



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl - 5. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	7
5	Pflanzlisten	11
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	12
7	Begründung Teil A allgemein.....	14
	Umweltbericht	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang

Fassung: 30. April 2020

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 23.09.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 02.10.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 30.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 01.11.2019	bis 30.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 30.10.2019	bis 30.11.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 20.01.2020
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 20.01.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 30.01.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.02.2020	bis 11.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.02.2020	bis 11.03.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 18.05.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 18.05.2020

Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
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 Stetten a.k.M. übereinstimmen.

Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

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

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 14,00 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion (First). Die EFH entspricht dabei jeweils der Oberkante in der Fahrbahnmitte der benachbarten an den Geltungsbereich angrenzenden Straße.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 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 Baugrenzen ist nicht zulässig.

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

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

Ausnahme sind Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen sowie Anlagen zur Unterbringung von Abfall ebenfalls auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Eine Verschiebung der Einmündungsbereiche entlang der Albstraße und der Schwenninger Straße ist zulässig.

7. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sowie die Verlegung von Kabeln sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

8. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Leitungsrechte von Freileitungen. Ein notwendiger Sicherheitsabstand von 3 m zu der Freileitung ist jederzeit einzuhalten.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

9. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit sind die anfallenden unverschmutzten Oberflächen- und Dachabwässer getrennt vom übrigen Schmutzwasser zu sammeln und innerhalb der Grünfläche oberflächlich über Retentionsflächen und Mulden mit belebter Bodenschicht abzuleiten.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird.

Versickerungsflächen bzw. -mulden sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Um Vernässungen zu vermeiden, haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen.

Mit den Baugesuchunterlagen ist eine ingenieurgeologische Beurteilung der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte sowie die vorgesehene Ableitung und Versickerung planerisch nachzuweisen.

10. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Als nicht überbaubare Fläche gilt insbesondere der Bereich zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8210. Werbeanlagen, Nebenanlagen und andere bauliche Anlagen sind innerhalb dieser nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachten Stellplätze, sofern sie sich außerhalb von Sichtfeldern befinden und die Zufahrt nicht von der K 8210 aus erfolgt. Entsprechend der Festsetzung Nr. 5 sind Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen sowie Anlagen zur Unterbringung von Abfall in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

3 m tiefe Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der Regel in der gleichen Qualität zu ersetzen.

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 5 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 2 sowie mindestens zwei heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksfläche

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Flächen sind als straßenbegleitende Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder am Straßeneinmündungsbereich sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung auf Dauer freizuhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) Randliche Eingrünung des Mischgebietes

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Flächen sind zu mind. 30 % mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 in locker angeordneten Gruppen mit einem Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist mit Einsaat von autochthonem Saatgut (z.B. Nr. 01 „Blumenwiese“, Rieger-Hofmann GmbH) als Wiesensaum mit hohem Kräuteranteil anzulegen.

Bauliche Anlagen sind auf den Flächen unzulässig. Die Flächen dürfen nicht zur Lagerung von Material oder Maschinen bzw. als Parkplatz für Fahrzeuge genutzt werden. Die Befahrung der Mähwiese muss auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beschränkt bleiben.

Pflanzbindung 1 (PFB 1) Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind während des Baus und Betriebs in geeigneter Weise vor Beschädigungen zu schützen (z. B. Schutz vor Druckbelastung des Wurzelbereichs durch Absperren mit Bauzaun).

Pflanzbindung 2 (PFB 2) Erhalt des nördlichen Gehölzbestandes

Auf der innerhalb der Planzeichnung mit PFB 2 gekennzeichneten Grundstücksfläche ist der bestehende Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Gehölzentnahmen und Pflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder am Straßeneinmündungsbereich sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung auf Dauer freizuhalten.

Bauliche Anlagen sind auf den Flächen unzulässig. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

Aufgestellt:

Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Heuberg“ (LUBW-Nr.: 417-229). Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidium Tübingen vom 10.05.1989 mit Änderungsverordnung vom 20.01.1993 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt 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. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

3. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks (Oberjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und

im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

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 und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

5. Gewerbliches Abwasser

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle 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.

7. Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter saP beschrieben ist (wird derzeit erstellt).

Zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie geschützter Tiere sind die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht beschrieben sind.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung aufgeführter Vorkehrungen, die nach Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP wird noch erstellt) im Anhang zu entnehmen sind.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP wird noch erstellt) im Anhang zu entnehmen.

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe der militärischen Liegenschaftsbereiche vom Standort Stetten am kalten Markt, hier im Besonderen der Truppenübungsplatz Heuberg und der Standortübungsplatz Stetten am kalten Markt, befindet. Von den Liegenschaften gehen am Tag und in der Nacht Lärmemissionen in Form von Schieß- und Fluglärm aus. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

9. Bauphase

Während der gesamten Erschließungs- und Bauarbeiten ist die angrenzende Mähwiese zu schützen. Die Mähwiese darf nicht zur Lagerung von Material oder Maschinen bzw. als Parkplatz für Fahrzeuge genutzt werden. Die Befahrung der Mähwiese muss auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beschränkt bleiben.

Ebenso ist darauf zu achten, dass während der gesamten Erschließungs- und Bauarbeiten das Pflanzbindungsgebot erhalten bleibt und bestehende Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

10. Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

11. Bereich des Straßenkörpers der K 8210

Der geplante Anschluss ist als Zu- und Abfahrt vorgesehen und für Begegnungsverkehr demnach mit einer Breite von mind. 5,50 m bis max. 6,50 m vorzusehen.

Der K 8210 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Im Bereich des Straßenkörpers der K 8210 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 8210 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der K 8210 dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Straßenbau vorgenommen werden.

Von Bepflanzungen dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr auf der K 8210 ausgehen. Nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ ist bei der Neupflanzung von Bäumen außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von 0 bis -5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8210 einzuhalten.

12. Verkehssicherheit

Es wird empfohlen, den Fußgängerverkehr vom Anliefer- und Entsorgungsverkehr zu trennen. Das rückwärtige Rangieren mit Kraftfahrzeugen über Fußgängerbereiche ist auszuschließen.

13. Freileitungstrasse der Netze BW

Zu der Freileitung der Netze BW ist ein Sicherheitsabstand von 3 m jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile z.B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen muss das unterjährige Wachstum der Bäume einkalkuliert werden.

14. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tierarten ist die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben ist.

Fledermäuse und Vögel

Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit der Vögel und bei sicherer Abwesenheit von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beschreibt Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen), um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze - Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

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

Apfelbäume in den Sorten	Brettacher	Hochstamm
	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	
	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne	Hochstamm
	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge	Hochstamm
	Dt. Hauszwetschge	
	Untertländer	
	Dolleseppler	

Pflanzliste 3: Gehölze mittlerer Standorte - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl - 5. Änderung“

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 30. April 2020

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen.

Für Garagen und Nebenanlagen sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 33° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

1.3 Dachaufbauten

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Es wird empfohlen, Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 4° zu begrünen.

1.4 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind zwei Hinweis- und Informationstafeln bis zu einer Größe von jeweils maximal 2 m² zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sowie beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 KFZ Stellflächen und Zufahrten

KFZ Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.2 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). In den Nachtstunden und außerhalb der Betriebszeiten ist die Beleuchtung auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl - 5. Änderung“

7 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 30. April 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	16
1.1	Planungszweck.....	16
1.2	Planungsziel	16
1.3	Ausgangssituation	16
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	18
2	Erschließung.....	18
2.1	Verkehrliche Erschließung	18
2.2	Energieversorgung	18
2.3	Wasserversorgung.....	18
2.4	Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung	18
3	Übergeordnete Planungen.....	19
3.1	Regionalplan Bodensee Oberschwaben	19
3.2	Bauleitplanung.....	19
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	21
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	22
7	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet	16
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	18
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben	19
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP	19

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Planungszweck

Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung nimmt im Allgemeinen der Bedarf an altersgerechten Wohnungen sowie Pflegeeinrichtungen zu. In Stetten am kalten Markt ist dieser Bedarf durch die Schließung des alten Pflegeheims „Ameos Pflegeheim Silberdistel“ deutlich gestiegen. Daher beabsichtigt die Gemeinde westlich der Ortskernbebauung zwischen der Albstraße und der Schwenninger Straße den Umbau des ehemaligen Pflegeheims zum betreuten Wohnen und Neubau eines Pflegezentrums. Alternative Standorte bestehen nicht.

1.2 Planungsziel

In Stetten a.k.M. soll eine Seniorenanlage entstehen, die den Bedarf an Pflegeplätzen für die Gemeinde abdeckt. So können pflegebedürftige Bürgerinnen und Bürger, die einen Heimplatz brauchen, zukünftig in der Gemeinde und damit in ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben. Darüber hinaus sollen weitere Angebote für Senioren geschaffen werden, wie betreutes Wohnen sowie eine Begegnungsstätte.

Derzeit wird die geplante Erweiterungsfläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Um die baulichen Voraussetzungen zum Neubau eines Pflegezentrums sowie zur Sicherung des Altbestands zu sichern, muss der Bebauungsplan „Im Kleebühl“ in Bezug auf die Grundstücke Flst. Nr. 1427 und 3234 geändert werden. Die Ausweisung erfolgt als Mischgebiet.

Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist das Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Wilhelm-Kraut-Straße 60, 72336 Balingen beauftragt worden.

1.3 Ausgangssituation

Derzeit wird die geplante Erweiterungsfläche (Flst. Nr. 1427) landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine auf dem vorgenannten Grundstück bestehende Hochspannungsleitung wird im Zuge der Bauausführung entfernt bzw. umgelegt. Entsprechende Abstimmungsgespräche haben hierzu bereits mit der Gemeinde und dem Netzbetreiber stattgefunden. Des Weiteren ist auf dem Flst. 3234 ein Gehölzbestand vorhanden, der im Zuge der Umbauarbeiten zum überwiegenden Teil erhalten bleiben soll.



Blick auf der Erweiterungsfläche von Süd nach Nord auf das Bestandsgebäude



Blick auf der Erweiterungsfläche von Süd nach Nord auf die Bestandsgehölze



Blick auf der Erweiterungsfläche von Ost nach West

Gehölzbestand



Zufahrt Bestandsgebäude



Blick vom Bestandsgebäude auf Stellplätze entlang der Schwenninger Str.

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das geplante Mischgebiet befindet sich westlich der Ortschaft Stetten am kalten Markt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha, wovon die zu erweiternde Fläche ca. 8.500 m² bemisst. Es schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt

- Im Norden durch die Albstraße
- Im Osten durch die Schwenninger Straße
- Im Süden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke, Flurstücke Nr. 5140, 5142, 5144, 5145, 5146 und 5149 (Landschaftsschutzgebiet „Donau und Schmeiental“)
- Im Westen durch die landwirtschaftliche Grünfläche Flst. Nr. 5681 (FFH-Mähwiese)

Das Vorhabengebiet (Abb. 2 rote Fläche) befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Heuberg (Zone III) und grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Donau und Schmeiental“ sowie im Westen an eine FFH-Mähwiese an. In ca. 600 m Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal. In einer Entfernung von ca. 1,5 km liegt das FFH-Gebiet Truppenübungsplatz Heuberg.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche (rot) dar.

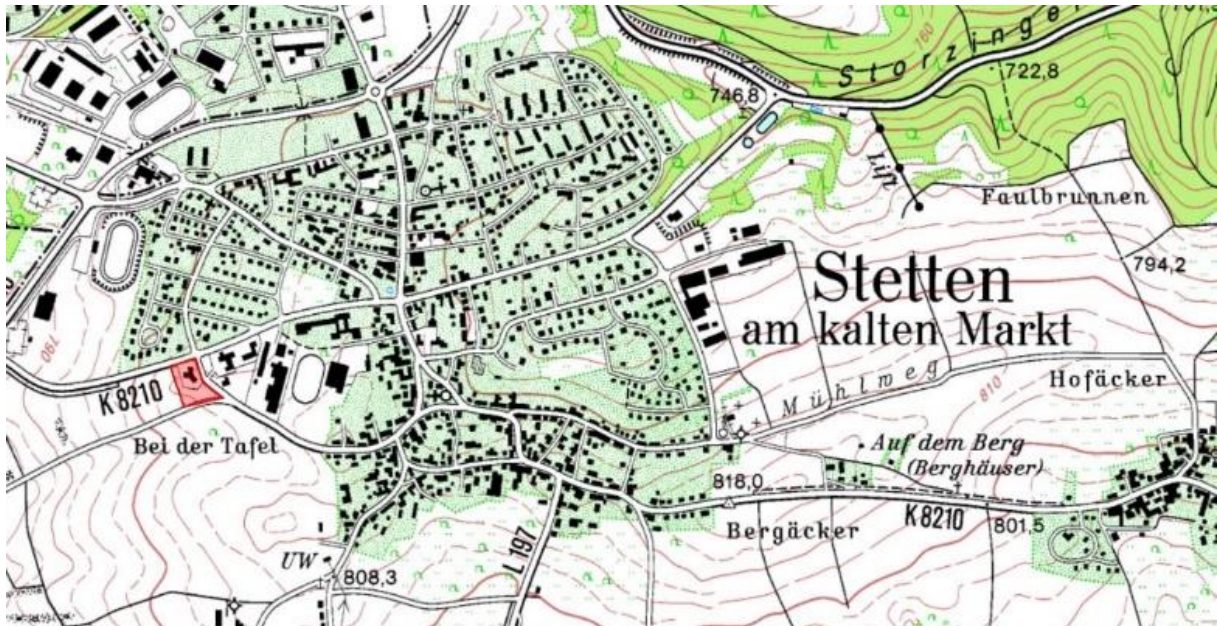


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die L 218 rechts abzweigend über die Albstraße nach Stetten am kalten Markt. Die Albstraße ist zum Teil als K 8210 klassifiziert. Vor dem Kreuzen der Schwenninger Straße befindet sich das Planungsgebiet rechts der Albstraße.

2.2 Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anbindung an das bestehende Netz.

2.4 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Die bebaubaren Flächen werden, ausreichende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte vorausgesetzt, innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung dezentral im Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser wird getrennt gesammelt und über eine Retention und Versickerung abgeleitet.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Anhand der Abbildung 3 ist zu erkennen, dass sich das Plangebiet (rot umrandet) im Regionalplan – Bodensee Oberschwaben auf einer von Zielen der Raumordnung nicht berührten Fläche befindet.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

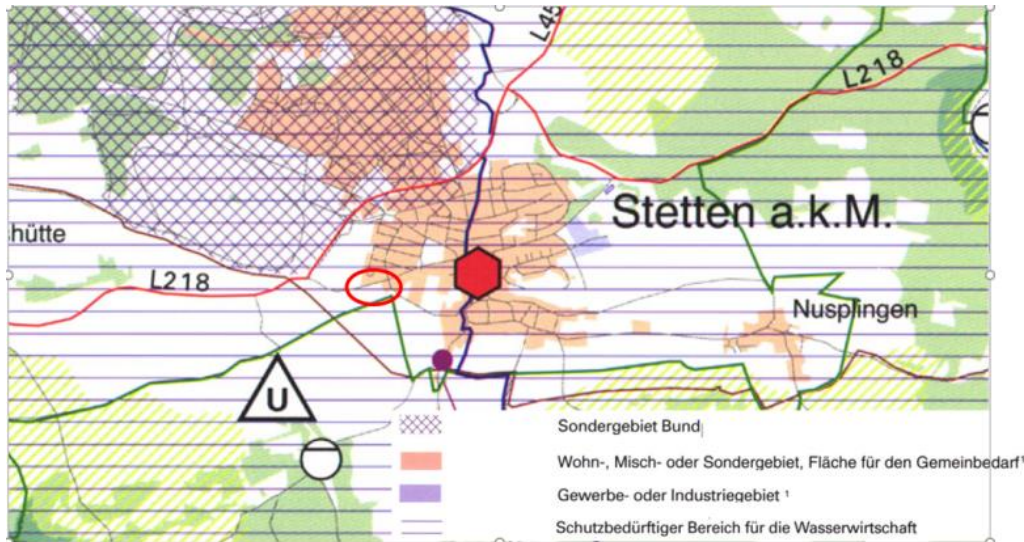


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des bestehenden Gebäudes (Flst. 3234) als Mischgebiet aus. Die zu erweiternde Fläche auf dem Flst. Nr. 1427 (blau umrandet) ist bereits im Änderungsverfahren als Mischgebiet berücksichtigt worden. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 06.09.2019 wirksam.

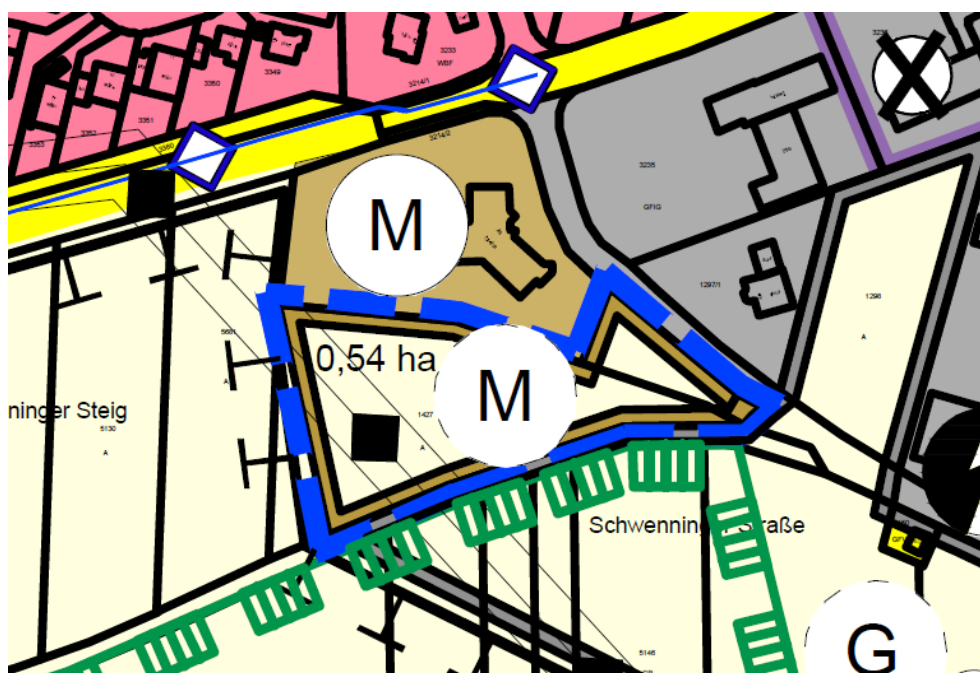


Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung der Erweiterungsfläche geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der im § 6 BauNVO aufgelisteten möglichen Nutzungen dienen.

Um den geplanten Neubau eines Pflegeheims sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes nicht durch anderweitige Nutzungsarten, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu beeinträchtigen, wurden diese ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO sowie aus den Anforderungen an die Gebäude zur hochwertigen Unterbringung von Senioren. Die Anzahl der Vollgeschosse und damit auch die Gebäudehöhe begründen sich durch die zu sanierende Bestandbebauung sowie durch die Anzahl der geplanten Pflegeplätze. Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen der GRZ mit 0,6 sowie der GFZ mit 1,2 den Festsetzungen eines Mischgebietes entsprechen.

Aufgrund der Gebäudelänge von nicht mehr als 50 m wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze soll die überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der Gebäudeplanung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aus diesem Grund ist auch ein Errichten von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Gleichzeitig sind nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, da den Nutzern die Möglichkeit gegeben werden soll, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke im Sinne des Besucher- und Personalverkehrs zu nutzen und gleichzeitig die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Ortsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken sowie in Bezug auf die Verlegung von Kabeln ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig. Hiermit wurde die Lage einer zu Gunsten des geplanten Baugebiets verlegten 20kV-Freileitung der Netze BW gesichert. Aus Sicherheitsgründen beträgt der Schutzstreifen für diese Leitungstrasse 1 m. Zudem soll ein Sicherheitsabstand von 3 m zu der Freileitung eingehalten werden. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die bestehende Erdgasanschlussleitung der FairNetz GmbH gesichert. Aufgrund der notwendigen Abstände zu möglichen Baumneupflanzungen muss bei der Planung ein 5 m breiter Schutzstreifen berücksichtigt werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom häuslichen Schmutzwasser innerhalb des Planungsbereichs zur Versickerung gebracht werden, um es dem natürlichen Gewässerkreislauf wieder zu zuführen. Schmutzwasser ist in den vorhandenen Kanal abzuleiten.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die im Plan dargestellten, von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum gewährleisten. Aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 Abs. 2 LBO werden innerhalb der nicht überbaubaren Fläche keine Werbeanlagen zugelassen.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Plangebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Aus diesen Gründen dürfen sie nicht zu Lagerzwecken oder zur Errichtung von baulichen Anlagen genutzt werden.

Mit der Festsetzung vom PFG 1 soll eine Durchgrünung des Grundstücks erreicht werden.

Mit der Festsetzung vom PFG 2 sollen die einzuhaltenden Sichtfelder an den Zufahrten an der Albstraße und der Schwenninger Straße sichergestellt werden (Bsp. für Saatgut: Rieger-Hofmann-Mischungen „Böschungen, Straßenbegleitgrün“).

Das PFG 3 dient dazu eine wirkungsvolle Eingrünung des Pflegeheims zu erreichen sowie zum Schutz der angrenzenden mageren Flachland Mähwiese.

Darüber hinaus dienen die Pflanzgebote der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Aus städtebaulichen Gründen und um den Bauherren bei der Gestaltung der Gebäude- und Dachformen möglichst viele Freiheiten zu gewähren, werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen.

Die Beschränkung bei Nebenanlagen die maximal mögliche Dachneigung von 33° nicht zu überschreiten, resultiert aus dem Ansinnen, die Bauhöhe der Nebenanlagen zu reduzieren.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper in dem ländlichen Umfeld sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wird empfohlen, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Naturhaushalts gerecht zu werden.

Um ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu erhalten, werden Vorschriften zur Fassaden- und Wandgestaltung festgeschrieben.

Das Mischgebiet dient der Pflege und Betreuung bedürftiger Menschen. Deshalb sind Hinweis- und Informationstafeln ausschließlich in Verbindung mit in § 6 BauNVO aufgeführten Gebäudenutzungen zulässig. Die Beschränkung der Größe der zulässigen Werbeanlagen auf jeweils maximal 2 m² wird festgeschrieben, um eine Überlastung der Seniorenanlage mit großflächigen Werbeanlagen zu vermeiden. Aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 Abs. 2 LBO sind Werbeanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche untersagt.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Bewahrung des dörflichen Charakters werden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	10.844
<u>darin enthalten:</u>	
Gebäudefläche	2.976
Verkehrsfläche	1.217
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: St	930
Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen	1.594
als Grünfläche anzulegen	4.127

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister