

GEMEINDE
LANDKREIS

SALEM
BODENSEEKREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„PARKPLATZ AFFENBERG“

Affenberg Mendlishausen GmbH
Gemeinde Salem

Stand 15.03.2016

BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

**Träger der
Bauleitplanung:** **GEMEINDE SALEM**

Leutkircher Str. 1
88682 Salem

Auftraggeber: **AFFENBERG MENDLISHAUSEN GMBH**

Mendlishauserhof 1
88682 Salem

Auftragnehmer: **Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6 Telefon 0 7731 / 799930
78247 Hilzingen Telefax 0 7731 / 799937

Stand: **Vorentwurf SALEM**

Inhaltsverzeichnis

A RECHTSGRUNDLAGEN

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Stellplätze
- 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- 7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)
- 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)
- 9 Ausnahmen und Befreiungen
- 10 Ordnungswidrigkeiten

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

D HINWEISE

- 1 Geltungsbereich
- 2 Örtliche Bauvorschriften
- 3 Umweltbericht
- 4 Pflanzenlisten

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 201) m.W.v. 01.03.2015

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Private Stellplätze

1.1. Flächen für Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Folgende Anlagen sind auf den, nach Ziff. 15.3 Planzeichenverordnung 1990 festgesetzten und mit entsprechendem Symbol gekennzeichneten, Flächen zulässig

- Private Stellplätze einschließlich aller erforderlichen Anlagen zu deren Bewirtschaftung
- Fahnenmasten, Werbeanlagen für kulturelle und touristische Zwecke und Einrichtungen zur Brauchtumpflege

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB)

- 2.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Plandarstellung für Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine Grundfläche von insgesamt 18.000 m² festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. In der Planzeichnung sind zum Schutz und zur Sicherung vorhandener Gehölze (PFB) und Grünflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.2. Angrenzende und einmündende Wege (Forstwege) dürfen über die Plan-darstellung hinaus, nicht zur Erschließung genutzt werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Vorgaben der Richtlinien RAS für die notwendigen Sichtfelder, sind bei der inneren Erschließung und bei der äußeren Verkehrsführung einzuhalten. Zu- und Ausfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum müssen ausreichende Sichtverhältnisse aufweisen. Die Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80 m von Bewuchs oder dauerhaften Benutzung, freizuhalten.

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

5.1. Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Schutzgut Boden (-86.480 ÖP). Die durch Teil-versiegelung hervorgerufenen Eingriffe können nicht durch Verbesserungs-maßnahmen im Schutzgut Boden ausgeglichen werden. Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Der Überschuss aus dem Schutzgut Flora/Fauna (+102.296 ÖP) wird schutzgutübergreifend zur Kompensation im Schutzgut Boden verwendet.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger
Auswirkungen auf die Umwelt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bebauungsplan:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Einbau von wasserdurchlässigem Belag, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich
- Nutzung vorhandener Erschließungstrassen (K7765, Forstweg)

Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen.

- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

Empfehlungen:

- Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft und gute Durchgrünung - Naherholung
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Zufahrten und Stellplätze)
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern, gekennzeichnet als Pflanzbindung (PFB1 – PFB4). Die bestehenden und erhaltenswürdigen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ihrer Art gemäß zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend ihres Wuchses, als Hochstamm oder Strauch, zu ersetzen.

Während der Bauphase ist der Schutz des Kronen- und Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sicherzustellen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen, Bäume und Hecken anzupflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Siedlungsbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei einem Totalausfall eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geeignete Arten sind der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Die Gehölzpflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

8.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von standortgerechtem heimischem Hochstamm erster Ordnung entsprechend Planeintrag.

8.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Je 12 Stellplätze ist zur Beschattung ein standortgerechter heimischer Hochstamm zweiter oder erster Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 8.3. Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Gemäß Planeintrag sind entlang der nordöstlichen Ausfahrt und auf dem Lärmschutzwall entlang des südlichen Fußweges, Feldhecken in einer Breite von 5,00 m anzupflanzen.
- 8.4. Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Gemäß Planeintrag ist die nicht zu Parkierungszwecken genutzte Grünfläche, im Bereich der Geländeauffüllung, mit einer kräuterreichen Wiesenmischung der Ausprägung „Fettwiese mittlerer Standorte“ anzusäen und unter extensiven Gesichtspunkten zu pflegen. Zweimalige Mahd, Abräumen des Mähgutes, erster Mähtermin Mitte Juni, zweite Mahd Ende August. Düngegaben in Form von Festmist sind im Turnus von 2 – 3 Jahren möglich. Auf den Einsatz von Spritzmitteln, Kunstdünger oder Gülle ist zu verzichten.
- 8.5. Die nicht zu Parkierungszwecken genutzten Grünflächen außerhalb der Wiesenfläche (PFG 4) sind zu bepflanzen oder anzusäen und gärtnerisch zu pflegen.
- 8.6. Monitoring
Die Verwaltung der Gemeinde Salem überprüft nach Fertigstellung der Bauarbeiten die Erhaltungs- und Pflanzgebote.

9. Ausnahmen und Befreiungen

§ 31 BauGB regelt Ausnahmen und Befreiungen.

10. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB regelt Ordnungswidrigkeiten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Vorkommen archäologischer Funde kann nicht ausgeschlossen werden. Der Beginn der Erschließungsarbeiten und Erdarbeiten ist dem Kreisarchäologen anzuzeigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

3. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, als Bestandteil der Satzung, wird hingewiesen.

4. Pflanzenlisten

Auf die Pflanzliste in der Anlage wird hingewiesen.

Salem, den 15.03.2016

.....
Manfred Härle

Bürgermeister

Schirmer
.....

Beate Schirmer

Planerin