

Textteil zur Bebauungsplansatzung „Vogelsang“, Gemeinde Riederich

In der Fassung vom 23.05.2007

Rechtsgrundlagen.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Riederich werden aufgehoben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet gilt:

Sondergebiet für Schuppen mit eingeschränkter Nutzung.

Zulässig ist die Errichtung von Schuppen (Gemeinschaftsgeräteschuppen) zur Unterbringung von Maschinen und Geräten – auch mit Verbrennungsmotoren - für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Garten- und Grundstückspflege und zur Lagerung von Brennholz und Erntegut. Zulässig ist außerdem die Lagerung von Futtermitteln zu 25 % des Rauminhalts des jeweiligen Schuppens.

Die Unterbringung von Campingfahrzeugen (Wohnmobile, Caravan, Faltcaravan und ähnliches), Booten und anderen Freizeitgegenständen sowie Pkw's und Lkw's in den Geräteschuppen ist nicht gestattet.

Nicht zulässig ist die dauerhafte Abstellung und Lagerung von Maschinen und Geräten, Campingfahrzeuge, Boote, anderen Freizeitgegenstände und Futtermittel im Freien auf der gesamten Anlage.

Nicht zulässig ist die Lagerung von Farben u.ä.

Es sind keine Arbeitsräume, keine Produktion und keine Aufenthaltsräume zulässig.

Ein Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung ist unzulässig. Das Niederschlagswasser/Oberflächenwasser wird über einen Kanal in den Bach/Graben an der Straßengrenze eingeleitet.

Ein Anschluss an die Stromversorgung ist zulässig.

Im Sondergebiet für Geräteschuppen und Kleintierzucht gilt:

Es gelten die Regelungen der Nutzungsart für das gesamte Plangebiet (vorstehend definiert).

Außerdem ist hier die Kleintierzucht zulässig. Zulässig sind Kleintierställe, Volieren und Gehege und zugehörige Nebeneinrichtungen zur Kleintierzucht. Des Weiteren ist im Sondergebiet für Geräteschuppen und Kleintierzucht die Wasserversorgung zulässig, welche ausschließlich für die Tränkung der Tiere verwendet werden darf.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

-siehe Planeinschrieb-

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Es ist 1 Vollgeschoss zulässig.

Eine Unterkellerung der Schuppen ist nicht zulässig.

1.4 Höhe der Schuppen

Die Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf die Höhe von 4,50 m nicht überschreiten.

1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Hiervon kann um bis zu 30 cm abgewichen werden.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.7 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB), Pflanzgebote (Pfg)/Pflanzbindung (pfb)

1.7.1 Pflanzgebot (pfg)

Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen M 1/Pfg 1, M 2/Pfg 2, M 3/Pfg 3 und M 4/Pfb/Pfg 4 (Bäume, Feldhecken, Wiesen) dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze und Saatgut entsprechend der Pflanzenartenlisten (Anlage 1) verwendet werden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) und der Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

1.7.2 Nadelgehölze, Nadelgehölz-Hecken

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB i. v. m. § 135 a Abs. 1 BauGB)

(§ 9 Abs.1a BauGB) (M = Ausgleichsmaßnahme) festgesetzt als:

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

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen.

Die Planeinschriebe sind verbindlich.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung gebietseigenen, zertifizierten Pflanzenmaterials für die planinternen Maßnahmen M 1/ Pfb/Pfg 1, M 2/Pfg 2, M 3/Pfg 3, M 4/ Pfg 4.
- Ausführung wasserdurchlässiger, Schotterbeläge auf den Zufahrtsflächen und Parkplätzen.
- Ausführung wasserdurchlässiger und begrünter Schotterrassen auf den zwischen und hinter den Schuppen entsprechend gekennzeichnete Flächen im Plan.
- Durchführung von Maßnahmen zum Fledermausschutz im Plangebiet (M 5).

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

M 1/Pfb/Pfg 1: Pflanzbindung für die vorhandene Wiese soweit möglich. Pflanzgebot für kräuterreiche Wiesenansaat (Typ „Fettwiese“) zwischen den Strauch- und Baumpflanzungen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen.

M 2/Pfg 2: Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern in lockerer Anordnung (1-reihig) auf den im Plan gekennzeichneten Flächen. Auf den im Plan bezeichneten Baumstandorten sind Obstbäume zu pflanzen. Für die Sträucher: Verwendung „gebietseigener“ Gehölze; Pflanzenliste vgl. Anlage 1 zum Textteil.

M 3/Pfg 3: Pflanzgebot für das Anpflanzen von Wildobstbäumen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen. Pflanzenliste vgl. Anlage 1 zum Textteil.

M 4/Pfg 4: Pflanzgebot für das Anpflanzen von Wildobstbäumen auf der Fläche für Voliere/Gehege. Pflanzenliste vgl. Anlage 1 zum Textteil.

M 5: Je geplantem Schuppen ist mind. 1 Fledermauskasten zur Förderung der heimischen Fledermauspopulation anzubringen. Die Kästen sind in 3 bis 5 Meter Höhe an einem halbschattigen Platz in Süd-West-Richtung an der Schuppenwand aufzuhängen. Der Anflug des Kastens darf nicht durch Äste behindert werden.

M 6: Planexterne Ausgleichsmaßnahme (für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Grundwasser): Umwandlung eines verdolten Bachs und von Intensivgrünland in einen naturnahen Bachabschnitt mit Gewässerrandstreifen (Brühlwiesenbach; Maßnahme Nr. 3 aus dem Riedericher Ökokonto).

M 7: Planexterne Ausgleichsmaßnahme (für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Grundwasser): Bei Ersatzzahlung werden bei 1,62 haWE x 4.166 €/haWE = ca. 6.750 € als Ausgleichszahlung fällig. Diese Summe entspricht der Kostenschätzung für die Pflanzung von 17 hochstämmigen Obstbäumen inkl. 25 Jahre Pflege. Die Pflanzung der 17 hochstämmigen Obstbäume inklusive 25 Jahre Pflege erfolgt auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nummer 2400 und 2402 im Gewinn Dotterwiesen.

2. Hinweise:

2.1 Außenflächen

Wasserdurchlässig befestigte Außenflächen sind nicht zum ständigen Abstellen von Maschinen und Geräten und wassergefährdenden Stoffen geeignet.

2.2 Bodenschutz

Anfallender nicht kontaminierter Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

2.3 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und zur Dokumentation sind einzuräumen.

2.4 Baugrubenaushub

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Boden sollte der anfallende Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken - soweit möglich - zur Geländegestaltung wieder eingebracht werden. Die Gemeinde behält sich vor festzulegen, dass die Verbringung von überschüssigem Bauaushubmaterial auf eine zugelassene Rekultivierungsfläche innerhalb des Markungsgebietes erfolgen muss.

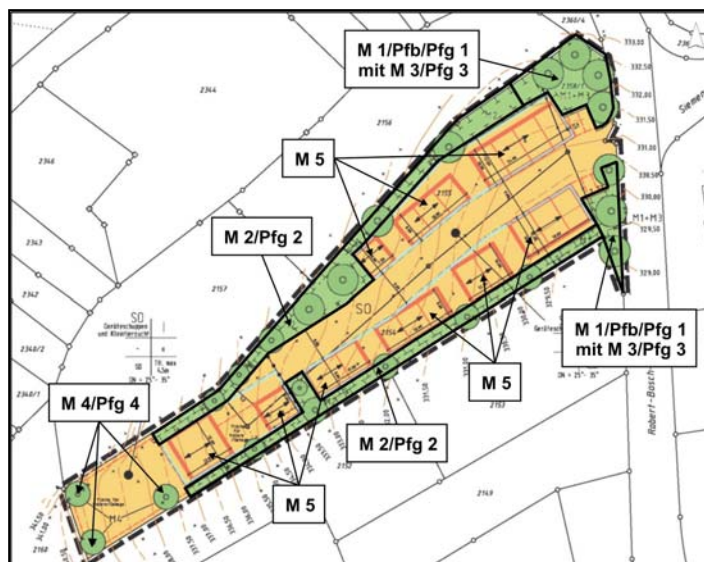
2.5 Wassergefährdende Stoffe

Sämtliche einwandigen Anlagen, Behälter und Gebinde mit wassergefährdenden Flüssigkeiten müssen in Auffangwannen aufgestellt werden. Die Auffangwannen müssen mindestens 10 % der gesamten vorhandenen Flüssigkeitsmenge fassen und mindestens so groß sein, dass der Inhalt des größten vorhandenen Einzelbehältnisses aufgenommen werden kann. Die Auffangwannen müssen dicht, einsehbar und gegenüber den eingelagerten Medien beständig sein. Die Auffangwannen sind trocken zu halten und gegen Niederschläge zu schützen.

Anlage 1: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen –
(Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet 7 für Riederich)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Obstbäume	Hoch- und Halbstämme, regionale Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnliche Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Anlage 2: Planzeichnung mit „M“ und „Pfg“



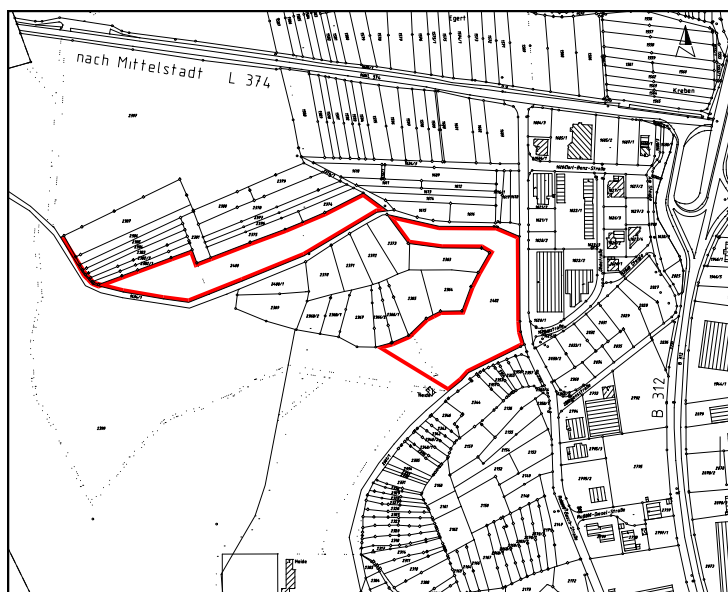
Anlage 3: Zugeordnete Maßnahmen

M 6: Planexterne Ausgleichsmaßnahme (für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Grundwasser): Umwandlung eines verdolten Bachs und von Intensivgrünland in einen naturnahen Bachabschnitt mit Gewässerrandstreifen (Brühlwiesenbach; Maßnahme Nr. 3 aus dem Riedericher Ökokonto).



M 7: Planexterne Ausgleichsmaßnahme (für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Grundwasser): Bei Ersatzzahlung werden bei 1,62 haWE x 4.166 €/haWE = ca. 6.750 € als Ausgleichszahlung fällig.

Diese Summe entspricht der Kostenschätzung für die Pflanzung von 17 hochstämmigen Obstbäumen inkl. 25 Jahre Pflege. Die Pflanzung der 17 hochstämmigen Obstbäume inklusive 25 Jahre Pflege erfolgt auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nummer 2400 und 2402 im Gewinn Dotterwiesen.



Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 1. Dachform**
Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.
- 2. Dachneigung**
-siehe Planeinschrieb-
- 3. Dachdeckung**
Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln, Dachsteinen oder mit beschichteten Trapezblechen, Farbe rotbraun, auszuführen, wobei im gesamten Plangebiet nur 1 Material verwendet werden kann (einheitliche Dachlandschaft).
Pro Schuppeneinheit ist 1 Lichtplatte je Dachseite zulässig, soweit die Festsetzung Nr. 6 der örtlichen Bauvorschriften dem nicht entgegen steht. Größe der Lichtplatte ca. 1,00 / 1,50 m.
- 4. Dachaufbauten**
sind nicht zulässig. Anlagen zu Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind zulässig.
- 5. Bodenplatten**
Die Bodenplatten der Schuppen sind dicht und ohne Abfluss herzustellen.
- 6. Äußere Gestaltung**
Die Schuppen sind oberhalb der Bodenplatten als Holz- oder Stahlkonstruktion zu erstellen, massive Konstruktionen aus Stein und Beton sind nicht zulässig. Außenverkleidungen sind in senkrechter, rauher Bretterschalung mit Deckleisten oder als Stulpschalung in Holz auszuführen.
Lichtbänder innerhalb der Fassadenflächen sind zulässig. Sie sind horizontal anzuordnen. Es sind sowohl Lichtbänder als auch Lichtplatten (s. Festsetzung Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften) zulässig, eine Kombination von Lichtbändern und Lichtplatten je Schuppen ist zulässig. Jede einzelne Schuppenreihe ist bezüglich der äußeren Gestaltung einheitlich auszubilden.
- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen**
Diese sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Böschungen sind mit einem Neigungswinkel nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen.
- 8. Einzäunungen**
Einzäunungen sind nicht zulässig.
Im Sondergebiet für Geräteschuppen und Kleintierzucht sind Einfriedungen, die für die Kleintierzucht erforderlich sind (z.B. Volieren, Elektrozäune, Gehegegitter oder ähnliches), zulässig. Die regelrechte Einzäunung der gesamten Fläche ist nicht zulässig.
- 9. Zufahrten und Verkehrsflächen**
Die Zufahrtsflächen zu den einzelnen Schuppen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und können aus Schotter-Splittbelag hergestellt werden. Flächen um die Schuppen herum, welche nicht als Zufahrt dienen und nicht als Pflanzgebot ausgebracht sind, müssen als Schotterrasen hergestellt werden. Andere Beläge sind nicht zulässig.
- 10. Firstrichtung und Lage der Schuppen**
-siehe Planeinschrieb-