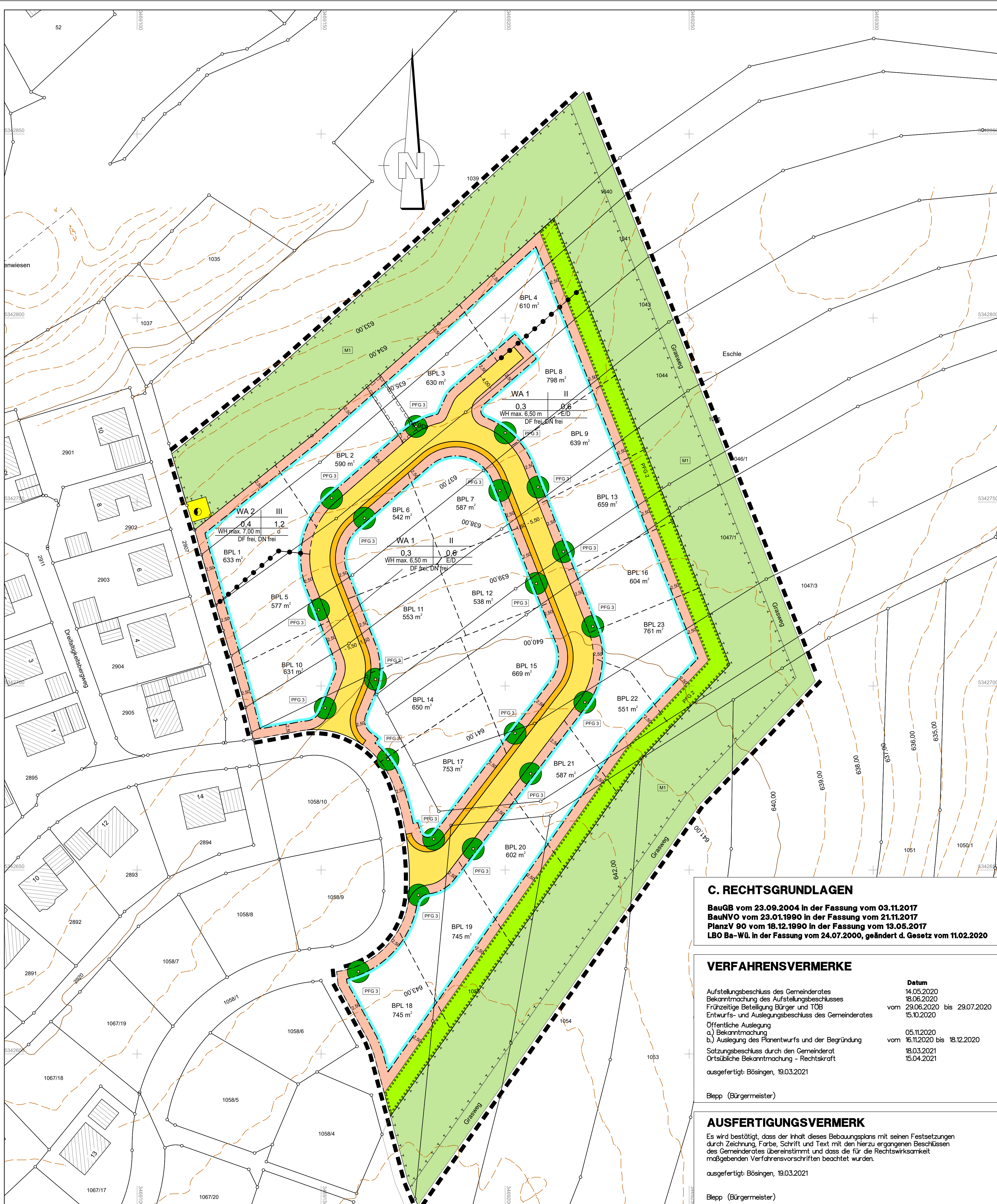




C. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 03.11.2017
BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017
PlanV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 13.05.2017
LBO Ba-WÜ. in der Fassung vom 24.07.2000, geändert d. Gesetz vom 11.02.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	Datum
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.05.2020
Frühzeitige Beteiligung Bürger und TÖB	18.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates	vom 29.06.2020 bis 29.07.2020
Öffentliche Auslegung	15.10.2020
a) Bekanntmachung	05.11.2020
b) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung	vom 16.11.2020 bis 18.12.2020
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	18.03.2021
Örtliche Bekanntmachung - Rechtskraft	15.04.2021

ausgefertigt Böisingen, 19.03.2021

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

ausgefertigt: Böisingen, 19.03.2021

Blepp (Bürgermeister)

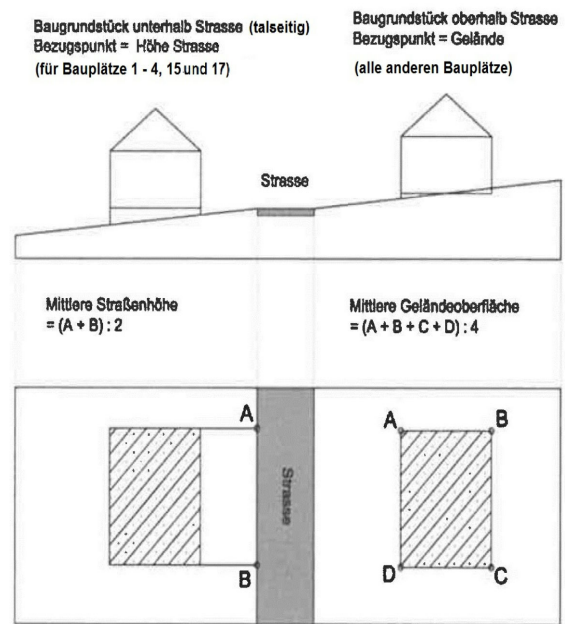
A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

WA 11 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4
Nicht zulässig sind: -Beherbungsbetriebe, -Gartenbaubetriebe, -Tankstellen jeder Art

2. Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,3 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
WH_{max} 2.3 Wandhöhe (siehe Planeintrag)
max. First- und Gebäudehöhe:
Dachneigung 0° - 4°, max. WH + 100 m
Dachneigung 5° - 20°, max. WH + 2,75 m
Dachneigung > 20°, max. WH + 4,00 m
2.4 Bezugshöhe:
Die Bezugshöhe wird bestimmt gem. § 5 Abs. 4 LBO.
Maßgeblich ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde.
Skizze zur Veranschaulichung zur Ermittlung des Bezugspunktes.



III 2.5 Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
3-geschossig

3. Bauweise, Baugrenzen

E/D 3.1 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze
3.3 offene Bauweisen

4. Zahl der Wohneinheiten

4.1 Im WA1 ist die Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen je Einzelgebäude begrenzt.
4.2 Im WA2 ist die Zahl der Wohneinheiten wird auf 6 Wohnungen je Einzelgebäude begrenzt.

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenfläche
5.2 Gehweg

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagort ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Zufahrten gelten nicht als notwendiger Stellplatz. Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 1,0 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

7. Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

PFG 1 7.1 Allgemeines Pflanzgebot:
Je 150 m² der nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 2, sowie 2 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingeplanten Baustandorte können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

PFG 2 7.2 Private Grünfläche:
Je Baugrundstück ist mind. 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 3, sowie mind. 5 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 3 7.3 Flächenhaftes Pflanzgebot "Grünstreifen":
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auf privaten Grundstücksflächen ein mind. 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und zu 50% mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Der Standort der eingeplanten Bäume kann ausnahmsweise bis zu 5,0 m entlang der Straße verschoben werden.

WH-M2 7.4 Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche):
Maßnahme M1 und M2

Maßnahme M1: Zur Schaffung von Lebensraum für bedrohte Insekten- und Pflanzenarten soll die Fläche durch Ausgrabung, Einsatz einer Kräuter-Gras-Mischung und eine extensive Bewirtschaftung aufgewertet werden (detaillierte Maßnahmenbeschreibung Umweltbericht S. 44 bis 45).
Maßnahme M2: Anlage von Steinriegeln zur Schaffung von Lebensraum für Amphibien. Für die nahe Umgebung des Plangebiets liegen Meldungen über Vorkommen des Feuersalamanders vor. Zur Erhöhung des Angebots an Versteckstrukturen für die geschützten Amphibien und zur Schaffung von Trittschnecken zur Vernetzung der Lebensräume werden innerhalb des Grünstreifens verstreut Steinriegel angelegt (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht S. 45 bis 48).

7.6 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V 1: Umgang mit Boden
Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

V 2: Verwendung durchlässiger Beläge
Steifflächen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich mit wasser- durchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundene Decken auszuführen.

V 3: Beseitigung des Niederschlagswassers
Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen und den Verkehrsflächen sollte, nach Möglichkeit, im Bereich des Plangebiets möglichst breitflächig zur Versickerung gebracht oder für die weitere Nutzung in Regenwasserzisternen gefasst werden.

V 4: Kulturdenkmale und archaische Denkmale
Bodenfunde (Scherben, Metallteile, Knochen, Mauern, Gräber, Brandschichten etc.) sind nach § 20 DtschG unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg (Referat 26) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zur fachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20, 24 und 25)

Zum Schutz der Fauna insbesondere der Fledermäuse und Vögel sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

V1: Um die Irritation durch Licht für die Fledermäuse zu minimieren, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden und nach unten ausgerichtet werden.

V2: Die Baufeldfreimachung soll im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (idR. ab April) der Felderche stattfinden. Bei Schneelage ist die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Schneeschmelze durchzuführen.

V3: Falls die Bebauung der Baugrundstücke (Baufeldfreimachung) nicht außerhalb der Brutzeit erfolgt, hat zur Vermeidung von Schädigung von Individuen oder Gelegen eine Installation von rot-weißen Flatterbändern zu erfolgen. Diese sind im Bereich der Baufelder und zur offenen Flur hin an mind. 1,5 m hohen Holzpfählen zu befestigen (detaillierte Darstellung Seite 25 der sdP).

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
8.3 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und der Netze BW
8.4 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Abfallbeseitigung

9.1 Sofern Müllfahrzeuge die Stichstraße zu dem Bauplatz 4 nicht befahren, wird für dieses Baugrundstück die erschließende Sammelstraße als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

11 Erforderliche Stellplätze:
pro Wohnung über 60 qm - 2 Stellplätze

2. Dächer der Hauptgebäude

DF frei 2.1 Dachform: frei
DN frei 2.2 Dachneigung: frei
2.2 Dachaufbauten:
- beschränkt auf max. 2/3 der Wandlänge
- Abstand vom Ortsgang und untereinander mind. 1,5 m

3. Einfriedungen, Geländeverlängerungen

3.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,5 m zurückversetzt werden.
3.2 Sichtbare Stützmauern dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.
3.3 Abgrabungen zum Zwecke der Beleuchtung des Untergeschosses sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geländeabgrube $\geq 7\%$ ist und die max. Abgrabetiefe $\leq 1,0$ m beträgt.
3.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabung zu dulden.
3.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke und Fundamente entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,5 m und in einer Tiefe von ca. 1,0 m zu dulden.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11 Hinweis auf Bodenfunde
Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium (Ref. 26) in Freiburg anzuzeigen.
12 Schutz des Grundwassers
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten. Falls bei der Erschließung und Benutzung Brunnen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwassertritte angeschlossen werden, ist deren Vorfall zu sichern. Grund- und Quellwassertritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
13 Bodenschutz
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.
14 Hinweis auf Kellerdrainage
Der Anschluss von Drainagen zur Entwässerung von Grundstücken und Trockenhaltung von Kellern an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
15 Entwässerbarkeit
Bei der Abweichung von den vorgegebenen Höhenfestsetzungen ist die Entwässerbarkeit des Untergeschosses im Freispiegel möglicherweise nicht gewährleistet. Gegebenenfalls ist eine Hebeanlage erforderlich. Die DIN 1986 ist zu beachten.
16 Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

2.0 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bestehende Gebäude / Hausnummer
Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern - Bestand
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Höhenlinien, Angabe über Normal Null (NN)
Nummerierung der Baugrundstücke

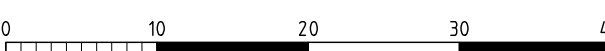
Gemeinde Böisingen OT Herrenzimmern

Bebauungsplan "Eschle Ost - II"

Zeichnerischer Teil

Lageplan

M = 1 : 500



weisser kernl
BERATENDE INGENIEURE

Planungsstand: Satzungsbeschluss
gefertigt: Villingendorf, 18.03.2021, K. Hangs

HZ-2020 / HZ-Eschle-I-V-PLT

Unlandstraße 8
D-78667 Villingendorf
Tel. 0741/93 45-0
Fax 0741/93 45 18
Email kontakt@weisser-kernl.de