GEMEINDE GAIENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB
SOWIE ZUR INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

AM HERDWEG

GEMARKUNG GUNDHOLZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
D.	HINWEISE	15

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) uletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295) m.W.v. 09.06.2021

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.
Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst Nrn.:

3, 4, 7, 8/1, 12, 19, 19/5, 19/6, 19/8, 17, 14, 15, 18, 84/1 Teil 84/5 Teil, 84/8, 84/18 Teil 85, 85/1, 86, 87, 89, 90, 91 Teil, 389/2, 1552.

3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Dorfstraße“ rechtsgültig seit dem 04.02.1994. Der vorgenannte Bebauungsplan wird für diesen Bereich in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Herdweg“ aufgehoben und ersetzt.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Herdweg / Ob dem Hof“ rechtsgültig seit dem 20.02.1962 und der Teiländerung rechtsgültig seit 27.11.1964. Der vorgenannte Bebauungsplan wird für diesen Bereich in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Herdweg“ aufgehoben und ersetzt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Sofern nicht getrennte Regelungen festgesetzt sind gelten die Festsetzungen von WA1 für beide Teilbereich WA1a und WA1b bzw. von WA4 für beide Teilbereiche WA4a und WA4b-

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a, WA 2, WA 3, WA 4a sind
die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen nicht zulässig

1.4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b, WA 4b sind
nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen ausnahmsweise zulässig:

- Beherbergungsgewerbe ausschließlich in Form von Ferienwohnung.

Die Ferienwohnung kann gem. §13a BauNVO sowohl in der Einstufung als Beherbergungsgewerbe oder als wahlweise als nicht störenden Gewerbebetrieben erfolgen. Auf dem Baugrundstück muss je Ferienwohneinheiten mindestens eine dauerhaft bewohnte Wohneinheit vorhanden sein.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Hinweis:
Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen im Gebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HF),
- die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2. Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

Hinweis: Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen.

Private Erschließungswege, die der Erschließung mehrerer Flurstücke dienen und als eigenständige Flurstücke ausgemarkt sind (in der Planzeichnung zur Verdeutlichung mit Planzeichen der Planzeichenverordnung 90 (PlanzV90) dargestellt) dienen der Erschließung des Plangebiets wie öffentliche Straßen und müssen deshalb nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

2.3. Zahl der Vollgeschosse
§ 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2, WA3, WA4a

max.2 Vollgeschossen. Die Zulassung eines Untergeschosses als Vollgeschoss wird ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4b

zwingend 2 Vollgeschossen. Die Zulassung eines Untergeschosses oder eines Dachgeschosses als Vollgeschoss wird ausgeschlossen.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren

Abweichungen der endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach oben sind zulässig, wobei sich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen.

Abweichungen der endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach unten sind ebenfalls zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte Rohfußbodenhöhe (RFB) beziehen.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

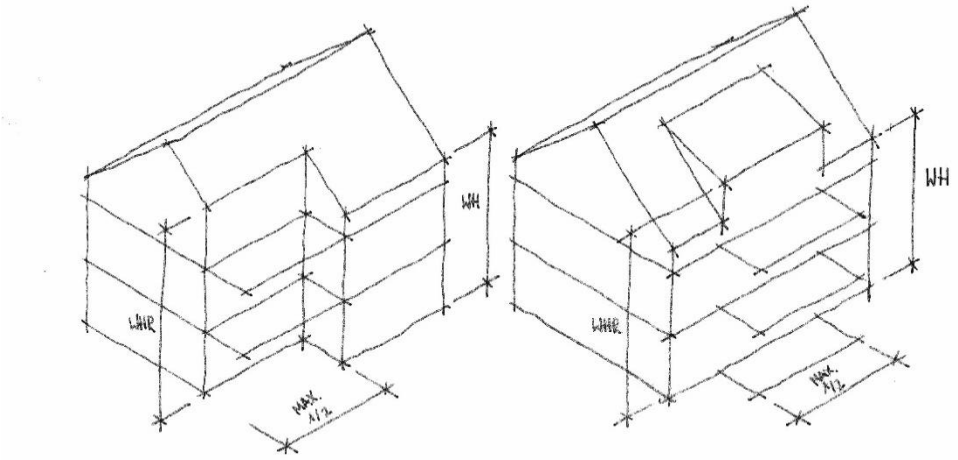
2.6. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5 bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1 + WA2:	bis zu 6,25 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3 + WA4:	bis zu 6,75 m

Bei Sattel- und Pultdächern oder bei Wiederkehren darf bei Rücksprüngen auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge die Wandhöhe (WHR) die festgesetzte Wandhöhe (WH) um max. 1 m überschritten werden.



2.7. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5:

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=25 ° siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (FHS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1+WA2:	bis zu 8,40 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3:	bis zu 9,75 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA4:	bis zu 11,00 m

Für Flachdächer mit (FHFD):

im Allgemeinen Wohngebiet WA2:	bis zu 6,50 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Die Firsthöhe von Flachdachgebäuden bezieht sich auf die Oberkante der Attika entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften.

Bei Flachdachgebäude dürfen aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung die Flachdachfirsthöhe (FHFD) um max. 50 cm überschreiten.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 5° wie Flachdächer behandelt.

3. BAUWEISE

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

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, mit dem Gebäude verbundenen Terrassen und untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

Hinweis: Dabei sind immer die Regelungen der Landesbauordnung zu Nachbargrundstücken/Nachbargebäuden und zu den Abstandsflächen vorrangig zu beachten.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, sind in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder in Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlagen.

Hinweis: Die Regelungen zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

5.2. PKW-Garagen, Carports und Stellplätze

Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4a:

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen. PKW-Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemeinen Wohngebiet WA4b:

Im Rechtsplan sind Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) ausgewiesen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind 70% der notwendigen Stellplätze in Garagen unterzubringen. Diese sind als Tiefgaragen oder integriert in das Gebäude auszuführen. Freistehende Garagen- und Carportanlagen sind unzulässig. Vor der Einfahrtsseite von Tiefgaragen ist ebenfalls ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemein:

Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA) können auch ohne Stauraum ausgeführt werden. Sie müssen jedoch gemäß den Örtlichen Bauvorschriften einen Mindestabstand zur Straße einhalten. Sofern diese mit seitlichen Wänden ausgestattet werden sind sie wie Garagen zu behandeln.

Hinweise:
Eine Befreiung von der Stauraumverpflichtung durch Einbau von elektrischen Torantrieben kann nicht erteilt werden, da damit beim Rückwärtsausfahren trotzdem keine ausreichende Sicht in den Verkehrsraum gewährleistet werden kann.

Stützmauern und Einfriedungen dürfen die Sicht beim Ausfahren in den Öffentlichen Raum nicht einschränken (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften darf der Stauraum zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

6. MINDESTBAULANDGRÖSSE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestbaulandgröße (anrechenbare Grundstücksfläche) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt auf:

400 qm für den Bau von Einzelhäusern
200 qm für den Bau einer Doppelhaushälfte

7. ANZAHL VON WOHNEINHEITEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten und Ferienwohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA4b gem. § 13a BauNVO werden begrenzt auf:

max. 1 Einheit je 200 m2 Baulandfläche
und max. 5 Einheiten je Baufenster.

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1. Sichtfelder

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Rast06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Die notwendige Länge des Sichtstrahls für die Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße 6114 beträgt ortsauswärts 110 m, ortseinwärts 70 m.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Seite 124

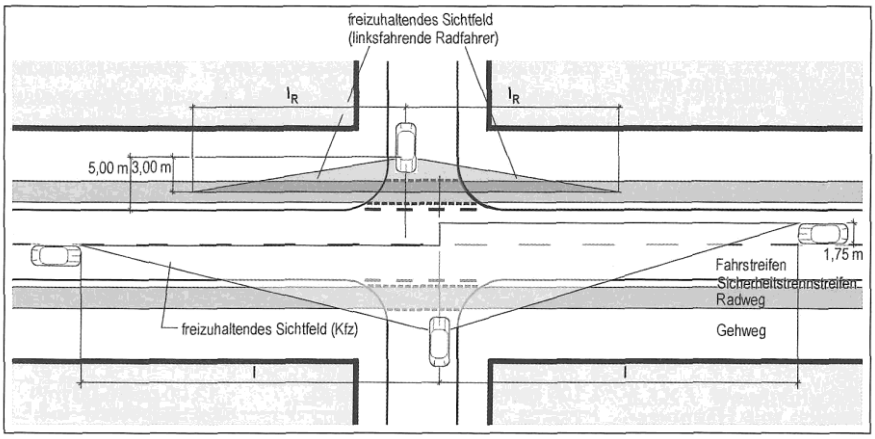


Bild 120:
Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V_{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

9. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Erschließungswege und Verkehrsflächen müssen ab einer Länge von 22 m mindestens eine Wendemöglichkeit für PKW entsprechend Bild 55 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen aufweisen. Diese darf nicht als Stauraum vor Garagen genutzt werden.

10. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Angrenzende Feldwege und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straßen dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgesetzt.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, angepasst werden.

12. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Stromversorgung sind Versorgungsflächen für die Trafostation / Verteilung ausgewiesen. Da das bestehende Gebäude möglicherweise nicht genehmigungsfrei ist, wurde eine entsprechende Grundstücksfläche ausgewiesen, die zur Einhaltung der Grundflächenzahl notwendig ist.

Sofern entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden ist muss eine Aufstellfläche auf einem privaten Grundstück für die Bereitstellung der Müllgefäße am Abholtag ausgewiesen werden.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind bei der Außenanlagenplanung und bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

13. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES,
§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Zur Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus südlich des Plangebiets gelegenen Flächen, wird am Südrand des Plangebiets nördlich des Feldwegs Flst. Nr. 98 ein Damm auf öffentlichem Grundstück erstellt, der das anfallende Oberflächenwasser gegebenenfalls über den Feldweg an Westen abführt. Die nördliche Böschung des Damms liegt auf privaten Grundstücken und ist zu dulden, bzw. darf nicht beseitigt werden.

14. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Hinweis: Die Leitungsrechte werden im Rahmen der Grundstücksbildung bereits durch die Gemeinde in das Grundbuch eingetragen.

Bereiche mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

15. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN NACH § 44 ABS. 1 BNATSCHG
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Vögel:
Als Vermeidungsmaßnahme sind in den Bäumen Nr. 29 (PFB 3), 16 (PFB 7), 19 (PFB 8), 10 (PFB 10) und 38 (PFB11) jeweils eine Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

Fledermäuse:
Vor Abriss von Gebäuden müssen diese von einem Fachkundigen (z.B. Fledermausbeauftragter) nochmals nach Fledermäusen abgesucht werden. Das Ergebnis der Begehung ist entsprechend den Auflagen der Baugenhemigung dem Landrastamt Konstanz – Untere Naturschutzbehörde mitzuteilen.

16. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

16.1. Pflanzgebotsfläche G1
Die Pflanzgebotsfläche G1 dient dem Erhalt und der Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestand. Innerhalb der Fläche sind Obsthochstämme mit Standortfestsetzung gemäß Pflanzgebot PFG 5 zu ergänzen. Die Bäume mit

Pflanzbindung PFB gem. Ziffer 16 sind zu erhalten. Der Erhalt aller anderen Bäume innerhalb der Fläche ist wünschenswert.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind konventionelle Gartennutzung, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig, sofern sie die Entwicklung und den Erhalt der Obsthochstämme nicht beeinträchtigen. Der Traufbereich der bestehenden Bäume darf nicht versiegelt werden.

Hinweis an die Baurechtsbehörde:
Es handelt sich nicht um eine Grünfläche sondern lediglich um eine Flächenbegrenzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, so dass die Flächen baurechtlich wie eine nicht überbaubare Grundstücksfläche zu behandeln sind

16.2. Pflanzgebotsfläche G2
Die Pflanzgebotsfläche G2 dient der Randeingrünung des Plangebiets. Innerhalb der Fläche sind gemäß Planeintrag Hochstämme 2. Ordnung gemäß Pflanzgebot PFG 4 und Gruppen mit je drei Gehölzen gemäß Pflanzgebot PFG 7 zu pflanzen und zu unterhalten

16.3. Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 1. Ordnung entsprechend Planeintrag. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

16.4. Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

16.5. Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Als Straßenbäume entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze auf privaten Grundstücken entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme der Gattung Tilia cordata „Rancho“ mit Standortfestsetzung und einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht (eingetragene Sichtdreiecke) der Kraftfahrer nicht einschränken.

16.6. Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Zur Randeingrünung des Plangebiets sind auf privaten Grundstücken innerhalb der mit Planzeichen 13.2.1. der Planzeichenverordnung (PlanZV90) umgrenzten Fläche entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anzahl ergibt sich aus dem Planeintrag. Der Standort kann innerhalb der Fläche frei gewählt werden.

16.7. Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Obsthochstämmen mit Standortfestsetzung als Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestands und als Trittsteinfunktion für geschützte Arten. Die Pflanzungen auf privaten Grundstücken können auf das Flächenpflanzgebot (PFG 6) angerechnet werden.

16.8. Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen Bestehende Bäume oder andere private Baumpflanzgebote, können angerechnet werden.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

16.9. Pflanzgebot 7 (PFG 7)

Im Bereich der mit Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV90) umgrenzten Fläche sind drei Gehölzen, in gemischter Anordnung anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der Gruppen ergibt sich aus dem Planeintrag. Der Standort kann innerhalb der Fläche frei gewählt werden.

16.10. Pflanzgebot 8 (PFG 8)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben sind hiervon ausgeschlossen.

Die Tiefgargagendecken im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind intensiv zu begrünen.

16.11. Pflanzgebot 9 (PFG 9)

Entsprechend den Örtlichen Bauvorschiften können bei Satteldachgebäuden alternativ zu Holzverkleidungen die Fassaden mit geeigneten Rankgehölzen auf einem Mindestanteil von 25 % der Außenwandfläche flächendeckend begrünt werden. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 2,0 m Wandabwicklung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

16.12. Hinweis zur Gartengestaltung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetztes BW zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

16.13. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.

16.14. Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

17. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine gleichartige Ersatzpflanzung am Standort vorzunehmen.

PFB 1 - Kernobstbaum
PFB 2 - Kernobstbaum (Nr. 38)
PFB 3 – Steinobstbaum (Nr. 29)
PFB 4 - Kernobstbaum (Nr. 1)
PFB 5 - Kernobstbaum (Nr. 5)
PFB 6 – Steinobstbaum (Nr. 17)
PFB 7 - Kernobstbaum (Nr. 16)
PFB 8 - Kernobstbaum (Nr. 19)
PFB 9 - Kernobstbaum (Nr. 13)
PFB 10 - Kernobstbaum (Nr. 10)

Zur Unterstützung der Artenvielfalt und insbesondere von Vögeln und Fledermäusen muss je Baum ein Nistkasten für Höhlenbrüter oder ein Fledermauskasten aufgehängt werden.

Hinweis: Die Nummern in Klammer entsprechend der Nummerierung im Gutachten Flächenalternativen, Bewertung und Umwandlung von Streuobstbestand von Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen.

Die Pflanzbindungen dürfen durch die angrenzenden Grundstückseigentümer nicht beschnitten werden, auch wenn Äste auf das Grundstück ragen. Fallobst, Laub und Überhang von Ästen sind in jeglicher Form zu dulden.

18. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

19. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind (etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

D. HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

Detaillierte Angaben zu den nachfolgenden Maßnahmen sind dem Umweltbeitrag des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer zu entnehmen.

Schutz der Fledermaus-Population:
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz der Fledermauspopulation sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatschG zu berücksichtigen

Außenbeleuchtung soll nur wo unbedingt nötig installiert werden.

- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. Während der Bauzeit
- Einsatz von ausschließlich insektenfreundlichen Leuchten (Strahlung im kurzwelligen / UV-Bereich, (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Leuchten, Amberleuchten
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- Lichtpunkt der Leuchte vollständig innerhalb des Leuchtenkörpers
- Abstrahlung nach oben und seitlich muss ausgeschlossen werden
- Abstrahlung nur nach unten (Planflächenstrahler)
- Mastenhöhe der Leuchte so niedrig wie möglich
- Leuchtenkörper im Kronenbereich von Bäumen sind unbedingt dauerhaft zu vermeiden
- Fußwegebeleuchtung auf privaten Grundstücken nur mit Pollerleuchten
- Gartenbeleuchtungen zur Dekoration sind nicht zulässig
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen,
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden

Entsprechend § 21 Abs.1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz sind Gartenbeleuchtungen, Beleuchtungen von Eingängen und Gebäudefronten zur freien Landschaft bzw. zum Landschaftsschutzgebiet hin grundsätzlich auszuschließen.

Schutz der Insekten:
21 NatSchG BW

Entsprechend § 21 NatSchG BW sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Bauzeitbeschränkung (Brutvögel und Fledermäuse)
§ 39 BNatSchG

- Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Bäumen) analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 30. September und 1. März
- Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen.

Schutz der Vögel
§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach (www.vogelglas.info)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Am Herdweg“ wird hingewiesen.

3. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

4. OBERFLÄCHENWASSER / SCHICHTWASSER

Durch die Hanglage können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern. Die freie Ableitung von unterirdischen Schichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Insbesondere aufgrund des Hangs und möglicher wasserführender Schichten ist besonderes Augenmerk auf die Böschungsausbildung und gegebenenfalls die Wasserhaltung von Baugruben zu legen.

5. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

Gaienhofen, 28.07.2021

Bürgermeister: Planer:

---------- ----------

E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. GROSSWÜCHSIGE GEHÖLZE ERSTER ORDNUNG

Hauptsortiment	
Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten	
Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. 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

3. 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:	
Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen
Sam — Schwarze Schüttler
Magda — Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger — Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode — Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode — Ouillins Reneclode

Walnuss

4. HECKEN UND FELDGEHÖLZE

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

weitere geeignete Arten
Cornus mas / Kornelkirsche
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn
Grataegus monogyna / Eingriffleger Weißdorn
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica / Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa / Wein-Rose
Rosa vosagiaca / Blaugrüne Rose
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata / Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus / Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. FASSADENBEGRÜNUNG

Selbstklimmer:
Hedera helix / Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris / Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ / Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ / Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:
Aristolochia macrophylla / Pfeifenwinde
Campsis radicans / Trompetenwinde
Clematis alpina / Alpen-Waldrebe
Clematis montana / Bergrebe

Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. DACHBEGRÜNUNG

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle