

GEMEINDE
LANDKREIS

SALEM
BODENSEEKREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„PARKPLATZ AFFENBERG“

Affenberg Salem Mendlishausen GmbH
Gemeinde Salem

Stand 27.07.2016

BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

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

Leutkircher Str. 1
88682 Salem

Auftraggeber: **AFFENBERG SALEM 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: **Entwurf 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 (GBI. I S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBI 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)

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parken“

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

- 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 23.000 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 RAL 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 (-88.616 ÖP). Die durch Teil-versiegelung hervorgerufenen Eingriffe können nicht durch Verbesserungs-maßnahmen im Schutzgut Boden ausgeglichen werden. Im Schutzgut Landschaftsbild entsteht ein Defizit in Höhe von -132 Ökopunkten. Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Der Überschuss aus dem Schutzgut Flora/Fauna (+90.037 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:

- Verringerung der Lärmimmissionen von durch PKWs
- Vermeidung bisheriger Belastungen von Natur und Umwelt und potentieller Gefahren durch ungeordnetes Parken
- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Erstellen eines Bodenverwertungskonzeptes
- Begrenzung der Bodenbewegungen auf das Mindestmaß durch Planung der Verkehrsanlage entsprechend dem gewachsenen Boden
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß (Möglichkeit zur Vollversiegelung ausschließlich der Erschließungsstraße)
- Teilversiegelung aus offenporigem wasserdurchlässigem Belag mit Abstufung zu Belägen in Schotterrasen zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen (Stellplätze und deren Zufahrten, Fußwege)
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrassen (K7765, Forstweg)
- Terrassierung der einzelnen Parkplatzebenen entsprechend dem gewachsenen Gelände, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren

- Erhalt aller Bäume im Plangebiet durch Pflanzbindung, mit Ausnahme einer Esche
- Beschattung der Stellplätze durch Bäume
- dauerhafter Schutz des Wurzelbereichs vor Überfahung der Stiel-Eiche durch Absperranlagen, z. B. in Form einer Holzabschrankung
- Vermeidung von Ausfällen bei Jungstörchen durch Landungen in hochstehender Ackerfrucht

Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen.
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Umgang mit Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten DIN 19731
- Verbot des Einbaus von Sickerschichtenanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

Empfehlungen:

- Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft und gute Durchgrünung - Naherholung
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung wassergebundener Beläge
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Zufahrten und Stellplätze)
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Erstellen eines Bodenmanagementkonzeptes
- 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 (PFB 1 – PFB 37). 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 und fachgerecht zu pflegen. 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.

8.7. Grünfläche G1

Die Wiesenfläche im Norden des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Mischung für ‚Fettwiesen mittlerer Standorte‘ anzusäen und wie im Umweltbericht beschrieben, zu pflegen.

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. Bei Baugrunduntersuchungen etc. ist Herr Dr. Bodo Dieckmann, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) im Vorfeld hinzuzuziehen. Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden muss mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD erfolgen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 27.07.2016

.....

Manfred Härle

Bürgermeister



.....

Beate Schirmer

Planerin

ANLAGE -PFLANZENLISTEN-

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Im öffentlichen Straßenraum kann, soweit von den Standortbedingungen erforderlich, auf besser geeignete Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60-100 anzupflanzen.

Anlage Pflanzenlisten

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula verrucosa	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silberweide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Bergulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
Prunus padus subsp. Padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	/ Vogelbeere

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	/ Chinesische Wildbirne 'Chanticleer'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Sülibirne
Karcherbirne
Palmischbirne
Metzer Bratbirne
Kluppertebirne
Kirchensaller Mostbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

<i>Cornus sanguinea</i>	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
<i>Corylus avellana</i>	/ Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	/ Liguster (stark giftig)
<i>Prunus spinosa</i>	/ Schlehe
<i>Rosa canina</i>	/ Hundsrose
<i>Salix purpurea</i>	/ Purpurweide
<i>Viburnum lantana</i>	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

<i>Crataegus monogyna</i>	/ Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	/ Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
<i>Rhamnus cathartica</i>	/ Kreuzdorn (giftig)
<i>Salix caprea</i>	/ Salweide
<i>Salix cinerea</i>	/ Grauweide
<i>Salix triandra</i>	/ Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	/ Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
<i>Sambucus racemosa</i>	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
<i>Viburnum opulus</i>	/ Gewöhl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

Wildobst

<i>Malus silvestris</i>	/ Holzapfel
<i>Sorbus aria</i>	/ Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	/ Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	/ Elsbeere
<i>Prunus avium</i>	/ Wildkirsche

Pflanzenliste			
Regelzusammensetzung Kräuter und Gräser			
<i>Achillea millefolium</i>	- Schafgarbe	<i>Picris hieracioides</i>	- Gewöhl. Bitterkraut
<i>Anthriscus sylvestris</i>	- Wiesenkerbel	<i>Plantago lanceolata</i>	- Spitzwegerich
<i>Bellis perennis</i>	- Gänseblümchen	<i>Prunella grandiflora</i>	- Großblütige Braunelle
<i>Campanula patula</i>	- Wiesenglockenblume	<i>Prunella vulgaris</i>	- Gewöhl. Braunelle
<i>Crepis biennis</i>	- Wiesenpippau	<i>Ranunculus acer</i>	- Scharfer Hahnenfuß
<i>Daucus carota</i>	- Wilde Möhre	<i>Ranunculus bulbosus</i>	- Knolliger Hahnenfuß
<i>Galium mollugo</i>	- Wiesenlabkraut	<i>Rumex acetosa</i>	- Sauerampfer
<i>Heracleum sphondylium</i>	- Bärenklau	<i>Salvia pratensis</i>	- Wiesensalbei
<i>Knautia arvensis</i>	- Witwenblume	<i>Sanguisorba minor</i>	- Wiesenknopf
<i>Leontodon hispidus</i>	- Rauer Löwenzahn	<i>Silene vulgaris</i>	- Taubenkropf-Leimkraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	- Margerite	<i>Tragopogon orientalis</i>	- Wiesenbocksbart
<i>Lotus corniculatus</i>	- Hornklee	<i>Arrhenaterum elatius</i>	- Glatthafer
<i>Onobrychis viciifolia</i>	- Esparsette	<i>Cynosurus cristatus</i>	- Kammgras
		<i>Trisetum flavescens</i>	- Goldhafer

Einschub Pflanzraster