



Zeichenerklärung und textliche Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

- Zu den textlichen Festsetzungen siehe auch Textteil des Grünordnungsplans -

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

Art der baulichen Nutzung
- siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei Einfamilien- und Doppelhäusern, mit Ausnahme von Reihenhäusern, nicht überschritten werden. Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22.23 BauNVO

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Bei der Gehölzartenwahl ist eine Orientierung an den Pflanzenlisten A, B und C erwünscht.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 31 LBO
Pro Wohninheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten von mindestens 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.
PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser ist im begrünten Seitenbereich zu versickern.

Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Neupflanzung von Bäumen - öffentlich

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind nach gesondertem Bepflanzungsplan überwiegend großkronige Bäume zu pflanzen. Die Darstellungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

Neupflanzung von Bäumen - privat

Als generelle Pflanzbindung ist auf den privaten Grundstücken je angefangener 300 qm Grundstücksfläche eine mittelgroßkronige Baum 2. Ordnung laut Pflanzenliste B zu pflanzen (z.B. Obstbaum-Hochstamm). Alternativ kann je Grundstück auch ein großkroniger Baum 1. Ordnung laut Pflanzenliste A gesetzt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan dargestellte Fläche ist entsprechend den im Plan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

Gebäude- und Grundstücksgestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Regenerative Energien
Der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist zulässig. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze

Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme
Vorgaben zur Bewirtschaftung und Pflege gemäß Ausführungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Umgrenzung der Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

Besonders geschütztes Biotop gemäß § 32 NatSchG

Gewässerrandstreifen, 10 m Breite

Landschaftsschutzgebiet - L -

Bestehende Bäume / überwiegend Obstbäume

Bestehende Hecke

Bodendenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg

Anlage 5 zum Umweltbericht

Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

GRÜNORDNUNGSPLAN
zum Bebauungsplan "Heidengraben II"

Entwurf zum Satzungsbeschluss
Masstab 1 : 1000
17.07.2014

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landschaftsplanung
Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung und Umweltplanung
Auf dem Golden 21 71111 Waldenbuch
Telefon 0 71 57 162 05 Fax 0 71 57 162 05

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

WA	TH mind. 4,0 m, max. 6,5 m
0,4	(0,8)
FD/PD 0°-14° SD 22°-48°	

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

Straßenverkehrsflächen
Gehwege

Erschließungsweg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist entsprechend den im Plan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Insektenverträgliche Außenbeleuchtung
Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung insektenverträgliche Außenleuchten, z.Bsp. LED-Leuchten in Warmtönen, zu installieren.

Schonender Umgang mit Boden
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lageweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleiben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Schutz der Vegetationsflächen
Die Baustellenentwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen von Baufahrzeugen nicht belastet oder als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperren und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen