	Feldahorn			x		x
Carpinus betulus	Hainbuche			x		x
Cornus sanguinea	Hartriegel			x		x
Corylus avellana	Haselnuss			x		x
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn			x		x
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn			x		x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			-		x
Frangula alnus	Faulbaum			-		x
Ligustrum vulgare	Liguster			-		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			x		x
Prunus spinosa	Schlehe			x		x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn			-		x
Rosa canina	Hundsrose			x		x
Rosa rubiginosa	Wein-Rose			x		x
Salix caprea	Salweide			x		x
Salix cinerea	Grau-Weide			x		x
Salix purpurea	Purpurweide			x		x
Salix triandra	Mandelweide			x		x
Salix viminalis	Korbweide			x		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder					x
Sambucus racemosa	Traubenholunder					x
Viburnum opulus	Schneeball					x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball					x

* Verwendung ist zur Zeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen

Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)
- 2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

- a: Straßen, Parkplätze
- b: Spielplätze
- c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende

- x = zutreffend / geeignet
- (x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten
- = nicht geeignet

F. Aufstellung und Bearbeitung

Aufstellung:
Gemeinde Nufringen

Nufringen, den

Ingolf Welte, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

21

Nufringen, den

Ingolf Welte, Bürgermeister