

I

**Gemeinde Winterlingen
Zollernalbkreis**

Anlage 2

**zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„2. Änderung Wilhelm-Bihler-Straße, Sudetenstraße“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 26.06.2019, werden folgende

**TEXTL. FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):

- 1.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
- 1.2 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 5 - 8 und Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):**

- 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
- 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe wird, gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Attika bzw. First, auf 10 m festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):

Es ist „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 1.00 m Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

6. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln, auf dem Baugrundstück oberflächlich abzuleiten und über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern.

PKW-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

7.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.

7.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischen zu lagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um Kenntnis über die artenschutzrechtliche Situation zu erhalten, wurde das Büro Menz-Umweltplanung, Tübingen beauftragt, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

Im Ergebnis wird dabei festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, sofern keine Eingriffe in die bestehende Gebäudesubstanz stattfinden.

Um einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen zu wirken, sind im räumlichen Umfeld 2 spezielle Haussperlingsnisthilfen (Koloniekästen) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind, je gefällttem Apfelbaum, drei Rundkästen für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.
2. Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmeietal“. Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamts Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Auf die damit verbundenen erhöhten Anforderungen von neuen, privaten Abwasserleitungen wird hingewiesen.

D. HINWEISE

Gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird die Gestaltung der Dachflächen als Gründach empfohlen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser oder Oberflächenwasser) oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Aufgestellt:

Meßstetten, den 26.06.2019

Winterlingen, den

Büro Wesner, Meßstetten

Maier, Bürgermeister