



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Mönchsweg“ 3. Änderung,
Stadt Kraichtal, Stadtteil Münzesheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet „WA“ (§ 4 BauNVO)

Im „WA“ sind die nach § 4 (3) Ziffern 1. bis 5. BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
Somit ist § 4 (3) Ziffern 1. bis 5. BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

In Gebieten, in denen die zulässigen Höchstwerte für die GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft worden sind, ist eine Erhöhung der GFZ um die Fläche von Garagen und Stellplätzen zulässig, wenn diese in anrechenbaren Vollgeschossen integriert sind (§ 21a (4) BauNVO).

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB)

Die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesene Fläche ist durch die Wahl des Straßenbelages und durch entsprechende Straßenmöblierung als untergeordnete Verbindung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Neubaugebiet auszubilden.

Der Fußgänger- und Radfahrerverkehr haben in diesem Bereich Vorrang vor dem Fahrzeugverkehr.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) 24. BauGB)

Im Bereich der Sichtwinkel ist bei Böschungen, Stützmauern, Einfriedigungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,70 m einzuhalten.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

~~Bei Baugrundstücken unterhalb der 20 kV-Freileitung sind im Baugenehmigungsverfahren evtl. Auflagen des Leitungsträgers zu berücksichtigen.~~

Der Schutzstreifen seitlich der Leitungsachsen der 20 kV-Freileitungen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitungen muss hier bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 8,00 m zu Sport- und Spielflächen und 6,00 m zum sonstigen Gelände eingehalten werden.

Diese Bestimmung hat solange Gültigkeit, bis eine Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB

6.1.

In den Grünflächen, die mit einem „Pflanzgebot“ nach § 9 (1) 25. a BauGB belegt sind, sind hochstämmige, einheimische Gehölze zur Abschirmung und Gliederung anzupflanzen.

Innerhalb der „Fläche für Verkehrsgrün“ entlang der K 3503 sind Pflanzungen vorzusehen, die eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer, durch Blendung, ausschließen.

6.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage gekennzeichneten Baum- und Strauchstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen.
Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Ergänzungen im Zuge der 3. Bebauungsplan-Änderung

7. Überbaubare Fläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind auf der ausgewiesenen „Fläche für den Gemeinbedarf“ alle für den Schulbetrieb sowie die Sportanlage erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Dies sind u. a. Elemente der Freiflächengestaltung, Spielgeräte, überdachte Fahrradständer, Spiel- und Fitnessgeräte, überdachte und geschützte Wartebereiche an der Bushaltestelle sowie Beleuchtungsmasten.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Die ausgewiesene Fläche ist als extensiv zu pflegende Gras-Kraut-Flur und damit als Eidechsenlebensraum zu erhalten.

Im Zuge von Baumaßnahmen auf angrenzenden Flächen darf in diesem Bereich kein Eingriff in den Boden vorgenommen bzw. die Fläche als Lager von Materialien genutzt werden.

An der Grenze zu einem angrenzenden Baufeld ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen.

Ergänzend wird auf die gutachterliche Empfehlung auf der Seite 16 der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Bestandteil der Begründung) verwiesen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

9.1. “CEF-Maßnahme – Vögel“ Nisthilfen für Gebäude-, Nischen- und Höhlenbrüter

Für Gebäude- und Nischenbrüter sind als Ersatz folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 3 x Nischenbrüterhöhlen (z. B. Schwegler Typ 1N) für Hausrotschwanz
- 3 x Halbhöhle (z. B. Schwegler Typ 2HW) für Hausrotschwanz
- 3 x Sperlingskoloniekästen (z. B. Schwegler Typ 1SP) für Haus- und Feldsperling (vereinzelt auch Hausrotschwanz)

Für jeden entfernten Baum über 30 cm Stammdurchmesser ist jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter als Ersatz potentieller Bruthöhlen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Nistkastentypen werden hierfür empfohlen :

- Nistkasten Flugloch 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch), geeignet für Blaumeisen
- Nistkasten Flugloch 30 mm x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval), geeignet für Feld- und Haussperling sowie Kohl- und ggf. Blaumeise

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz zu verwenden.

9.2. “CEF-Maßnahme – Fledermäuse“

Der Verlust potentiell geeigneter Spaltenquartiere für Fledermäuse durch Abriss-Maßnahmen oder durch einen Umbau der Gebäude ist durch das Aufhängen von

- 10 Fledermauskästen (Fledermausflachkasten, z. B. Schwegler 1FF)

im näheren Bereich auszugleichen.

9.3. “CEF-Maßnahme – Zauneidechse“

Auf der in der „speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung“ (Bestandteil der Begründung) dargestellten Fläche sind die hier vorhandenen Zauneidechsen fachgerecht abzufangen und auf eine im Stadtteil Münzesheim bereits bestehende „CEF-Fläche (Flurstück Nr. 8500/3) umzusiedeln. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ergänzend wird auf die Hinweise im Bericht der „speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung“ verwiesen.

Planänderung erstellt : Kraichtal / Sinsheim, 23.09.2016/16.12.2016 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Hintermayer, Bürgermeister

Architekt