

GEMEINDE GAIENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

HAUPTSTRASSE OST

GEMARKUNG GAIENHOFEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
D.	HINWEISE	20

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802,1808)

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) zuletzt 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

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.:

162 Teil, 186 Teil , 189 Teil, 220, 221 Teil, 222 Teil, 340, 341, 341/2, 342, 342/1, 342/2, 343, 344, 345, 346, 346/1, 348 Teil, 356/1 Teil, 358 Teil, 366, 367, 368, 374, 374/1, 374/3, 374/4, 374/5, 374/6, 374/7, 375/2, 380 Teil, 380/2 Teil, 380/3 Teil, 385, 386, 388, 388/1, 389, 393 Teil, 394, 395, 396, 409, 410 Teil, 411, 411/2, 411/3, 429 Teil, 449, 449/1 449/5, 450, 451, 451/2, 452, 453 Teil, 456, 1921 Teil, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1945, 1946, 1946/1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956 Teil, 1957, 1958, 1959 Teil, 1960

3. ERSETZEN VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs der Bebauungspläne „Hauptstraße“ rechtsgültig seit 08.11.1991 und „Im Bänkle“ rechtsgültig seit 08.08.1980. Die vorgenannten Bebauungspläne werden für diesen Bereich in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Ost“ ersetzt.

Das im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ rechtsgültig seit 08.11.1991 festgesetzte Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB wird für einen kleineren Teilbereich durch die Aufstellung eines Erhaltungsgebiets im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ ersetzt.

4. BESTANDSCHUTZ

Gebäude und Nutzungen, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

5. ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN (ERHALTUNGSSATZUNG)

§ 172 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplans wird im Dörflichen Wohngebiet (MDW), im Urbanen Gebiet (MU), im Allgemeinen Wohngebiet WA2a und in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets WA3 auf Basis des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Flurstücke:

340, 341, 341/2, 342/1, 346, 346/1, 348, 356/1, 385, 386, 388,388/1, 389, 394, 395, 396, 409, 410 Teil, 411, 411/2, 411/3, 450, 451, 451/2, 452, 453 Teil, 456

ein Gebiet zur Erhaltung des Ortsbilds und von Anlagen mit städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung festgesetzt. Die Festsetzung gilt unbeschadet der Bestimmungen der Landesbauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der

Landesbauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

Im Geltungsbereich der Flächen zur Erhaltung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung gem. § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6

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

Die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:

- Beherbergungsgewerbe ausschließlich in Form von Ferienwohnung.

Die Ferienwohnung kann gem. § 13a BauNVO sowohl in der Einstufung als Beherbergungsgewerbe oder 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

1.2. Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Zulässig sind die in § 5a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Nicht zulässig sind die nachfolgenden in § 5a Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:

1.3. Urbanes Gebiet (MU)

Zulässig sind die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Nicht zulässig sind die nachfolgenden in § 6a Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 :	0,30
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA5, WA6 :	0,35
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2; WA4, MDW, MU :	0,40
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2a:	0,45

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen freigehalten werden. Deshalb wird festgesetzt, dass die mit Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung eingetragenen Flächen nicht auf die Baulandfläche anrechenbar sind.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2, WA3, WA4, WA5, WA6
max.2 Vollgeschossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a, im Dörflichen Wohngebiet (MDW) und im Urbanen Gebiet (MU):

max.3 Vollgeschossen, wovon ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

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.

Es wird empfohlen Geschosse unterhalb des hangseitigen Geländeverlaufs 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:	^	bis zu 4,75 m
im Dörflichen Wohngebiet MDW:		bis zu 6,00 m
im Urbanen Gebiet MU:		bis zu 6,25 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3, WA6:		bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2, WA4, WA5:		bis zu 6,75 m

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2a und WA6 bezieht sich bei Flachdachgebäuden die Wandhöhe auf die Oberkante der Brüstung im Attikageschoss.

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 $DN \geq 25^\circ$ 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 (HFS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA6:	bis zu 8,75 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA4, WA5:	bis zu 9,75 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 10,00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3:	bis zu 10,50 m
im Dörflichen Wohngebiet MDW:	bis zu 10,50 m
im Urbanen Gebiet MU:	bis zu 11,00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:	bis zu 12,00 m

Für Flachdächer mit (HFFD):

im Allgemeinen Wohngebiet WA2a, WA6:	bis zu 8,75 m
--------------------------------------	---------------

Flachdächer oberhalb der festgesetzten Wandhöhe dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, im Dörflichen Wohngebiet MDW und im Urbanen Gebiet MU die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2a gilt die abweichend Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Vorgabe, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden und die Länge der Hausformen höchstens 55 m betragen darf.

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 1,5 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

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 WA2a, Dörflichen Wohngebiet (MDW) und Urbanes Gebiet (MU):

Im Rechtsplan sind Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) ausgewiesen. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind 70% der notwendigen Stellplätze für Wohnungen in Garagen unterzubringen. Diese sind als Tiefgaragen oder integriert in das Gebäude auszuführen. Freistehende Garagen- und Carportanlagen sind unzulässig.

Bei Geschäftshäusern sollen min. 50 % der Parkplätze als Kundenparkplätze oberirdisch angeordnet werden. Die Hauptstraße eignet sich aufgrund der Kurvensituation nicht zum Parken auf der Straße. Für Besucher- und Anlieferungsverkehr müssen deshalb 30 % der Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße angelegt werden.

Stellplätze die direkt von der Hauptstraße angefahren werden dürfen nicht mit allseitig offenen Stellplatzüberdachungen sogenannte Carport überdacht werden.

Vor der Einfahrtsseite von Tiefgaragen ist ebenfalls ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen.

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:

325 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:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
max. 1 Einheit je 200 m² Baulandfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2a Dörflichen Wohngebiet (MDW) und im Urbanen Gebiet (MU)
max. 1 Einheit je 100 m² Baulandfläche

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 Schenkellänge des Sichtstrahls für die Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße 6114 beträgt bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h 70 m.

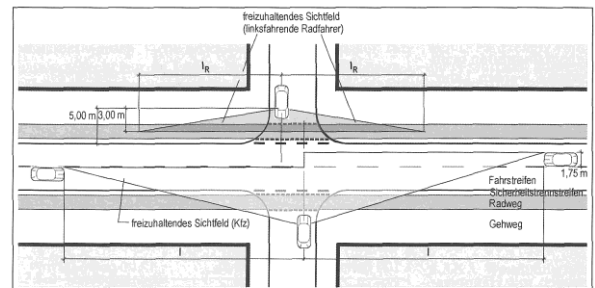


Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

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

Bild 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

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

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.

Zur Erschließung der Flst Nrn. 222 und 366 Südteil muss vor den jeweiligen Garagen eine Wendemöglichkeit für PKW mit einer Tiefe vom 9 m vom gegenüberliegenden Straßenrand freigehalten werden, die nicht zur Straße hin eingefriedet werden darf.

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, der erhaltenswerten Bäumen (PFB) sowie von 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.

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 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.

14. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN NACH § 44 ABS. 1 BNATSCHG

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Schutz der Fledermaus-Population:

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

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 Baugenehmigung dem Landrastamt Konstanz – Untere Naturschutzbehörde mitzuteilen.

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

- Straßen und Wegebeleuchtung sind mit einer fledermausfreundlichen Beleuchtung auszustatten.
- Beleuchtungen von Eingängen, Gebäudefronten, Gärten insbesondere zur freien Landschaft / Feldgehölzen hin müssen diese Anforderungen ebenfalls erfüllen.
- Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete sind zu vermeiden.
- Eine seitliche Lichtabstrahlung ist durch die Leuchtengeometrie auszuschließen (Planflächenstrahler) – die Lichtwirkung soll sich auf die Wege beschränken und nicht das Umfeld erhellen.
- Die Leuchtkörperhöhe ist so niedrig wie möglich anzusetzen.
- Empfohlen wird weiterhin, die Wegebeleuchtung und sonstigen Beleuchtungen in diesem Bereich, bewegungsmeldergesteuert auszuführen, um die negative Lichtwirkung weiter zu verringern.
- Auf Flutlichtstrahler an Kränen etc. ist während der Bauzeit zu verzichten.

Anforderungen an die Beleuchtung:

- es sind ausschließlich Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung einzusetzen,
- es sind ausschließlich Planflächenstrahler ohne seitliche Abstrahlung zu verwenden,
- himmelwärts gerichtete Strahler sind zu untersagen,
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen
- es ist eine niedrige Farbtemperatur zu wählen - < 3000 Kelvin.
- Die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.
- Gartenbeleuchtungen, insbesondere zur freien Landschaft, Flugstraße hin sind auszuschließen.

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 Zauneidechse:

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Vor Herrichten von Grundstücken wie zum Beispiel Abbruch von Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerflächen für Baumaterial, Gartenumgestaltung, Abriss von Trockenmauern, Anbauten, Abrisse, Einrüstungen, Tritteinwirkung, Abdichtungsarbeiten an Kelleraußenwänden müssen diese bei möglichen Vorkommen von Zauneidechsen von einem Fachkundigen abgesucht werden.

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist das Ergebnis der Begehung entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung dem Landrastamt Konstanz – Untere Naturschutzbehörde mitzuteilen. Das gilt auch auf zusammenhängenden Freiflächen, die möglicherweise überplant werden und dies zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Auch hier muss der Verursacher eines Bauvorhabens mit der Unteren Naturschutzbehörde klären, in welchem Umfang Zauneidechsenvorkommen ausgeschlossen werden können.

Schutz der Vögel

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Gehölzarbeiten wie Schnitt, Rodung und Entfernung des Schnittguts vom Gelände sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. vom 1. Oktober bis zum 1. März des Folgejahres um Nester, Gelege und Jungvögel nicht zu beschädigen oder zu töten, oder Brutvögel in der unmittelbaren Umgebung der Arbeiten nicht zu vertreiben. Ausnahmen von dieser, im Naturschutzgesetz verankerten Regelung, kann nur die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall erteilen.

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)

Mögliche planerische Lösungen sind: Halbtransparentes Material, Glas mit hochwirksamer Markierung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen oder mit Rollos, Vorhang, Dekor, Schiebeelement, angepasste Umgebungsgestaltung (keine für Vögel attraktive Grünflächen und Bäume im Bereich möglicher Gefahrenstellen), Reduktion der Durchsicht z.B. durch Kunst am Bau, begrünte Fassade, Gartenskulpturen aus nicht-transparentem Material, keine transparenten Wintergärten und transparente Balkongeländer, 4 Pflanzen nur hinter halbtransparenten Flächen.

Schutz von Gebäudebrütern

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Vor baulichen Maßnahmen z.B. Abrissen, Anbauten, Arbeiten an Gebäudefassaden, Dachrinnen, Dächern von außen sowohl als auch bei Innenausbauten muss im Sommer vor Beginn der Bauarbeiten im Einzelfall geprüft werden, ob sich dort brütende Vögel (Gebäudebrüter) befinden. Bei entsprechenden Bauvorhaben muss der Vorhabenträger bereits in der Planungsphase mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Konstanz) klären, ob mit dem Vorkommen von Gebäudebrütern zu rechnen ist und welcher Prüfumfang notwendig ist.

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.

Sonstige Schutzmaßnahmen

21 NatSchG BW

Für zahlreiche Tierarten stellen Kellerlichtschächte tödliche Fallen dar. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Gitteroste von Kellerlichtschächten mit einer Maschenweite von max. 10 x 30 mm aufzuführen sind.

15. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Eine klassische Gartennutzung (wie z.B. Sitzplätze, Wege, Terrassen, Nebenanlagen, Grillstellen, Beleuchtung, Kompost usw.) ist aufgrund der Artenschutzrelevanz in den nachfolgenden mit Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) umgrenzte Flächen nicht zugelassen.

Die privaten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Inanspruchnahme der Flächen durch Baubetrieb ist nicht gestattet. Die Flächen sind auch zur Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche nicht auf die Baulandfläche anrechenbar.

Fläche G1, G2, G3

Der Bewuchs der Hang- und Böschungflächen des Hohlwegs soll erhalten und ergänzt werden. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Böschungflächen können wahlweise mit frei wachsenden heimischen Gehölzen und Bäumen zur Böschungssicherung bepflanzt werden,

Fläche G4, G5

Im Bereich der Flächen G5 und G6 sind die mit Pflanzbindung PFB eingetragenen Bäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang der Bäume ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Fläche G6

Im Bereich dieser Fläche sind die Bäume nach Pflanzgebot PFG 4 zu pflanzen und zu unterhalten.

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. Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämmen 1. Ordnung entsprechend Planeintrag. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.
- 16.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämmen 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.
- 16.3. Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Zur Ergänzung der vorhandenen Bäume im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf privaten Grundstücken innerhalb der mit Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV90) umgrenzten Fläche entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämmen 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.
- 16.4. Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Zur Randeingrünung des Plangebiets sind auf privaten Grundstücken innerhalb der mit Planzeichen 13.1. der Planzeichenverordnung (PlanZV90) umgrenzten Fläche entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämmen 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anzahl ergibt sich aus dem Planeintrag. Der Standort kann innerhalb der Fläche frei gewählt werden.
- 16.5. Pflanzgebot 5 (PFG 5)
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 Baumpflanzangebote, 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.
- 16.6. Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben sind hiervon ausgeschlossen.
- Die Tiefgaragendecken im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind intensiv zu begrünen.
- 16.7. Pflanzgebot 7 (PFG 7)
Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften 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.

- 16.8. Hinweis zur Gartengestaltung
Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes 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.
- 16.9. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.
- 16.10. 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 Aesculus hippocastanum Rosskastanie

PFB 2 Juglans regia Walnussbaum

PFB 3 Robinia pseudoacacia 3 Robinien

PFB 4 Fagus sylvatica Rotbuche

PFB 5 Quercus robur Stieleiche

PFB 6 Tilia cordata Winterlinde

PFB 7 Acer campestre Gruppe 5 St. Feldhorn Hangsicherung

PFB 8 Acer campestre Gruppe 6 St. Feldhorn Hangsicherung

PFB 9 Prunus Kirschbaum

PFB 10 Juglans regia Walnussbaum

PFB 11 Malus Apfelbaum mit Efeu

PFB 12 Acer campestre Feldhorn

PFB 13 entfallen

PFB 14 Aesculus hippocastanum Kastanie

PFB 15 Acer platanoides Spitzhorn

PFB 16 Acer platanoides Spitzhorn

PFB 17 Acer platanoides Spitzhorn

PFB 18 Malus Apfelbaum

PFB 19 Betula verrucosa Birke

PFB 20 Acer platanoides Spitzhorn

PFB 21 Prunus Kirschbaum

PFB 22 Acer platanoides Spitzahorn
PFB 23 Acer platanoides Spitzahorn dreistämmig
PFB 24 Acer platanoides Spitzahorn
PFB 25 Pyrus Mostbirne
PFB 26 Pyrus Mostbirne
PFB 27 Malus Apfelbaum
PFB 28 Malus Apfelbaum
PFB 29 Pyrus Mostbirne
PFB 30 Pyrus Mostbirne
PFB 31 Pyrus Mostbirne
PFB 32 Pyrus Mostbirne
PFB 33 Pyrus Mostbirne
PFB 34 Prunus Kirsche
PFB 35 Malus Apfel
PFB 36 Pyrus Birne
PFB 37 Prunus Kirsche
PFB 38 Pyrus Birne
PFB 39 Prunus Kirsche
PFB 40 Obstbaum
PFB 41 Hecke

Sollte wegen Verkehrssicherheit oder anderen Gründen nach fachlicher Begutachtung ein Baum gefällt werden, sind vor der Fällung bereits vier Höhlennistkästen mit mindestens zwei verschiedenen Öffnungsradien vor der Fällung in der näheren Umgebung fachgerecht und katzensicher aufzuhängen. Es sollte eine 26 mm, eine 34 mm Lochöffnung, sowie ein größerer Nistkasten mit 46 50 mm Lochweite an Gebäuden oder verbleibenden Bäumen angebracht werden. Die Nistkästen müssen in mindestens 3,00 m - besser höher, angebracht werden. Nach Möglichkeit sollten die Einflugöffnungen nach Osten zeigen.

Hinweis: Die Nummern in Klammer entsprechend der Nummerierung im Umweltbeitrag 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. ROHDUNG VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

18.1. Zeitraum für Gehölzarbeiten

Schnitt, Rodung und Entfernung des Schnittguts vom Gelände sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, d.h. vom 1. Oktober bis zum 1. März des Folgejahres um Nester, Gelege und Jungvögel nicht zu beschädigen oder zu töten, oder Brutvögel in der unmittelbaren Umgebung der Arbeiten nicht zu vertreiben. Ausnahmen von dieser, im Naturschutzgesetz verankerten Regelung, kann nur die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall erteilen.

18.2. Ersatz von Bäumen mit Pflanzbindung

Bei einer Fällung von Bäumen mit Pflanzbindung aus Verkehrssicherheitsgründen muss, durch einen Fachgutachter, nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung bisheriger Unterhaltungsmaßnahmen, die notwendigen Maßnahmen zum weiteren Erhalt unverhältnismäßig sind. Dabei gelten der regelmäßige Rückschnitt und das Entfernen von Totholz als üblicherweise notwendige Pflegemaßnahmen zum Erhalt eines Baumes. Vor einer Rodung ist der Nachweis hierüber der Gemeinde vorzulegen.

Werden die mit entsprechenden Planzeichen (PFE) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume für Baumaßnahmen gerodet oder sind nachfolgend aufgelistete Bäume mit Pflanzbindungen PFB abgängig und werden ersetzt, muss in beiden Fällen der Verlust von Höhlen für Höhlenbrüter kompensiert werden. Bei einer Fällung aus Verkehrssicherheitsgründen ist diese durch einen Fachgutachter nachzuweisen

Vor der Fällung der Bäume müssen erst mit kurzem Vorlauf (max. zwei Wochen) vor der Fällung, pro Baum vier Höhlennistkästen, einer mit 26 mm, einer mit 34 mm Lochöffnung, sowie einem größeren Nistkasten mit 46 – 50 mm Lochweite an Gebäuden oder verbleibenden Bäumen fachgerecht angebracht werden. Die Nistkästen müssen katzensicher in mindestens 3,00 m - besser höher, angebracht werden. Nach Möglichkeit sollten die Einflugöffnungen nach Osten zeigen. Die Nistkästen müssen mindestens zehn Jahre unterhalten werden.

PFE 1 Walnussbaum
PFB 1 Aesculus hippocastanum Rosskastanie
PFB 2 Juglans regia Walnussbaum
PFB 6 Tilia cordata Winterlinde
PFB 10 Juglans regia Walnussbaum
PFB 15 Acer platanoides Spitzahorn
PFB 25 Pyrus Mostbirne
PFB 26 Pyrus Mostbirne
PFB 29 Pyrus Mostbirne
PFB 30 Pyrus Mostbirne
PFB 31 Pyrus Mostbirne
PFB 32 Pyrus Mostbirne
PFB 33 Pyrus Mostbirne

19. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

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

20. 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.

St. Mauritiuskirche mit umgebendem Friedhof, Kapellenstraße 7 (Liste der KD Ifd. Nr. 2, ADAB ID).

Die Kapelle St. Mauritius lässt sich spätestens ab dem 14. Jh. nachweisen, obertägig haben sich jedoch keine Reste aus dieser Zeit erhalten. In Form von Befunden und Funden ist daher mit den Resten von Vorgängerbauten sowie von Bestattungen unter der rezenten Bebauung und dem Kirchhof zu rechnen. An deren Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse, da nur noch mit den Methoden der Archäologie weitere Aufschlüsse über die Entstehung und Entwicklung der Kapelle gewonnen werden können. Die Fläche ist mit Planzeichen 14.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV90) im Rechtsplan ausgewiesen

Historischer Ortskern Gaienhofen (Liste der KD Ifd. Nr. 6, ADAB. ID97019778)

In diesem Bereich befindet sich der ältere Siedlungskern von Gaienhofen. Hier ist vermehrt mit Überresten von Bebauung des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Durch diese könnten wichtige Erkenntnisse über die mittelalterliche Besiedlung der Region, Lebens- und Wirtschaftsweise, Siedlungsstruktur und Sachkultur gewonnen werden. Es ist daher bei anstehenden Maßnahmen zu prüfen, ob Überreste von Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG betroffen sind.

Nordwestlich und im Verlauf der Hauptstraße bis hoch zur Hörstraße ist mit weiteren archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen, bzw. sind Prüffälle bekannt, die bei baulichen Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen. Im Konfliktbereich muss durch geeignete Planungen die Erhaltung von Bodendenkmalen angestrebt werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen.

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

2. KULTURDENKMALE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Im Rechtsplan sind alle vorhandene Kulturdenkmale mit Planzeichen 14.3 der PlanZV 90 gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, Veränderungen des Erscheinungsbilds oder Erweiterung baulicher Anlagen muss mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden und es ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zu den denkmalrechtlichen Schutzzieleen gehört neben der substantiellen Erhaltung der Kulturdenkmale auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung.

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale:

Kapellenstr. 11, (Flst. Nr. 411/3)	Ökonomieteil mit zweigeschossigem Anbau erbaut etwa 1757
Kapellenstr. 5, (Flst. Nr. 409)	Fachwerkhaus erstellt um 1800
Kapellenstr. 7, (Flst. Nr. 395)	Filialkirche St. Mauritius erstellt um 1500
Kapellenstr. 8, (Flst. Nr. 396)	Zweigeschossiges ehem. Schulgebäude erbaut um 1800
Kapellenstr. (Flst. Nr. 410)	Dorfbrunnen um 1900

D. HINWEISE

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße Ost“ wird hingewiesen.

2. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

3. 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 Böschungsbildung und gegebenenfalls die Wasserhaltung von Baugruben zu legen.

4. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke im Osten des Plangebiets 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.

5. BODENSCHUTZ

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme muss gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorgelegt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden

Gaienhofen, 22.03.2022

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	Schwarze Schüttler
Sam	Teickners Schwarze Herzkirsche
Magda	Schattenmorelle
Hederlinger	
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
Crataegus monogyna	/ Eingriffleger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiana	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhl. 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	/ Jelängerjelier(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