

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur Ergänzungssatzung

### **„KALTBRUNN II“**

Gemeine Allensbach  
Gemarkung Kaltbrunn

### **INHALT**

- A. GRUNDLAGEN
- B. FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ANLAGE: PFLANZLISTEN

## A. GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209).

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke Nrn. 2/Teil und 572/Teil der Gemarkung Kaltbrunn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil der Satzung (Lageplan) dargestellt.

### 3. Bestandteile der Satzung

- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Zeichnerischer Teil – Lageplan
- Umweltbericht

## B. FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1, 2 und 3 BauGB. Darüber hinaus werden gemäß § 34, Abs. 4 und 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 folgende Festsetzungen getroffen.

### 1. Grundfläche

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche für Einzelgebäude wird je Grundstück beschränkt auf 120 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO wird je Grundstück auf max. 100 qm begrenzt.

## 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

### 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

### 2.2 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum First der Dachoberfläche (HF)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Grundstück Flst. Nr. 2/Teil (HF): max. 8,60 m  
Grundstück Flst. Nr. 572/Teil (HF): max. 10,00 m

## 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Flächen mit Planzeichen 15.8 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.

Ebenso werden zur Freihaltung von Vorgärten im Bereich der Erschließungsstraßen Flächen mit Planzeichen 15.8 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und Garagen errichtet werden dürfen. Lediglich Zufahrten und Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.

Flurstück 2/Teil : Entlang der Straße auf eine Tiefe von 2,5 m  
Entlang der Nördliche Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 3m und einer Länge von 15 m

Flurstück 572/Teil Entlang der Straße auf eine Tiefe von 2,5 m  
In der Südwestecke auf einer Tiefe von 5 m und einer Länge von 10 m

**4. Stellplatzverpflichtung**  
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. In den Schutzgütern ergibt sich ein Defizit von insgesamt 13.984 Ökopunkte/ Biotopwertpunkte.

	Plan- gebiet 1	Plan- gebiet 2	Gesamt
Bestand Schutzgüter			
Boden	6.192	6.240	12.432
Pflanzen und Tiere	8.319	8.644	16.963
Eingriff Schutzgüter			
Boden	3.552	3.600	7.152
Pflanzen und Tiere	4.027	4.268	8.295
<b>Differenz</b>	<b>-6.932</b>	<b>-7.016</b>	<b>-13.948</b>

Eine außerhalb des Plangebiets liegende externe Ersatzmaßnahme wird zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet. Das verbleibende Defizit von 13.948 BWP ist mit der Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

Externe Ersatzmaßnahme

Flurstück Nr. : 75  
Gemarkung : Kaltbrunn  
Fläche : 1.542 m<sup>2</sup>  
Bilanzwert : + 15.418 Biotopwertpunkte

Entwicklung einer mageren Streuobstwiese als Lückenschluss einer Biotopverbundlinie am östlichen Ortsrand von Kaltbrunn

Im Rahmen einer Umwandlung des gegenwärtig insgesamt intensiv genutzten Grünlandes hin zu einer mageren Streuobstwiese (zweischürige Nutzung ohne Düngung und Abfuhr des Grünlandes\*, zusätzlich Vermeidung von Nährstoffeintragen) profitieren viele Artengruppen der mageren Lebensräume am östlichen Ortsrand von Kaltbrunn. Der geplante Streuobstbestand stellt zudem einen Lückenschluß in diesem Bereich dar.

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

Für Pflanzungen innerhalb des Planbereichs sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, dem Anhang „Pflanzliste“ zu entnehmen.

**6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)**  
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher Verlust ist ein Obsthochstamm als Ersatz zu pflanzen.

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Geländeänderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

PFB 1 Birnbaum

**7. Weitergehende Empfehlungen**

- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben. Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Kerngebiet, wie vorgesehen, wiederverwertet werden.
- Auf (weitere) Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten (Grundwasser- bzw. Quellenschutz).
- Stellplätze und Zuwege innerhalb des Plangebietes sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä. § 74 (1) LBO
- Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen (Hecken, Sträuchern und Bäumen) locker zu bepflanzen; (vgl. Pflanzliste 1 im Anhang) (Pflanzgebot 1) (Anbringung von Nistkästen v.a. für Höhlenbrüter) § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Grünflächen sind weitgehend naturnah mit heimischen artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (Pflanzgebot 2) § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Im Bereich der nördlichen Böschungskante in Plangebiet-1 sind organische (Gartenabfälle, Holz) und anorganische (Bauschutt) Ablagerungen zu beseitigen.
- Offenhaltung südexponierter Abschnitte (westliche und östliche Bereiche) entlang der nördlichen Böschung in Plangebiet-1, als potentieller Lebensraum für wärmeliebende Arten.

Seite 5/9

- Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden. Das gelbe Licht dieser bieten einen guten Kompromiß, indem es durch sein Maximum im langwelligen Bereich für die meisten nachaktiven Insekten nicht anziehend wirkt, aber dennoch eine gewisse Farbwiedergabe ermöglicht (Verkehrs- und Arbeitssicherheit).
- Die Reste einer Trockenmauer im östlichen Böschungsbereich des Flst. Nr. 2 sollte erhalten werden.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Bodenfunde

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische/ bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Allensbach, den 07.10.2014

Bürgermeister :



Planer :

## Anlage zur Ergänzungssatzung

### Pflanzenlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

#### Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/ Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

#### weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Alnus incana	/ Grau-Erle
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Populus alba	/ Silber-Pappel
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

#### Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

#### weitere geeignete Arten

Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

#### Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

#### Äpfel:

Jakob Fischer  
Boskoop  
Wiltshire  
Brettacher  
Sonnenwirtsapfel  
Bohnapfel  
James Grieve

Gravensteiner  
Berlepsch  
Glockenapfel  
Ontario

Birnen:

Oberösterreichische Weinbirne  
Sülibirne  
Gelbmöstler  
Clapps Liebling  
Alexander Lukas  
Conference

Kirschen

Sam  
Schwarze Schüttler  
Magda  
Teickners Schwarze Herzkirsche  
Hederlinger  
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer  
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode  
Große Grüne Reneklode  
Schuler Reneklode  
Ouillins Reneklode

Walnuß

**Hecken und Feldgehölze**

**Hauptsortiment**

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

**weitere geeignete Arten**

Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	/ Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	/ Faulbaum (giftig)

Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus padus subsp. padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Traubiger Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

**Fassadenbegrünung**

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelier (giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

