

# Textteil

zum

# Bebauungsplan „Rothenburger Straße“

ENTWURF vom 21.07.2020



**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](mailto:kontakt@rupsch-architektur.de)  
[www.rupsch-architektur.de](http://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. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S 587)
- **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

Acer platanoides  
Juglans regia  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra  
Sorbus demestica  
Elsbeere  
Prunus avium

#### Deutscher Name

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

Spitzahorn  
Walnuss  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde  
Berg-Ulme (resistente Sorten)  
Speierling  
Sorbus torminalis  
Vogel-Kirsche  
Hainbuche

**Sträucher z.B.**

Acer Campestre  
Carpinus betulus  
Sorbus aucuparia  
Cornus sanuinea  
Corylus avellena  
Crataegus monogyna  
Euonimus europeus  
Lonicera xylosteum  
Virburnum spec.

Feldahorn  
Hainbuche  
Eberesche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Heckenkirsche  
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.<sup>1</sup>

- 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 vorab Fall Ersatz geschaffen werden und Nisthilfen an geeigneten Stellen eingeplant werden. Da das aus baulichen Gründen beim geplanten Haus selbst nicht möglich ist, ist eine geeignete andere Stelle zu finden. Es sind mindestens sechs Mehlschwalben-Doppelnester und ein Nistkasten für Kleinvögel nötig. Unter den Schwalbenhilfen werden zweckmäßigerweise Kotbretter installiert.

Die Ersatznisthilfen werden am Bauhof der Stadt Creglingen geschaffen. Der neue Standort wurde durch Herrn Beigel begutachtet und als gut geeignet für Mehlschwalben befunden.

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind wertgleiche Ersatzstandorte an anderen Gebäuden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

---

<sup>1</sup> 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.

- Fledermäuse

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

- **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.

- **Nachbarschutz**

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