

# GEMEINDE Winterlingen



Zollernalbkreis

## Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage“ beim Freibad Textteile

### INHALTSVERZEICHNIS

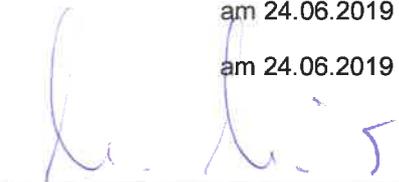
1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	7
5	Hinweise.....	8
6	Pflanzlisten .....	10
7	Begründung.....	11
	Grünordnungsplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang

Fassung: 08. März 2019

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 10.05.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 28.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 28.07.2017	bis 28.08.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 28.07.2017	bis 28.08.2017
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.06.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 29.06.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 06.07.2018	bis 10.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.06.2018	bis 10.08.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am 08.04.2019
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 12.04.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom 23.04.2019	bis 07.05.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 09.04.2019	bis 07.05.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.06.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.06.2019

Gemeinde Winterlingen, den 02.07.2019

  
\_\_\_\_\_  
Michael Maier  
Bürgermeister

~~Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis am  
(§ 10 Abs.2 BauGB)~~

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am 30.08.2019

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen übereinstimmen.

Gemeinde Winterlingen, den 21.08.2019



  
\_\_\_\_\_  
Michael Maier  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO für Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,6 festgesetzt.

*Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.*

## 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

*Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.*

## 2.3 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit I bzw. II festgesetzt.

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.*

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 5,50 m bzw. 8 m.

*Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.*

*Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,30 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.*

## 3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

## 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Dachvorsprünge dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften über die Baugrenzen hinausragen.

## 5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports und andere Nebenanlagen dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein Garagentoröffner eingebaut wird.

#### 6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 8. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen sind als solche zu gestalten und zu pflegen.

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

##### Versickerung Niederschlagswasser

*Das Niederschlagswasser von Dächern ist zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.*

*Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fasadensmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten.*

##### Wasserdurchlässige Beläge

*Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.*

##### Ausgleichsmaßnahmen

*Die für das Baugebiet erforderlichen weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken Nr. 775 und 776 der Gemarkung Winterlingen durchgeführt und werden den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Im Übrigen wird auf die Ausführung im Grünordnungsplan verwiesen.*

##### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Vorkehrungen. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang zu entnehmen.*

#### Fledermäuse

- V 1: Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr
- V 2: Vorgaben und Einschränkungen zu Lage und Ausführung von Zufahrt und Lagerflächen während des Baustellenbetriebs
- V 3: Anbringen von drei Fassadenquartieren in der nahen Umgebung

#### Kammolch

- V 4: Zeitenregelung zur Herstellung der Erschließung und der Retentionsmulde
- V 5: Sicherung und Abgrenzung des Baufeldes
- V 6: Herstellung eines Amphibientunnels an der Hermann-Frey-Straße

#### Vögel

- V 7: Zeitenregelung zu notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang zu entnehmen.

#### *CEF 1 (CEF Maßnahme 1)*

*Installation von fünf Fledermauskästen.*

#### *CEF 2 (CEF Maßnahme 2)*

*Optimierung des Land- und Überwinterungslebensraums im nahen Umfeld zum Eingriffsort durch die Herstellung amphibiegeeigneter Kleinstrukturen.*

#### *CEF 3 (CEF Maßnahme 3)*

*Maßnahmen zur Verbesserung der „Durchwanderbarkeit“ des Gebietes zwischen Laichgewässer und Landlebensraum.*

#### *CEF 4 (CEF Maßnahme 4)*

*Installation von 10 Vogelnistkästen an bestehende Bäume.*

#### Risikomanagement

*Zur Sicherung der Umweltbelange ist ein Monitoring durchzuführen.*

### 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

#### **PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)**

##### *Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten*

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum, möglichst regionaltypisch aus Pflanzliste 2 sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte des PFG 3 können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

**PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)**

*Eingrünung Kontaktbereich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

**PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)**

*Randliche Eingrünung des Wohngebietes*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Bauliche Anlagen sind auf den Flächen unzulässig. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

**PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)**

*Pflanzung von Einzelbäumen*

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind heimische Laubbäume der *Pflanzliste 1* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden

Gründen erforderlich ist.

**PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)**

*Erhalt von Einzelbäumen*

Die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmeietal“. Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Jüngerer Juranagelfluh. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Hinsichtlich der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

**Pflanzlisten**

**Pflanzliste 1: Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

**Pflanzliste 2: Obstbäume**

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

Artname		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler	Hochstamm

**Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball