

Grundlage: ALKIS © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Stand der Abfrage/Erhebung aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) : 06/2018
 Vermessungstechnische Bestandsaufnahme: Verbandsbauamt Bad Boll, Stand 11/2018

Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. GH max. = m.ü.NN maximale Gebäudehöhe (GH max.) in m.ü.NN.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

3. Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, (Einrichtungen und Anlagen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- B Bau-Betriebshof

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- LW Öffentliche Verkehrsfläche, hier: Feldweg / Wirtschaftsweg / Erschließung Bauhof
- P Öffentliche Parkplätze, hier: Wanderparkplätze

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- PFG flächenhaftes Pflanzgebot
- Pflanzgebot Einzelbaum
- VSG Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Vogelschutzgebiet "Vorland der mittleren schwäbischen Alb"

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

7. Vermerke

- HQ 100 Überschwemmungsgebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes

8. Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform, Dachneigung
maximale Gebäudehöhe s. Planeinschrieb	



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "BAUHOF"

ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A) I. BEBAUUNGSPLAN II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	12.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	25.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: vom 25.02.2019 bis zum 26.03.2019	
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss am:	21.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	13.06.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: vom 21.06.2019 bis zum 22.07.2019	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	17.09.2019

Ausgefertigt:
 Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den 23.09.2019

Daniel Kohl
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 26.09.2019
 ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 17.09.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
 Freier Stadtplaner
 mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
 Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
 73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „BAUHOF“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	12.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	25.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	25.02.2019 bis 26.03.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	21.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	13.06.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	21.06.2019 bis 22.07.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	17.09.2019

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den 23.09.2019

Daniel Kohl
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 26.09.2019
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 17.09.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Bauhof“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).


1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Ghmax.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert und gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

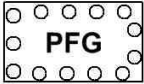
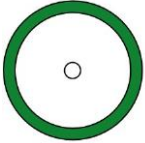
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. In den Bereichen, in denen sich die HQ 100 Flächen im Sinne der §§ 78ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit den geplanten Baugrenzen überschneiden, sind Bauwerke nur zulässig, die den Hochwasserschutz nicht gefährden (z.B. Überdachungen).
---	---


4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Die öffentlichen Parkplätze sowie Hof- und Zufahrtsbereiche sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen) herzustellen.
--	---

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, stufig mit standortgerechten heimischen Sträucher 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>
	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An dem im Bebauungsplan dargestellten Standort ist ein hochstämmiger Birnenbaum gemäß Umweltbericht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artgleich zu ersetzen.</p>

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Der gekennzeichnete Bereich befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100) im Sinne der §§ 78ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>Gelände- oder Höhenveränderungen der Feldwege, welche den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, sind nicht zulässig.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bauhof“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><u>Für die Dachform gilt:</u> Es sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 8° zulässig.</p> <p><u>Dachdeckung und Dachbegrünung</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Bauhof“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bauhof“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Geotechnik: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage sowie im Bereich von Baugrubenwänden / -böschungen zu Rutschungen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Bauhof“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bauhof“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gammelshausen plant im Bereich des bestehenden Bauhofs am westlichen Ortsrand des Gemeindegebietes, eine Erweiterung der baulichen Anlagen. Grund ist der gestiegene Bedarf an zusätzlichen Räumen zum Lagern und Abstellen von Geräten für die Grünpflege, die Straßenerhaltung und -reinigung sowie den Winterdienst.

Im Jahr 1974 wurde das Gebäude des bestehenden Bauhofs errichtet und im Jahr 1994 das erste Mal durch einen Anbau in Richtung Westen erweitert. Um eine sinnvolle Weiternutzung des bestehenden Bauhofs zu ermöglichen, soll in unmittelbarer Nähe westlich des bestehenden Gebäudes, eine weitere Lagerhalle mit integrierter Garage und weiteren offenen Stellplätzen errichtet werden.

Um für die geplante Erweiterung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll 2015 ist die bestehende Fläche des Bauhofs bereits als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Erweiterungsfläche für den Neubau reicht laut den Darstellungen des Flächennutzungsplans in landwirtschaftliche Flächen hinein. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans jedoch nicht parzellenscharf sind und der Umfang der Erweiterungsfläche für den Neubau lediglich 1.489 m² beträgt, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

3. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Direkt östlich grenzt der Bebauungsplan „Anwand“ (rechtskräftig seit 25.07.2000) an.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Gammelshausen und beinhaltet das Flurstück mit Nummer 682, Teilbereiche der Grundstücke 683, 684, sowie einen Teilbereich des bestehenden Wirtschaftsweges (Flurstücke 713 und 680). Die Zufahrt zum Wirtschaftsweg dient gleichzeitig als Zufahrt und Stellplatzfläche für den bestehenden Bauhof. Nördlich des Wirtschaftsweges befinden sich ca. 4 Wanderparkplätze. Im Norden wird das Plangebiet von der Kornbergstraße, im Osten von der bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Südlich und westlich schließen sich der bestehende Bauhof und landwirtschaftlich genutzte Fläche und Streuobstwiesen an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet liegt am Fuße eines steil nach Südwesten ansteigenden Hanges am Ende der Kornbergstraße. Die Fläche besteht derzeit aus einer Zufahrt und einer Streuobstwiese. Gegenüber dem bestehenden Bauhof befindet sich ein kleiner Wanderparkplatz (4 Stellplätze) und eine Infotafel zu den Wanderwegen. Südlich und westlich des bestehenden Bauhofes befinden sich Streuobstwiesen mit einem sehr gepflegten und mittelalten bis alten, aber vitalen Baumbestand. Neben vorwiegend Apfelbäumen kommen auch Kirschen, Walnüsse und Birnen vor. Das Plangebiet grenzt an den Heubach an, der in diesem Abschnitt verdolt ist.

5.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Südwest nach Nordost kontinuierlich ab. Der höchste Punkt befindet sich am Südwestrand des Bebauungsplangebietes bei rund 457 m.ü.NN. Der niedrigste Punkt befindet sich im Bereich der Zufahrt im Anschluss an die Kornbergstraße bei rund 451,50 m.ü.NN.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Bauhofgelände liegt zum Teil innerhalb des Natura-2000-Gebietes/ Vogelschutzgebietes Nr. 7323441 (Vorland der mittleren Schwäbischen Alb).

Ferner befindet sich ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG: Nr. 173231172081 (Heubach SW Gammelshausen) in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabengebietes.

Hochwasserschutz

Die im Auftrag des Landes Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte stuft Teile der Fläche als hochwassergefährdet ein. Beim sogenannten Jahrhunderthochwasser (HQ 100 Flächen) werden Teile des Gebietes entlang des Heubaches überflutet. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil des westlichen Baufensters, in dem die neue Lagerhalle errichtet werden soll, ragt in den HQ100 Bereich hinein. An dieser Stelle sollen jedoch lediglich offene Stellplätze und eine Überdachung entstehen, die keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz haben.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Da es sich bei diesem Vorhaben jedoch nicht um ein neues Baugebiet gemäß der Baunutzungsverordnung, sondern um die Erweiterung einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche handelt, und die neue Lagerhalle des Bauhofes nur unwesentlich in den HQ 100 Bereich eingreift, werden keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz befürchtet. Die geplante bauliche Erweiterung erstreckt sich auf einen Bereich, der vom HQ 100 lediglich tangiert wird.

Sollte es durch die Erweiterung des Bauhofgeländes mit Zufahrten und Stellplätze jedoch zu einem Verlust des Retentionsraumes kommen, wird dieser durch entsprechende Geländeanpassung ausgeglichen. Das konkrete Retentionsvolumen wird im Zuge der weiteren Planungen ermittelt. Dadurch wird den Zielen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Eine Veränderung der bisherigen Situation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verursacht.

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im öffentlichen Eigentum.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Kornbergstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Kornbergstraße führt direkt zur L1217 als Haupterschließungsstraße der Gemeinde.

5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Heubach als Fließgewässer II Ordnung. Entlang des Plangebietes ist der Heubach verdolt und tritt als offener Graben nördlich und südlich des Plangebietes wieder in Erscheinung.

6. Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

7. Artenschutz

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und des näheren Umfelds (Schutzgebiete) konnte ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden. Daher wurde im März 2018 bereits eine erste artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen ob das Gelände für geschützte Artengruppen potenziell als Habitat geeignet ist.

Der Streuobstbereich ist Teil eines großen zusammenhängenden Areals ähnlicher Ausstattung. Es befindet sich in räumlicher Nähe zu einem Fließgewässer.

Betroffen sind in der Hauptsache vitale mittelalte Bäume ohne besondere Habitateigenschaften wie Baumhöhlen oder Alt- und Totholzelemente. Für die Fledermäuse bietet das Streuobstgebiet in Zusammenhang mit dem Gewässer und Ufergehölz einen idealen Lebensraum als Jagdgebiet. Quartiere sind aufgrund des Mangels an hohlen Bäumen im direkten Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Für die weiteren Anhang-IV-Arten fehlen geeignete Strukturen und Voraussetzungen.

Mit Verbotstatbeständen gegenüber Anhang IV-Arten und Vögeln durch die Baumaßnahme ist somit nicht zu rechnen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Vogelschutzgebiet:

Das Vorhaben befindet sich zwar teilweise innerhalb der Schutzgebietsgrenzen, das ausgedehnte Gebiet ist jedoch nur randlich betroffen, und zwar in einem Abschnitt, der über keine herausragende Biotopqualität verfügt. Das untersuchte, für die Planung vorgesehene Gebiet bietet in der Hauptsache für freibrütende Arten und eingeschränkt für Höhlenbrüter (Nistkasten) Brutmöglichkeiten.

Die von der Gebietserweiterung betroffenen Bäume sind meist jüngeren Alters, vital und für Höhlenbrüter nicht geeignet.

Der Verlust von ca. 1000 m² Streuobstfläche (Neuinanspruchnahme durch die Erweiterung des Bauhofes) kann durch qualitative Aufwertung innerhalb des angrenzenden Gebietes kompensiert werden (Anbringen von Nisthilfen, Zulassen natürlicher Alterungsprozesse der Gehölze, Nachhaltigkeit, Neuanpflanzung v.a. von Apfelbäumen etc.).

8. Planungsziele und Planungskonzeption

Das Plangebiet des Bauhofes ist über einen Wirtschaftsweg und die Kornbergstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Zur Erweiterung soll eine rund 200 m² große Lagerhalle mit integrierter Garage und zusätzlichen Stellplätzen entstehen. Die neue Lagerhalle soll wie bisher über die bestehende Zufahrt erschlossen werden. Höhenlage und Gebäudehöhe der neuen Lagerhalle passen sich an die topographischen Gegebenheiten und an die umgebende Bebauung an, sodass diese nicht zu hoch in Erscheinung tritt.

Direkt östlich angrenzend an die neue Lagerhalle sollen 4 Senkrechtstellplätze als öffentliche Wanderparkplätze entstehen. Um das Gebiet hinsichtlich der freien Landschaft einzugrünen, wird ein flächenhaftes Pflanzgebot im Westen und Süden festgesetzt.

Für den Neubau ist die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den benachbarten Heubach vorgesehen. Schmutzwasser fällt in dem Gebiet der Erweiterung nicht an, sodass eine entsprechende Entwässerung nicht notwendig ist.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen**9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf zur Unterbringung der gemeindeeigenen Bauhofanlagen festgesetzt. Es dient der Lagerung und Nutzung von Gerätschaften zur Grünpflege, Straßenerhaltung und sonstigen Gemeindeaufgaben. Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des GVV Raum Bad Boll.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) geregelt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich Dichte zu. Dieses lässt ein hinsichtlich des Siedlungsrandes und in Bezug auf die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung zu, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann die städtebauliche Ordnung am Siedlungsrand hinreichend sichergestellt werden. Da sich ein kleiner Teil der geplanten Baufläche mit der HQ 100 Fläche überschneidet, sind in diesem Bereich lediglich solche Bauwerke zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz haben und den Wasserabfluss nicht behindern (z.B. Offene Stellplätze, Überdachungen)

9.4 Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Plangebiets im Westen und Süden wird ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Dieses trägt zur Durchgrünung des Geländes bei und schafft einen fließenden Übergang zur freien Landschaft.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Das neue Gebäude soll mit einem flachgeneigten Satteldach errichtet werden. Daher werden im Bebauungsplan geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 8° zugelassen. Die Dachform fügt sich in die umgebende Bebauungsstruktur ein und hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.489 m² (ca. 0,15 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18