



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnanlage Charlottenstraße 7 - 11“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

zur förmlichen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB

Planungsstand Satzungsbeschluss Stand 9.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO.....	3
4	Hinweise	6
5	Pflanzlisten	8
6	Begründung (separates Dokument)	

Bearbeitung planungsgruppe stahlecker
Feuerseeplatz 3
70176 Stuttgart
Tel. 0711 636 00 30
www.pg-s.de

1 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 14.12.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 18.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom bis	18.02.2022 21.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom bis	18.02.2022 21.03.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.07.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 29.07.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis	08.08.2022 06.09.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom bis	29.07.2022 26.08.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier
Bürgermeister

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, letztmals geändert durch Gesetz vom 10.09.2021

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, letztmals geändert durch Gesetz vom 18.07.2019

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.12.2020 (GBL, S. 1095).

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB UND §§ 1-23 BAUNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Ebenso sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung mit II festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung mit 8,90 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Höhe ü. NN) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion bzw. Attika. Singuläre, kleinteilige Dachaufbauten sowie Umwehrungen bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Höhe ü. NN) darf max. 0,30 m über oder unter der festgelegten Höhenangabe von 787,30 m liegen.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder dergleichen) ist bis zu 1 m zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Die erforderliche bzw. mind. herzustellende Anzahl der PKW-Stellplätze wird im Vorhabenplan definiert.

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit sie vollständig erdüberdeckt und begrünt sind.

Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Fahrradabstellplätze und Abfallstandorte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Konstruktive Maßnahmen von angrenzenden Verkehrsflächen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur angrenzenden öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

7. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Festsetzungen zu Dachbegrünungen

Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° sind zu begrünen.

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

Verpflichtend einzuhaltende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Artenschutz:

Baufeldfreimachung

Bedingt durch das Vorkommen von Vogelarten und möglichen Beeinträchtigungen von Fledermausarten darf die Baufeldbereinigung (Gehölzentnahme sowie Gebäudeabbruch) nur in der Zeit von November bis Februar erfolgen. Vor den Abbrucharbeiten ist eine erneute einmalige Gebäudekontrolle im Hinblick auf Fledermausarten und Vögel durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme 1 in der artenschutzrechtlichen Prüfung, saP Büro Fritz & Grossmann vom 24.06.2022).

Vorgaben für Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind so auszurichten, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Zusätzlich müssen Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung (einschließlich Werbeanlagen) mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden wie z.B. mit UV-reduzierte LED-Leuchten (Vermeidungsmaßnahme 3 in der artenschutzrechtlichen Prüfung, saP Büro Fritz & Grossmann vom 24.06.2022).

Amphibienschutz

Bedingt durch das Vorkommen von Amphibien (Erdkröte) muss während der gesamten Bauzeit für Gebäude und Freianlagen ein Amphibienschutzzaun entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung errichtet und unterhalten werden. Dieser muss mindestens folgende Bereiche umfassen: 50% der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 4479/6, entlang der Plangebietsgrenze zu den Flurstücken 4480, 4477, 4475/3, 4450/3, 4450/5 und 4450/1 durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme 1 in der artenschutzrechtlichen Prüfung, saP Büro Fritz & Grossmann vom 24.06.2022).

Versickerung Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser von Dächern sowie unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen ist auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Aluminium oder Zink zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Wasserdurchlässige Beläge:

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern

o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Allgemeines Pflanzgebot:

Je 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 in Kapitel 6 oder ein Obstbaum, möglichst regionaltypisch aus Pflanzliste 2 in Kapitel 6 sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 in Kapitel 6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Nachrichtliche Übernahmen – hier: Wasserschutzgebiet § 9 Abs.6 BauGB

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmeietal“ (WSG-Nr.-Amt. 417.231).

Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten (siehe hierzu auch unter Kapitel Hinweise 4.1 Wasserschutz).

4 HINWEISE

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmeietal“ (WSG-Nr.-Amt. 417.231).

Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten (siehe Kapitel planungsrechtliche Festsetzungen 3.11). Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Abwasserleitungen und -kanäle müssen grundsätzlich so gebaut und betrieben werden, dass eine schädliche Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die Dichtheit der Leitungen und Kanäle einschließlich der Anschlüsse, Schächte und Inspektionsöffnung ist nach Verlegung zu prüfen.

Die Abwasserleitungen und -kanäle sind entsprechend den Vorgaben in „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten, Grundlagen – Anforderungen – Hinweise für häusliche Abwasser in Baden-Württemberg“ herzustellen, zu betreiben und zu überwachen.

Aufgrund der verbreitet hohen Fließgeschwindigkeiten in verkarsteten Grundwasserleitern und der geringen Schutzfunktion wird das Risiko einer Beeinträchtigung aus hydrogeologischer Sicht als hoch angesehen. Dies trifft insbesondere die Bauphase wie auch mögliche Havarien.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

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

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Zuge des Entwässerungsantrages zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser zu erarbeiten und mit dem Landratsamt abzustimmen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

5. Immissionsschutz

Der Flächennutzungsplan bezeichnet den Planbereich in der Ortslage von Winterlingen als Mischbaufläche. Gewerbegebiete sind im Umfeld nicht ausgewiesen. Für das konkrete Plangebiet wird bei der Bebauungsplanaufstellung der Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gewählt. Das geplante Vorhaben fügt sich als Allgemeines Wohngebiet nach Auffassung der Gemeinde gut in die innerörtliche Lage der Gemeinde

ein. Die Schaffung von geeignetem Wohnraum an dieser Stelle wird ausdrücklich begrüßt.

Gleichzeitig erfordert die zentrale innerörtliche Lage des Plangebietes und Nähe zu bereits vorhandenen und im Umfeld auch weiterhin gewünschten Betrieben zwangsläufig Toleranz gegenüber entsprechenden Verkehren und Betriebsabläufen in und aus der Umgebung.

5 PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre Feldahorn

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Juglans regia Echte Walnuss

Malus sylvestris Wildapfel

Prunus avium Vogel-Kirsche

Pyrus pyraster Wildbirne

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Tilia cordata Winter-Linde

Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

Apfelbäume als Hochstamm in den Sorten:

Brettacher

Jakob Fischer

Rheinischer Bohnapfel

Krügers Dickstiel

Schöner aus Nordhausen

Sonnenwirtsapfel

Winterrambour

Birnbäume als Hochstamm in den Sorten:

Fäßlesbirne

Nägeles Birne

Schweizer Wasserbirne

Steinobst als Hochstamm in den Sorten:

Wangenheims Frühzwetschge

Dt. Hauszwetschge

Unterländer

Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche

Rosa canina Hundsrose

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Sambucus racemosa Traubenholunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball