

BEBAUUNGSPLAN
"AM WANDERWEG"
WOHN- UND MISCHGEBIET

STADT GEISINGEN
ORTSTEIL KIRCHEN-HAUSEN

MASSSTAB 1 : 500 IM ORIGINAL

DIPL. ING. (FH) ANDREAS GRUBER
MÜHLEHEN 7
78126 KÖNIGSFELD

DATUM: 2005-02-10

PLAN-NR: G.01

LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Verkehrsberuhigter Bereich



Anpflanzen: Bäume



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

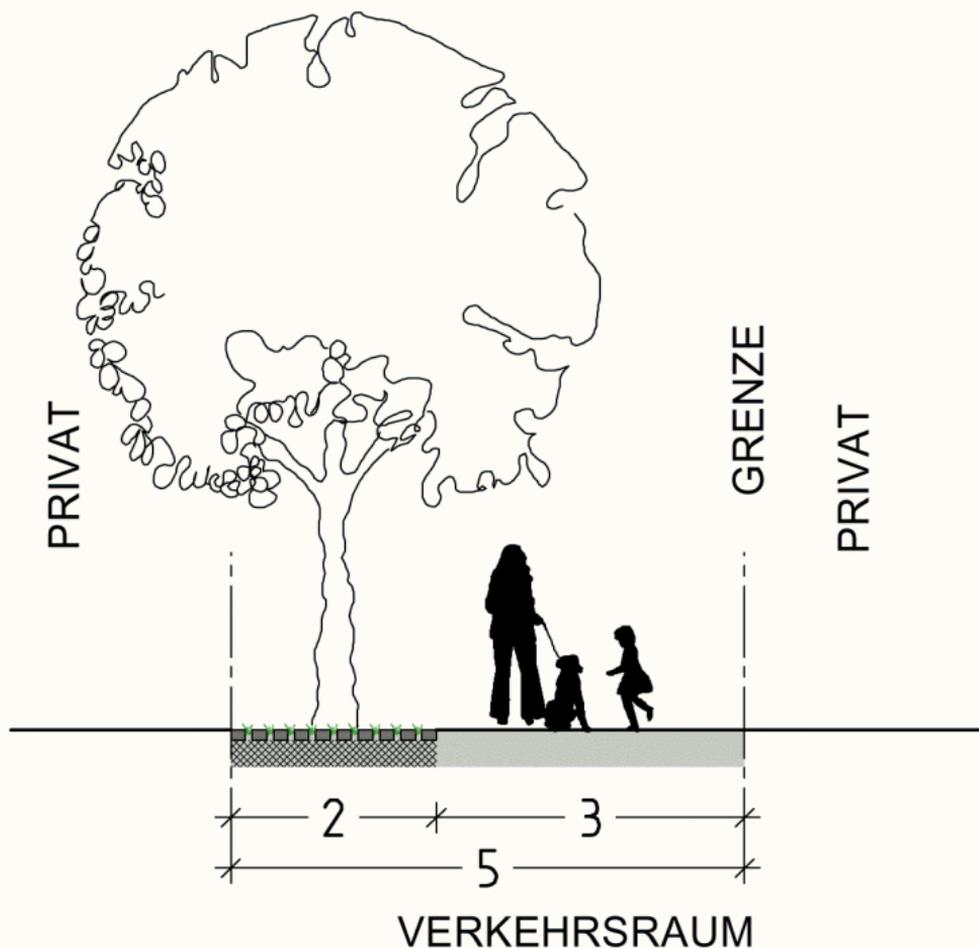


Baugrenze

Baugebiet	
Bauweise	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Nutzungsschablone

STRASSEN-SCHNITT



RASENPFLESTER MIT BÄUMEN
ALS STELLPLÄTZE UND
VERSICKERUNGSFLÄCHE

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Wanderweg“

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz
- Landesbauordnung
- Denkmalschutzgesetz

in den zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassungen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der Nutzung (§9 (1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der Nutzung (§9 (1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Höchstgrenze entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

3. Bauweise (§9(1) 2 BauGB und §22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind gemäß § 22(2) BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der Bodenaushub aus dem Bereich der privaten Baugrundstücke ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.
- Auf Unterkellerung soll verzichtet werden. Wenn doch unterkellert wird, dann als dichte Wanne bis auf Geländehöhe.

- Erdtanks für Heizöl sind verboten.
- Eine Versiegelung von Flächen, z. B. Zufahrten, muss auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Anfallendes Niederschlagswasser muss entweder über eine belebte Bodenschicht versickert oder in Zisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) gesammelt werden.
- Metaldächer sind unzulässig.
- Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- Pflanzung von Straßenbäumen (heimische Laubbäume mindestens II. Ordnung)
- Pflanzung von mindestens einem Baum III. Ordnung (z.B. heimische Laubbäume oder Obstbäume) pro Baugrundstück
- Verkehrsflächen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

5. Denkmalschutz (§20 DSchG)

Wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder sonstige denkmalschützende Funde zutage treten, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§7(1,2)LBO)

Doppelhaushälften sind in ihrer Stellung, Höhenlage und äußeren Gestalt einander anzupassen.

Die Gebäudehöhe ist auf 8 m Firsthöhe begrenzt.

Zwischen Garage und öffentlichem Verkehrsraum sind mind. 5 m als zusätzlicher Stellplatz freizuhalten.

Außenantennen sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig (§74 (1) LBO).

An fensterlosen Wänden und Fassaden wird die Begrünung mit kletternden und rankenden Gehölzen (lt. Pflanzliste A) empfohlen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein Baum III. Ordnung (heimischer Laubbaum oder Obstbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Einfriedung sind nur „lebende Zäune“ (aus heimischen Sträuchern bestehende Hecken, möglichst freiwachsend) oder Zäune aus offenen Strukturen (z. B. Rangerzaun) zulässig. Auf Sockelmauern soll verzichtet werden. Hecken aus Nadelgehölzen und Thuja-Hecken sind nicht zulässig.

Mit Hecken und Zäunen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Mobilfunkmasten oder sonstige die Fledermäuse störende Emittenten sind im Baugebiet nicht zulässig.

2. Sonstige Hinweise

Sonnenkollektoren und Absorber werden empfohlen. Sie sind der Dachneigung anzupassen.

Pflanzliste A / Fassadenbegrünung:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Clematis i.S.	Waldrebe
Lonicera i.S.	Geißblatt
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa i.S.	Kletterrosen
	Obstspalier

Geisingen, den 1. Juni 2005



Hengstler, Bürgermeister

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Bebauungsplan „Am Wanderweg“

1 Beschreibung des Baugebietes

Das geplante Baugebiet „Am Wanderweg“ umfasst eine Fläche von 1,15 ha. Es liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchen-Hausen.

Nördlich und westlich des geplanten Gebietes grenzen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser an und im Osten grenzt ein Gewerbebetrieb an. Das Baugebiet „Am Wanderweg“ schließt sozusagen eine „Baulücke“.

Die Flächen wurden als extensives Grünland zur ganzjährigen Standweide genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölzstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotoptypen. Die östlich angrenzende Gehölzstrukturen werden nicht vom Baugebiet beeinträchtigt.

Das geplante Baugebiet befindet sich in einer ebenen Fläche.

Der südliche Teil des Baugebietes liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet; Mischgebiet (vorhandenes Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,4; Geschossflächenzahl: 0,8

2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen keine Schutzgebiete im Sinne des NatSchG Baden-Württemberg und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von Wildgehölzhecken, u. a. als Einfriedungen.
- Pflanzung von mindestens einem Baum III. Ordnung (z. B. heimische Laubbäume oder Obstbaum) pro Baugrundstück.
- Pflanzung von Straßenbäumen (heimische Laubbäume mindestens II. Ordnung).
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern.
- Fassadenbegrünung fensterloser Wände (vgl. Pflanzliste A).
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (extensive Dachbegrünung).

3 Schutzgut Boden

Dem Schutzgut Boden wird mit folgenden Maßnahmen Sorge getragen:

- Eine Versiegelung von Flächen, z. B. Zufahrten, wird auf das notwendige Maß begrenzt. Außerdem werden 2/5 der Straße mit versickerungsfähigem Belag (Rasenpflaster) hergestellt.
- Der Bodenaushub aus dem Bereich der privaten Baugrundstücke wird in seiner Verwertungseignung beurteilt und bei entsprechender Qualifizierung einer

Wiederverwertung zugeführt. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Aufgrund der Ebenheit der Fläche werden größere Erdmassenbewegungen sowie die Veränderung der Oberflächenformen vermieden.

4 Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird mit folgenden Maßnahmen Sorge getragen:

- Verkehrsflächen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Anfallendes Niederschlagswasser muss entweder über eine belebte Bodenschicht versickert oder in Zisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) gesammelt werden.
- Metalldächer sind unzulässig.
- Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und Maßnahmen zur Niederschlagsretention (z. B. Begrünung von Flachdächern) werden festgesetzt.
- Auf Unterkellerung soll verzichtet werden. Wenn doch unterkellert wird dann als dichte Wanne bis auf Geländehöhe.
- Erdtanks für Heizöl sind verboten.

5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Anbindung an die benachbarten Gebäude wird mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m gewährleistet. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

7 Abschließende Bewertung

Durch die umfangreichen Schutzvermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff durch das geplante Baugebiet „Am Wanderweg“ als ausgeglichen gelten.

Geisingen, den 1. Juni 2005



Hengstler, Bürgermeister