

Textteil

zum

Bebauungsplan „Rothenburger Straße“

Fassung vom 21.07.2020/ 27.10.2020



Stadt Creglingen
Torstraße 2
97993 Creglingen

Verfasser:



Am Hochholz 14
97215 Uffenheim
Tel. 09842/ 95 32 63 -0
Fax 09842/ 95 32 63 -63
kontakt@rupsch-architektur.de
www.rupsch-architektur.de

(A.) Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kartengrundlage**
Als Kartengrundlage dienen die ALKIS . Daten der Stadt Creglingen.

(B.) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und § 4 festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Plankarte zu entnehmen.

- Grundflächenzahl nach § 17, 19 BauNVO
Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt.
- Geschossigkeit nach § 20 BauNVO
Die zulässige Geschossigkeit ist der Nutzungsschablone in der Plankarte zu entnehmen. Es werden III+D Vollgeschosse zugelassen. Garagengeschosse sind bei der Berechnung der Geschossigkeit nicht anzusetzen.
- Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone in der Plankarte zu entnehmen. Sie bezieht sich auf den höchsten Punkt der Gebäude (First oder Attika) und ist in globaler Höhe über NN angegeben.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist der Nutzungsschablone in der Plankarte zu entnehmen. Es ist die offene Bauweise zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Plankarte eingezeichneten Baugrenzen.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 und 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze und in PFG-Flächen zugelassen.

6. Private Spielplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf dem Grundstück ist eine der Anzahl der Wohnungen entsprechende private Spielplatzfläche vorzusehen.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Es sind entsprechend der Wohnungsanzahl ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer notwendigen Zu- und Ausfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Offene Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch in PFG-Flächen zulässig.

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

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Baumreihen und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Als Pflanzen sind ausschließlich standortgetreue, einheimische Gehölze zulässig. Alle Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

Nicht überbaute, unbefestigte Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf ein kräuterreiches, heimisches Saatgut zu achten. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist nicht zugelassen.

PFG 1

Entlang der Rothenburger Straße ist eine Reihe mittel- bis großkroniger Bäume als Abgrenzung zum Stadtraum anzupflanzen. Die Anzahl ist entsprechend der gewählten Baumart und der notwendigen Abstände zu baulichen Anlagen zu wählen. Bei der Auswahl ist auf ein ausreichendes Lichtraumprofil und Standorteignung zu achten. Es wird auf die laufend fortgeschriebene GALK-Straßenbaumliste verwiesen, die Angabe zur Größe, Standorteignung und Eignung enthält.

Die Herstellung von offenen Stellplätzen, Carports und deren Zufahrten sowie die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind innerhalb des PFG1 zulässig.

z.B.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)
Sorbus demestica	Speierling
Elsbeere	Sorbus torminalis
Prunus avium	Vogel-Kirsche

PFG 2

Für Strauch- und Baumpflanzungen auf den Grundstücken ist auf gebietsheimische und landschaftsgerechte Arten (sGebietsheimische Gehölze in Baden Württemberg, LfU 2002) zurückzugreifen. Auf Klimaverträglichkeit ist zu achten. Bei der Auswahl für die Pflanzungen im Spielplatzbereich ist auf ungiftige Arten zu achten.

Botanischer Name**Deutscher Name****Bäume z.B.**

Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)
Sorbus demestica	Speierling
Elsbeere	Sorbus torminalis
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher z.B.

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Virburnum spec.	Schneeball in Arten

Mindestqualität der Gehölze:

Sträucher: 60/100, 2 x verpfl., o.B.

Bäume: Hochstamm StU 14-16

9. Artenschutzrechtlicher Ausgleich

CEF-Maßnahmen (Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Nach einer Vor-Ort-Begehung am 22.01.2020 wurde von Dipl. Biologe Heinrich Beigel aus Weigenheim eine Ersteinschätzung des artenschutzrechtlichen Potentials erstellt. Eine 2. und 3. Begehung erfolgten am 27.05. und 03.07.2020 mit folgendem Ergebnis.

Die Wirkungsempfindlichkeit vorkommender und potenziell vorkommender Arten ist projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Sie sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen, eine Schädigung oder eine Störung nach § 44 Abs.1 sind in dem Fall auszuschließen.

Dem restlichen Interessenkonflikt zwischen der Beeinträchtigung der vorhandenen Flora und Fauna und der Bebauung durch Geschosswohnungsbauten soll durch die folgenden Maßnahmen abgeholfen werden.

- Vogelarten

Die bestehenden Gehölze können frei brütenden Vogelarten Brutmöglichkeiten bieten.

Vermeidungsmaßnahme:

Bäume und Sträucher, welche beim Bau weichen müssen, sind bis Ende Februar und dann wieder ab Oktober zu beseitigen.¹

- Mehlschwalben

Es wurden zahlreiche aktuell nicht genutzte Mehlschwalbennester vorgefunden.

Vermeidungsmaßnahme:

Eine künftige Mehlschwalben-Brut muss verhindert werden, indem ihre Nester vor Rückkehr aus dem Winterquartier bereits entfernt sind und die Neuanlage von Nestern und somit eine Ansiedlung durch Vergrämung (z.B. Flatterbänder unter dem Dachvorsprung) verhindert wird. Für den Verlust der Brutstätten muss auf jeden Fall vorab Ersatz geschaffen werden und Nisthilfen an geeigneten Stellen eingeplant werden.

Für die verloren gehenden Mehlschwalben-Nester sind auf der Südseite desjenigen geplanten Wohnhauses, das dem Altbestand am nächsten ist, 6 Doppel-Nisthilfen kolonieartig anzubringen. Es sind Nisthilfen mit eigenem Überstand zu verwenden. Alternativ ist im Garten auf der Südseite zwischen Haus und Straße ein sogenanntes Schwalbenhaus mit mind. 12 Nisthilfen aufzustellen. Ein solches Schwalbenhaus muss auch dann zumindest vorübergehend aufgestellt werden, wenn zwischen Abriss des Altbestandes und der Fertigstellung des Neubaus mehr als ein Jahr liegt.

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind wertgleiche Ersatzstandorte auf dem Baugrundstück in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

- Fledermäuse

Bei den Begehungen wurden keine Anzeichen von Fledermäusen vorgefunden. Ein hinzugezogener Fledermausexperte hat auch die Vorbaurollokästen und die

¹ Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüschreihen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Fensterläden als nicht geeignet für Fledermäuse befunden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

- Zauneidechse

Die Naturstein-Mäuerchen und losen Trittsteinplatten im vorhandenen Gartenbereich können von der Zauneidechse genutzt werden. Bei allen Begehungen wurden keine Hinweise auf Zauneidechsen vorgefunden. Trotz geeigneter Witterung und hinreichend langer Beobachtungszeit konnten keine Tiere gefunden werden, obwohl geeignete Strukturen prinzipiell vorhanden wären. Es ist auszuschließen, dass durch Bodenarbeiten überwinterte Eidechsen getötet oder Gelege zerstört werden.

- Pflanzen

Von der geplanten Maßnahme sind aufgrund ihrer geografischen Verbreitung keine Pflanzenarten betroffen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind.

Laut Herrn Beigel sind, wenn die geplanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu befürchten, d.h. für die betroffenen Tierarten sind dann die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 nicht erfüllt, und Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 von den Verboten des § 44 BNatSchG sind dann für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich.

Auf die dem Bebauungsplan beigefügte artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wird verwiesen.

10. Nachrichtliche Hinweise

- **Denkmalpflege**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Creglingen anzuzeigen. Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige und unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

- **Brandschutz**

Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens vom jeweiligen Bauherrn zu klären.

- **Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt mitzuteilen.

- **Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser während der Bauphase**

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

- **Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" grundsätzlich schadlos zu erfolgen.

- **Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. durch Lackierung) gegen eine Verwitterung- und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen- zu behandeln.

- **Starkregen**

Sofern wider Erwarten Beeinträchtigungen durch einen Oberflächenabfluss bei Starkregen abzusehen sind, sind Keller (Fenster, Türen, Bauweise), Lichtschächten und sonstigen Anlagen entsprechend anzupassen.

- **Gründächer**

Es wird empfohlen, Dächer als Gründächer zu gestalten.

- **Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.
- **Bodenschutz**
 - Allgemein sollten Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
 - Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß. Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
- **Schwinden und Quellen**

Das Planungsgebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des unteren und Mittleren Muschelkalks. Mit oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- **Versickerungsanlagen**

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
- **Geothermie**

Für die Wärmeengewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim LRA Main-Tauber-Kreis einzuholen.
- **Nachbarschutz**

Bei der Pflanzung von Gehölzen (Bäume, Sträucher und Hecken) im Bereich von Grundstücksgrenzen, sind die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen.

(C.) Allgemein

- **Rechtsüberleitung**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ~~sRothenburger Straße%~~ werden sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften des Baulinienplanes ~~sWilhelm-Murr-Straße%~~ vom 07.03.1939 und des Bebauungsplanes ~~sWeinbergstraße%~~ vom 25.07.1950 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ~~sRothenburger Straße%~~ aufgehoben.

