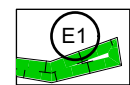


Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:



Ersatz-Maßnahmen E 1: Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
Innerhalb der Fläche sind 10 hochstämmige Obst- oder sonstige standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

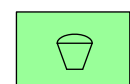
Ersatz-Maßnahmen E 2: Nisthilfen
Zur Vermeidung von Revierverlusten des Feldsperlings sind im Plangebiet (Nordwest- und Nordstrand) oder in der Umgebung des Plangebiets 3 Halbhöhlen (Doppellochkästen) und 3 Meisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) aufzuhängen.



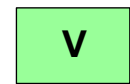
Ersatz-Maßnahmen E 3: Verbesserung der Gehölzstruktur
Als Ersatzmaßnahme für den Verlust eines Teils der vorhandenen Gartenfläche des Flurstücks 887 sind auf dem Flurstück 734 zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen insgesamt 10 ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu sind 5 Vogelnisthilfen für Freibrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den vorhandenen Bäumen anzubringen.

In den Bebauungsplan zu übernehmende Darstellungen:

Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB:



Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatzfläche und Versickerung/Retention
Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die Flächen, die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant.

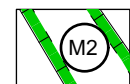


Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.



Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgarten
Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

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



Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.

Maßnahme 2: Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs
Die Böschungen entlang des Hohlwegs auf der Nordostseite des Plangebiets sind als vorhandener Lebensraum und Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke der geplanten Bauplätze 1-29 ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser muss der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem zentralen unterirdischen Versickerungsbecken zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Maßnahme 4: Konventionelle Zisternen Speicherung und Nutzung (geplante Bauplätze 1-29)

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünter Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden. Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes, ist pro Wohngebäude eine unterirdische konventionelle Zisterne zu errichten. Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 3,0 m³ Nettovolumen aufweisen.

Maßnahme 5: Retentionszisternen Speicherung und Nutzung, Versickerung (geplanter Bauplatz 30)

Auf dem geplanten Bauplatz 30 ist das Regenwasser von nicht begrünter Dachflächen neu erstellter Wohnhäuser, Garagen und Carports einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen. Die Retentionszisterne muss einen Drosselabfluss von 0,2 l/s sowie ein spezifisches Volumen von 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche besitzen und muss spätestens im Rahmen der Bebauung des Grundstücks erstellt werden. Es ist ein Notüberlauf herzustellen, der an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

Maßnahme 6: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

Maßnahme 7: Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

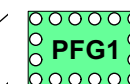
Maßnahme 8: Auftrag von Oberboden

Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende und nicht vor Ort wieder einbaubare Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich südwestlich von Regglisweiler verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfuren ist dabei nicht möglich. Über das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (<https://maps.lgr-bw.de/>) können entsprechende Potenzialflächen abgerufen werden.

Maßnahme 9: Abbruch bestehender Gebäude

Unmittelbar vor dem Abbruch der bestehenden Schuppen und des Gartenhauses müssen die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten überprüft werden. Sofern Wochenstuben von Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln innerhalb dieses Gebäudes festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB:



Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebiets-eigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

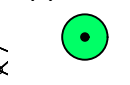
Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Festgesetzt wird die Pflanzung eines mittel- bis groß-kronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums mit mindestens 10-12 cm Stammumfang. Für die Pflanzung der Bäume ist ein Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbaren Bodens einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB:



Pflanzbindung 1: Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch standorttypische Laubbäume oder durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.



Pflanzbindung 2: Erhalt von Wildhecken

Die Bewuchs- und Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind zu schützen und zu erhalten. Über geeignete Pflegemaßnahmen sind langfristig die gebietsfremden Gehölze zu entfernen.

In die Örtlichen Bauvorschriften zu übernehmende Darstellungen:

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

Weitere örtliche Bauvorschriften und Hinweise:

Weitere örtliche Bauvorschriften zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Einfriedungen, zu Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen und zu Dach-eindeckungen sowie die Hinweise sind dem Umweltbericht bzw. dem schriftlichen Teil des Bebauungsplan zu entnehmen.

Sonstige Darstellungen

- 745 Flurstücksnummer
- A Flurstücksnutzung
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien
- Landschaftsschutzgebiet Dietenheim
- Offenland-Biotope

Bebauungsplan »Walteräcker«

Stadt Dietenheim Gemarkung Regglisweiler

M 1:1.000

Grünordnungsplan

Entwurf

ut 1245 29.07.2024 G2

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
	<p>HB = 297,0 x 590,0 (0,175 m²)</p>		