

Bebauungsplan Käppelebrühl II in Inneringen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Auf Grund von § 9 BauGB i.V.m. den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **WA** - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Siehe Einschriebe im Plan

1.1.2 Einschränkung bestimmter Arten von allgemeinzulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
Die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist auf allen Baugrundstücken nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Siehe Einschriebe im Plan

Im Bebauungsgebiet wird die maximale Firsthöhe angegeben, gemessen ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, als Rohfußboden.

1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Siehe Einschriebe im Plan

1.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude und soweit festgesetzt der Garagen werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Begründete städtebauliche Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nach oben bis 50 cm zulässig.

Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe für die höher liegende Ebene.

1.5 **Maßnahmen zum Schutz von Natur** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung (siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzulegen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Begründung

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung.

M2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme

Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Begründung

Reduktion des Oberflächenabflusses

Vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktionen. Die Flächen werden entsprechend als zu 50% versiegelt berücksichtigt.

M 5 (Empfehlung) Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Maßnahme

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Na, Nav).

Begründung

Minimierung der Lockwirkung auf Tiere in der freien Landschaft, besonders im Bereich des Natursees.

K 1 Ökokonto –Maßnahme Nr. 98

Anlage eines extensiven Randstreifens entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Egelfingen (Flurstück 6250 komplett, Flurstück 6252 anteilig; insgesamt 4.350 m²)

Maßnahme

Umwandlung eines bis zu 10 m breiten Streifens entlang der Gemeindeverbindungsstraße in extensives Grünland mit Pflanzung von einzelnen Sträuchern und zwei Laubbäumen. Die Flächen werden 2-3 x jährlich gemäht, die erste Mahd findet zwischen 20. Mai und 20. Juni statt, die zweite frühestens sechs Wochen danach. Keine Düngung!

Begründung

Verbesserung der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere durch Schaffung von Biotopverbundlinien und Rückzugsräumen (besonders für gefährdete Tiere der Ackerlandschaft wie Feldlerche und Feldgrashüpfer).
Steigerung der Attraktivität für die Naherholung

1.6 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 1 **M 4** Pflanzung von mittelkronigen Bäumen auf Privatgrundstücken

Maßnahme

Auf Privatgrundstücken sind ein bis zwei mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zum Umweltbericht) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 Meter Höhe 14 – 16 cm). Der Standort kann bis zu 5,00 m vom angegebenen Standort abweichen.

Begründung

Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere durch Ersatz der verlorenen Bäume. Optische Aufwertung des Wohngebietes, Einbindung in die umgebende Landschaft. Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung.

PFG 2 **M 7** (Empfehlung) Extensive Begrünung von Garagendächern

Maßnahme

Extensive Dachbegrünung auf Garagendächern mit einer Neigung < 10° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke

Begründung

Verringerung des Oberflächenabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, optische Aufwertung.

Siehe auch gesonderter Umweltbericht/Grünordnungsplan

1.7 **Flächen mit belasteten Böden** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan und Ziffer 1.8.4

1.8. **Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1 Auf das geotechnische Bodengutachten vom 05.04.2005 des Ingenieurbüro für Geologie, Ingenieurgeophysik, Umweltschutz und Baugrund R. Buchholz + Partner GmbH wird hingewiesen.
- 1.8.2 Für die Höhenlage der geplanten Erschließungsanlagen von Straßen-, Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Planung des Ingenieurbüros für Bauwesen, Tiefbau, Straßenbau, Vermessung Fritz Kovacic, 72488 Sigmaringen maßgebend.
- 1.8.3 Pflanzenliste der heimischen Gehölze laut Umweltbericht vom Büro „365 °freiraum und umwelt“, Überlingen.
- 1.8.4 Auf die orientierende Untersuchung des Altstandortes „Fa. Hospach“ in Inneringen der Fa. Berghoff Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG, 72072 Tübingen vom 21.12.2005 wird hingewiesen.
Auf den gekennzeichneten Flächen ist bei Aushubarbeiten mit Entsorgungskosten zu rechnen, da sich dort Verunreinigungen mit MKW befinden.
- 1.8.5 Das geplante Baugebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Rückhau“ für die Trinkwasserversorgung der Stadt Scheer, Gemeinde Sigmaringendorf und Bingen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 14. April 1994, sowie die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAws) vom 11.02.1994 und die Ergänzungen vom 29.11.1995 und 31.03.1999 sind genau einzuhalten.
Bei Verlegung oder Stilllegung von Abwasserrohren ist das Regelwerk ATV – DVWK – A-142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten vom Nov. 2002 einzuhalten. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt zu benachrichtigen.
- 1.8.6 Die Erläuterungen des Merkblatt „ Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landratsamtes Sigmaringen sind zu berücksichtigen.
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – „ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln-“, vom 05.09.1995 einzuhalten

- 1.8.7 Das Plangebiet grenzt im Norden an den Ortskern von Inneringen mit dörflicher Mischnutzung an.
Diese Mischnutzung ist teilweise stark landwirtschaftlich geprägt und beinhaltet auch mehrere größere Tierhaltungen. In diesem Zusammenhang wird es bei entsprechenden Wetter- und Windbedingungen zu Geruchsbelästigungen kommen.
- 1.8.8 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 1.8.9 Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch Ingenieurbüros empfohlen.
Ebenso wird auf DIN 4149 – 2005-04 Bauten in deutschen Erdbebengebieten verwiesen.

Hettingen, den 12.06.2007

Bubeck, Bürgermeister