

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Haldenacker"
der Gemeinde Biederbach (Landkreis Emmendingen)

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH – wird gemäß den Eintragungen im Plan bzw. in den Schemaschnitten bezogen auf NN festgesetzt.

2.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH (s. auch Schemaschnitte) festgelegt.

Einschränkungen, die sich aus der Einhaltung der zulässigen Dachneigungen ergeben, sind zu beachten.

2.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe FH (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH (s. auch Schemaschnitte) festgelegt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

2.2.4 Durch eine entsprechende Planung – gegebenenfalls auch Geländeaufschüttungen ist sicherzustellen, dass eine sichtbare Wandhöhe (gepl. Gelände bis UK Sparren) von 7,00 m an keiner Stelle überschritten wird (Ausnahme: Garagen im Untergeschoss, wenn deren Bauflucht min. 2 m gegenüber der Fassade vorspringt und die Breite max. 8 m beträgt).

- 2.2.5 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- O - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Baukörper handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn das Baukörpervolumen insgesamt 40 m³ (z.B. Gartenhäuschen) nicht übersteigt.

Für Garagen und Carports sind separate Festsetzungen getroffen.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen aber, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, mit ihrer Rückseite nicht über die hintere rückwärtige Baugrenze hinausragen.
- 6.1.2 Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.
- 6.1.3 Der Abstand von Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird festgesetzt mit:

- Einzelhaus: max. 3 Wohnungen
- Doppelhaus: max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Hausgruppe: max. 2 Wohnungen je Einheit

8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Freihaltefläche" gekennzeichneten Straßenstücke dienen der Sicherung von Flächen für eine Wendefläche und eine spätere Erweiterung des Baugebietes. Die Wendefläche entfällt mit Realisierung der Erweiterung.

8.2 Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnstraße" gekennzeichneten Straßenflächen dienen lediglich der Erschließung der Angrenzer. Separate Gehwege sind nicht vorgesehen.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

10 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

10.1 Die privaten Grundstücke auf dem ehemaligen Sportplatz sind mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen, d.h. um ca. 0,30 – 0,80 m gegenüber dem Bestand aufzuschütten (s. Schemaschnitt).

Zu tiefer liegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flach geneigten Böschungen anzupassen.

10.2 Zu den Nachbargrundstücken, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen ist das Baugrundstück durch Böschungen anzupassen.

Erforderliche Geländeauffüllungen können mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen, um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen.

11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 11.1 Die Grünflächen im Bereich der Wendefläche werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen. Die Flächen werden vorgehalten für eine künftige Erweiterung des Gebietes.
- 11.2 Auf der öffentlichen Grünfläche - "Spielplatz" wird ein Kinderspielplatz angelegt. Die Aufstellung von Spielgeräten, Anpflanzungen und Geländemodellierungen sind vorgesehen.
- 11.3 Die öffentlichen Grünflächen bei der Kapelle dienen der äußeren Eingrünung des Baugebietes und der Sicherung einer Freifläche vor der Kirche.
- 11.4 Die privaten Grünflächen am "Kapellenweg" (Achse 2) dienen der eingegrün-ten Sicherung der markanten Straßeneinmündung.
- 11.5 Die öffentlichen Grünflächen im Südosten dienen der äußeren Eingrünung und der Sicherung der vorhandenen und geplanten Böschungen mit den Be-pflanzungen.
- 11.6 Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Planungsgebietes dient der äußeren Eingrünung und der Anlage eines Entwässerungsgrabens (Hangwasser).
- 11.7 Die öffentliche Grünfläche – Entwässerung dient der Anlage bzw. der Siche-rung vorhandener Entwässerungsmulden.

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag standortgerechte ein-heimische Laubbäume (StU 14/16; 3xv.) entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straße nur eine Baumart zu verwenden. Abweichungen von den festgesetz-ten Standorten sind zulässig (bis zu maximal 5,0 m parallel zur Straße).

12.2 Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu ge-stalten.

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) und 5 Sträu-cher entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhal-ten. Vorhandene Bäume, die erhalten werden und nach anderen Punkten festgesetzte Baumanpflanzungen können auf dieses Pflanzgebot angerech-net werden.

12.3 Randeingrünung „Wendehammer“

Auf der Grünfläche im Bereich des Wendehammer am Kapellenweg sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Gehölze/ Bäume gemäß der Artenliste anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

12.4 Randeingrünung „Nördlicher Baugebietsrand“

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze sind auf ca. 65 % der Fläche zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

12.5 Öffentliche Grünfläche „Kapelle“

Auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich der Kapelle sind Gehölze / Bäume zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte einheimische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ca. 60 % der Fläche ist zu bepflanzen.

Auf die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist ein extensives Gras-/ Kräutergemisch einzusäen. Die Wiesenpflege hat extensiv zu erfolgen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juni bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

12.6 Öffentliche Grünfläche „Böschungsfäche“

In der vorhandenen Böschungsfäche (östlich des „alten“ Spielfeldes) sind zur Durchgrünung als Ersatz für die wegfallenden Koniferen im nördlichen Bereich standortgerechte, einheimische Laubsträucher und Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Bevorzugt sind Traubeneichen (*Quercus petraea*) zu verwenden. Dabei ist die Größe des Baumes zu beachten.

12.7 Öffentliche Grünfläche „Entwässerung“

Entlang eines verlegten, periodisch wasserführenden Grabens im östlichen Bereich des Baugebietes sind auf ca. 65 % der Fläche standortgerechte, einheimische Laubsträucher und Laubbäume gemäß der Artenliste im Anhang zu den Festsetzungen, anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Bevorzugt sind Traubeneichen (*Quercus petraea*) zu verwenden. Dabei ist die Größe des Baumes zu beachten.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

12.8 Spielplatz

Der Spielplatz ist mit standortgerechten einheimischen Arten gemäß der Artenliste einzugrünen. Hierbei sind ungiftige und nicht allergene Arten zu verwenden.

13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene, im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust/Abgang der Bäume ist für Ersatz zu sorgen, wobei bei der Nachpflanzung Standortabweichungen zulässig sind.

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern auf den privaten Grundstücken zu dulden (s. Planeintrag: Straßenböschungen).

15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 15.1 Teilflächen der Grundstücke zwischen "Kapellenweg" und "Am Haldenacker" werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr2 und lr3) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Kanalisation, Wasser etc.).
- 15.2 Teilflächen der Grundstücke im Südosten des Planungsgebietes werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr5) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Kanalisation, Wassergraben, etc.).
- 15.3 Teilflächen des an die Kapelle grenzenden Grundstücks im Nordwesten werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr1) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Entwässerung Regenwasser/Oberflächenwasser).
- 15.4 Teilflächen der Grundstücke im Osten des ehemaligen Sportplatzgeländes werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr, lr4) zugunsten der Anlieger belastet. Es dient der Sicherung der Erschließung von nicht direkt an die Verkehrsfläche grenzenden Grundstücken.
- 15.5 Teilflächen der Grundstücke im Südosten des Planungsgebietes werden gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht (lr6) zugunsten der Erschließungsträger belastet (Kanalisation).

16 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 12.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 12.2 bis 12.7 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen kann im Gebiet nicht erreicht werden. Es verbleibt nach den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 173.466 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt, das von mittlerer bis hoher Bedeutung (III bis **IV**) ist.

Zur Kompensation innerhalb des geplanten Baugebietes nicht ausgleichbarer Eingriffe sind Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen für Natur und Landschaft außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Durch die Umgestaltung von vier Wanderungshindernissen gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept Biederbach (Maßnahme WH 14 bis WH 16) sowie die Optimierung dreier Stillgewässer kann ein schutzgutübergreifender Ausgleich außerhalb des Planungsgebietes hergestellt werden.

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

17 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

Bruchweide(°1)	Salix fragilis
Eberesche*	Sorbus aucuparia
Eßkastanie(°1)	Castanea sativa
Feldahorn	Acer campestre
Grauweide(°1)	Salix cinerea
Korbweide(°1)	Salix viminalis
Mandelweide(°1)	Salix triandra
Mehlbeere	Sorbus aria
Holzapfel(°1)	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis

Straßenbäume

Traubeneiche	Quercus petrea
Feldahorn	Acer campestre
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Heimische Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum*	Frangula alnus
Hainbuche(°1)	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina
Liguster*	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder(°1)	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei den mit ° gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Arten“

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 18.05.2006 BU-ba
geändert 11.07.2006

Biederbach, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Ruf, Bürgermeister

 199Pla08.doc