

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „ Kählermatte “ in der Gemeinde Winden im Elztal

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (GBl.I.S. 3762)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 8BGBl I, S. 58)

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan „Kählermatte“) wird festgesetzt:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gem. § 9 (1) BauBG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 ALLGEMEINDES WOHNGEBIET
gem. § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

- 2.1 Die max. First und Traufhöhen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnungen angegeben. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen. Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen werden jeweils von der Mitte des Baufensters nach der Höhenlage der geplanten Straßenmitte gemessen.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Für Garagen, offene Garagen und Stellplätze gelten die Vorschriften des § 14 i. V. m. § 23 (5) BauNVO. Sie sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. BAUWEISE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen angegeben.

5. BÖSCHUNGEN, STÜTZMAUERN
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- 5.1 Flächen für Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.

6. LEITUNGSRECHT

- 6.1 Die das Plangebiet parallel zum Bahnkörper durchquerende Hauptwasserleitung der Gemeinde Winden ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten (5 m zur Leitungsachse). Strauch- und Heckenpflanzungen sind in diesem Bereich zulässig

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1.1 Der Bachlauf einschl. der Uferrandzone bis zur Erschließungsstraße ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Lockere Bepflanzung der äußeren Grenze des Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten.

2. PFLANZBINDUNG UND PFLANZGEBOT gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

- 2.1 Die Privatgärten sind mit vorwiegend einheimischen standortgerechtem Pflanzgut zu begrünen.
- 2.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangener 400 m² ein einheimischer Laubbaum 2.Ordnung zu pflanzen. Nadelgehölz ist ausgeschlossen. Auswahl entsprechend der Pflanzliste
- 2.3 Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen.
- 2.4 Die Bepflanzung entlang der Bahnlinie hat nach den Richtlinien und Tabellen der DB Netz AG zu erfolgen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten

C. HINWEISE

1. STRASSENBELEUCHTUNG

Für die Straßenbeleuchtung ist UV-armes Licht zu verwenden. Standorte auf privaten Grundstücken sind zu dulden.

2. DENKMALSCHUTZ

Es wird daraufhingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt in Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfund bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

3. BODENSCHUTZ

- 3.1 Bei Bodenmaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen soll unterbleiben.
- 3.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

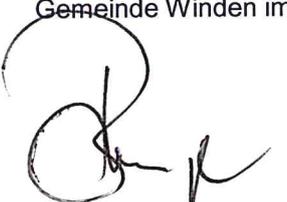
3.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden.

3.4 Die Bahnnähe erfordert nach dem Gutachten des Ingenieurbüro Rink vom 18.11.2005 keine „aktiven“ Schallschutzmaßnahmen. Die festgestellten Immissionspegel „tags und nachts“ liegen unter den zulässigen dB-Werten.

Planverfasser:
Architekturbüro J. Nassall
79183 Waldkirch-Buchholz
Schwarzwaldstraße 39


.....
Jürgen Nassall

Gemeinde Winden im Elztal


Bürgermeister
Winden, den 19. Februar 2006

I ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
KÄHNERMATTE vom 02.11.2005 Ziffer 2.2

VORSCHLÄGE ZUR PFLANZENAUSWAHL

Die planerische Vorgabe einer gesamtheitlichen ökologischen Stadtentwicklung beinhaltet auch die Verwendung vorwiegend heimischer oder naturnaher Pflanzen bei der Durchgrünung öffentlicher und privater Freiflächen. Neu zu erstellende Pflanzungen sollten einen naturnahen Charakter erhalten.

Dies gilt insbesondere auf Flächen entlang des Erzenbaches und des Hanges hin zum Bahnhofsbereich, sowie im Hangbereich zur Bahnhofstrasse.

Wo möglich, sollte auch Spontanvegetationen ein Raum zur Entwicklung zugebilligt werden.

Die unten aufgeführte Pflanzenliste stellt eine Auswahl geeigneter Pflanzen vor, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Art, Gattung	Sorten (Vorschlag)	Deutscher Name
--------------	--------------------	----------------

1.0 Bäume

Großkronige Bäume für die Straßenbepflanzung

Acer platanoides	Emerald Queen	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus		Bergahorn
Corylus colurna		Baumhasel
Fraxinus excelsior	Westhofs Glorie	Esche
Gingko biloba		Gingko biloba
Platanus acerifolia		Platane
Quercus robur		Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Monophylla	Robinie
Tilia cordata	verschiedene Sorten	Winterlinde
Tilia platyphyllos		Sommerlinde

Großkronige Bäume für die Gewässer-/ Gewässerrandbepflanzung

Alnus glutinosa		Schwarzerle
Fraxinus excelsior		Esche
Prunus avium		Vogelkirsche
Prunus padus		Traubenkirsche
Ulmus minor		Feldulme

Salix

verschiedene Arten

Weide

Mittelgroße und kleinkronige Bäume

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Castanea sativa
Ilex aquifolium
Prunus avium
Salix caprea
Salix rubens
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Prunus padus
Populus tremula
Tilia platyphyllos

Feldahorn
Birke
Hainbuche
Edelkastanie
Stechpalme
Kirsche
Salweide
Fahlweide
Vogelbeere
Mehlbeere
Traubenkirsche
Zitterpappel
Sommerlinde

Klein- bis mittelkronige Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung sowie für private Gartenanlagen

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus prunifolia
Prunus cerasifera
Prunus serrulata
Pyrus calleryana
Robinia pseudoacacia
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Sorbus thuringiaca

Globosum
Fastigiata
Paul's Scarlet
Nigra
Kanzan
Chanticleer
Umbracullifera
Browsers
Fastigiata

Feldahorn
Kugelhorn
Hainbuche
Säulen- Hainbuche
Rotdorn
Pflaumendorn
Zierpflaume
Zierkirsche
Zierbirne
Kugelrobinie
Mehlbeere
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Säulen- Eberesche

Obstbäume

Juglans regia
Malus Hybriden
Prunus Hybriden
Pyrus Hybriden
Sorbus domestica

veredelt/ unveredelt
in Sorten
in Sorten
in Sorten

Walnuss
Apfel
Pflaume
Birne
Speierling

2.0 Sträucher

Einheimische Sträucher

Buxus sempervirens		Buchsbaum
Colutea arborescens		Blasenstrauch
Corylus avellana		Haselstrauch
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Crataegus monogyna		Weißdorn eingriffelig
Frangula alnus		Faulbaum
Ligustrum vulgare		Liguster
Prunus spinosa		Schlehe
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Prunus spinosa		Schlehe
Rhamnus frangula		Faulbaum
Rosa canina		Hundsrose
Rosa rubrifolia		Hechtrose
Rosa rubiginosa		Weinrose
Rosa spinosissima		Bibernellrose
Rosa canina		Hundsrose
Salix cinerea		Grauweide
Salix aurita		Ohrweide
Salix fragilis		Bruchweide
Salix ssp.	Sonstige, in Sorten	Weide
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa		Roter Holunder
Taxus baccata	in Sorten	Eibe
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball

Bei Hecken sollten mindestens sieben unterschiedliche Arten gepflanzt werden.
Keine Ziersträucher !

Ziersträucher

Amelanchier laevis		Felsenbirne
Amelanchier lamarckii		Felsenbirne
Aronia melanocarpa		Apfelbeere
Cornus	verschiedene Sorten	Hartriegel
Buddleia davidii	in Sorten	Schmetterlingsstrauch
Deutzia speciosa		Deutzie
Euonymus alatus		Korkflügelstrauch
Hydrangea Hybr.	in Sorten	Hortensie
Kolkwitzia amabilis		Perlmutterstrauch

Magnolia Hybr.	in Sorten	Magnolie
Malus Hybr.	in Sorten	Zierapfel
Mespilus germanica		Deutsche Mispel
Philadelphus coronarius	in Sorten	Falscher Jasmin
Prunus laurocerasus	in Sorten	Kirschlorbeer
Ribes	verschiedene Sorten	Zier- Johannisbeere
Spiraea	verschiedene Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris		Gemeiner Flieder
Syringa vulgaris Hybr.	in Sorten	Flieder
Viburnum burkwoodii		Schneeball
Viburnum farreri		Osterschneeball
Weigelia Hybriden	in Sorten	Weigelie

Niedrige Gehölze/ Bodendecker für Flächen- und Unterpflanzungen

Hedera helix		Efeu
Hypericum calycinum		Johanniskraut
Hypericum	Excellent Flair	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum		Falscher Jasmin
Ligustrum vulgare	Lodense	Niedriger Liguster
Lonicera pileata		Böschungsmyrthe
Lonicera xylosteum	Dwarf	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	in Sorten	Fünffingerkraut
Prunus laurocerasus	Otto Luyken	Lorbeerkirsche breitwüchsig
Spiraea Hybr.	Little Princess	Niedriger Spierstrauch
Symphoricarpos	verschiedene Sorten	Schneebeere

Geschnittene Hecken als Einfriedungen

Acer campestre		Feldahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Fagus sylvatica		Buche
Ligustrum vulg. / L. ovalifolium		Liguster
Ribes alpinum	Schmidt	Alpenbeere

Kletter- /Schlingpflanzen

Aristolochia durior		Pfeifenwinde
Campsis radicans		Trompetenblume
Clematis	verschiedene Sorten	Waldrebe
Hedera helix		Efeu
Hydrangea petiolaris		Kletterhortensie
Lonicera	verschiedene Sorten	Geißblatt
Parthenocissus	verschiedene Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	verschiedene Sorten	Schlingknöterich
Vitis	verschiedene Sorten	Wein
Wisteria sinensis		Blauregen, Glycinie

Stauden für dekorative Flächenbepflanzung

Alchemilla erythropoda		Frauenmantel
Alchemilla mollis		Frauenmantel
Geranium	verschiedene Sorten	Storchschnabel
Lavandula angustifolia	in Sorten	Lavendel
Pachysandra terminalis		Ysander
Salvia nemorosa	in Sorten	Salbei
Symphytum grandiflorum		Beinwell
Vinca minor		Immergrün
Waldsteinia ternata		Waldsteinie