

Gemeinde Böisingen
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Kreben 6. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Böisingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 11.07.2024

erneuter Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 27.02.2024 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften.....	1
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
4. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
4.2 Flächenbilanz.....	4
5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
5.1 Übergeordnete Planungen.....	7
5.2 Bestehende Bebauungspläne.....	8
5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
6. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
6.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	15
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10. Örtliche Bauvorschriften.....	16
11. Anlagen.....	17

1. Planerfordernis

Das Baugebiet „Kreben 6. Änderung“ befindet sich im Südwesten der Ortslage der Gemeinde Böisingen. Ein Bebauungsplan besteht bereits seit dem Jahr 1957. Das Gebiet ist inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Die im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung erfassten Grundstücke wurden bis dato nicht bebaut. Nach einer Bauvoranfrage war festzustellen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise zu aktualisieren sind. So soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Zahl der Vollgeschosse auf II erhöht, die Dachneigung reduziert und die Baugrenze im Nordwesten geringfügig erweitert werden. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben vollumfänglich bestehen.

2. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreben, 5. Änderung“ bleiben vollumfänglich bestehen.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreben, 5. Änderung“ bleiben vollumfänglich, mit folgenden Änderungen bestehen:

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich wird im Nordwesten um ca 1013 m ² erweitert
Vollgeschosse	Die Zulässigkeit der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse erhöht
Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhen werden als $G_H \leq F_{Hmax}$ über NHN festgesetzt
Dachneigung	Für Satteldächer und Walmdächer ist eine Dachneigung von 20° bis 38° zulässig.
Artenschutz	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none">• Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. CEF-Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none">• Aufgrund verloren gehender Quartierstrukturen für Fledermäuse sind künstliche Fledermausquartiere zu verhängen: jeweils zwei vier Fledermaushöhlen und Spaltenkästen• Da potenzielle Nistplätze für Höhlenbrüter überplant werden, sind zwei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm und jeweils ein Höhlenkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und 28 mm an geeigneten Gehölzen im Umfeld des Plangebietes zu verhängen.• Es ist eine fachgerechte Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere zu gewährleisten.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage der Gemeinde Böisingen und ist umringt von bereits bestehender Wohnbebauung.

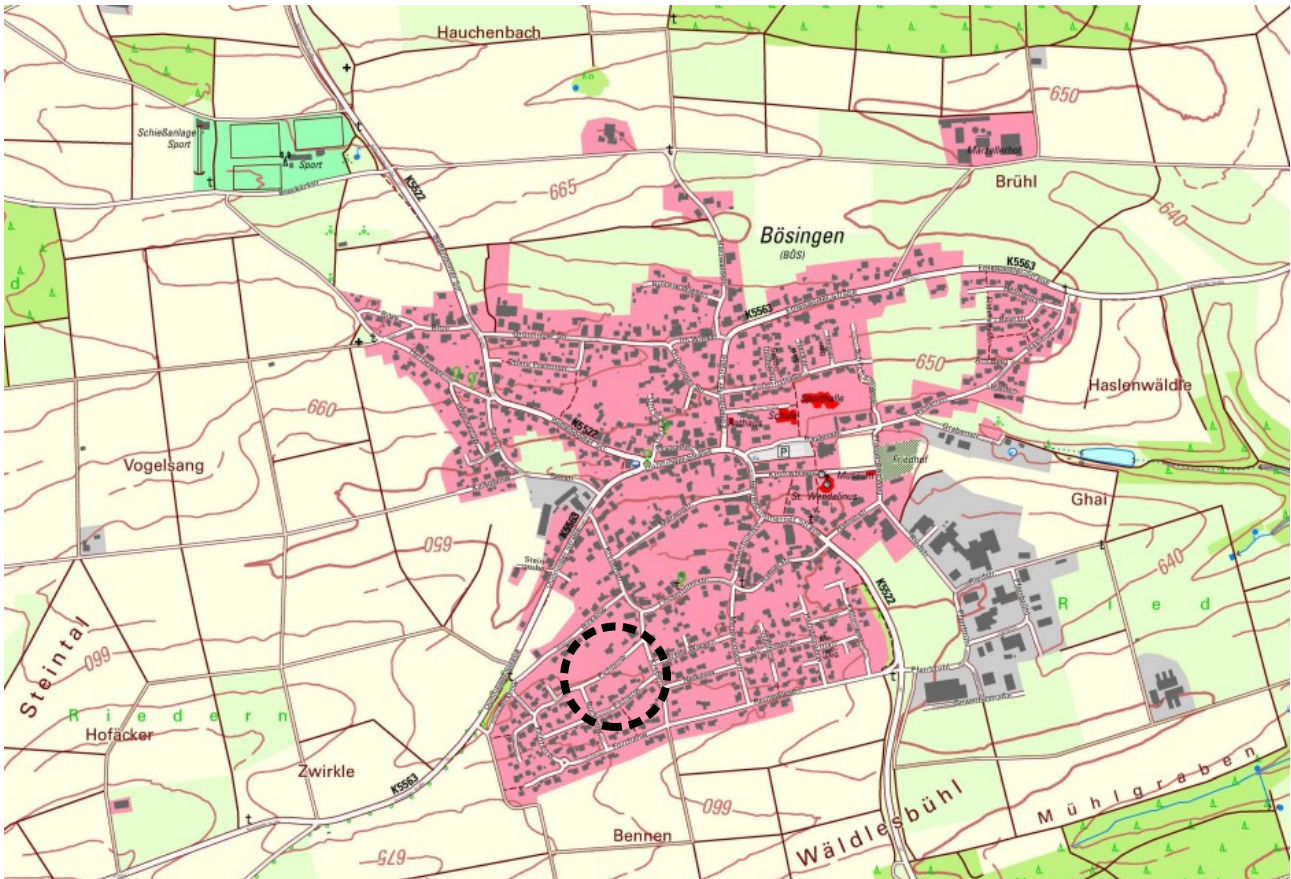


Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ~~0,69~~ 0,79 ha beinhaltet die Flurstücke 1017/62 (Fichtenweg), 1681/23, 1681/24, 1681/26, 1681/27, 1681/30, 1681/31.

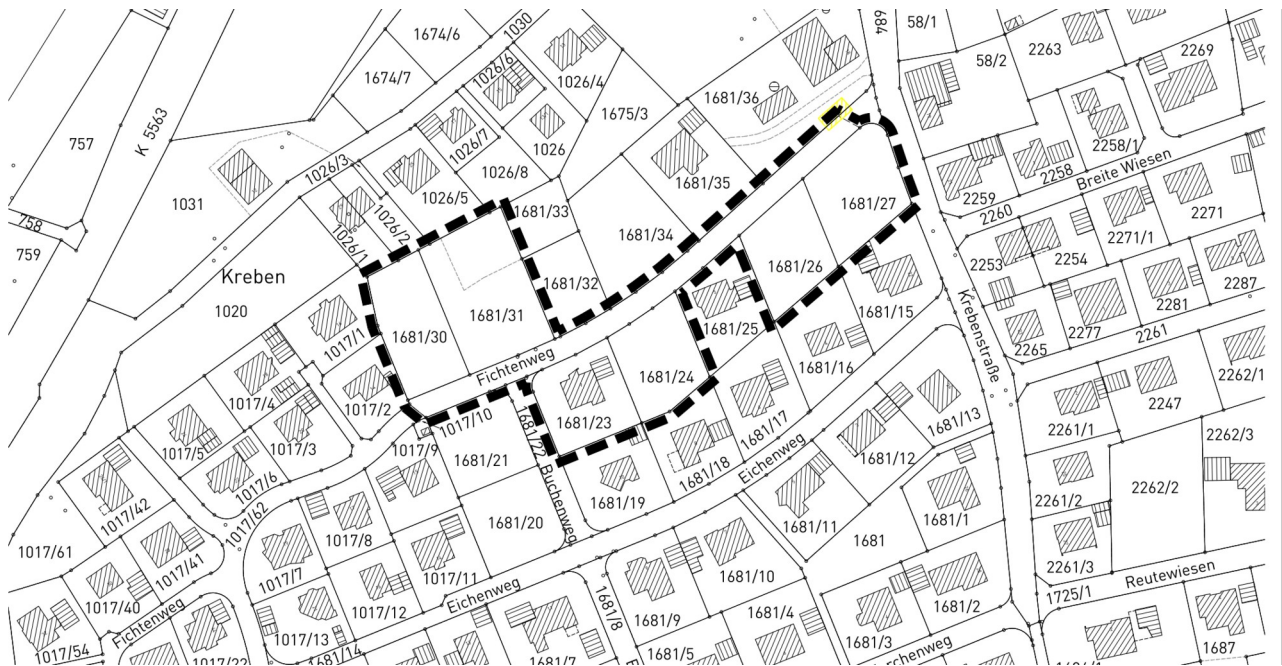


Abb. 3-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreben 6. Änderung“ (Grafik geändert, Einbezug Flst. 1681/23)

4. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 7.908 m²	100,0 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 1.462 m ²	ca. 18,5 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 6.446 m ²	ca. 81,5 %
<i>davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,3)</i>	<i>ca. 1.934 m²</i>	

5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf	<input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Kreben, 4. Änderung“ vom 14.10.2004	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung
Landschaftsschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 325-012	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	<input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant

5.1 Übergeordnete Planungen

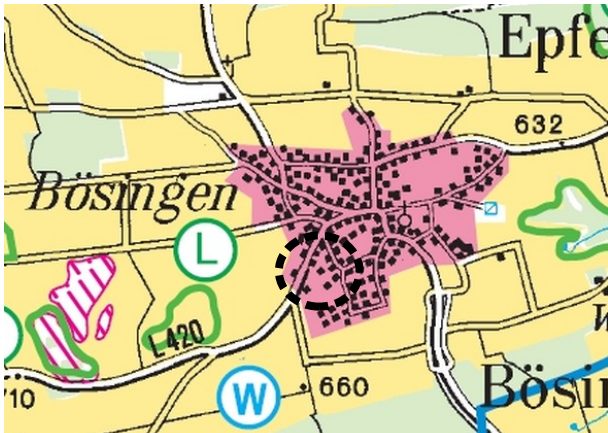


Abb. 5-1: Ausschnitt Regionalplan

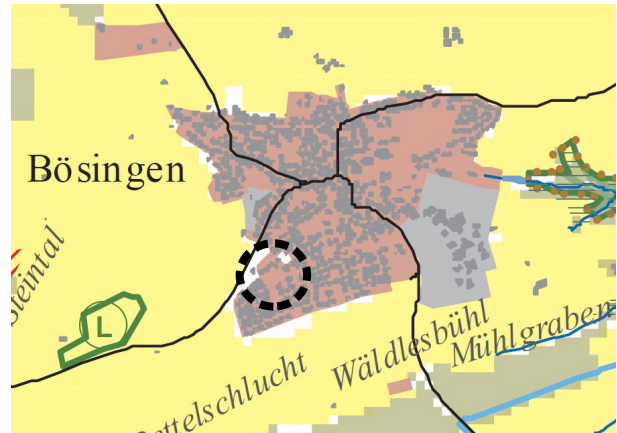


Abb. 5-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 sowie in der Fortschreibung (Stand: Entwurf vom 03.12.2021) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

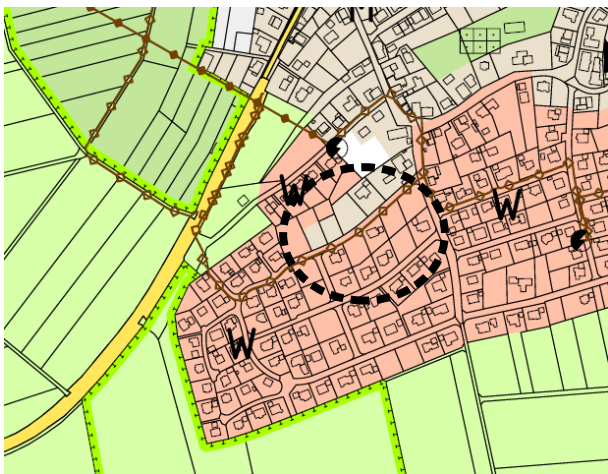


Abb. 5-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf wird die Fläche als Siedlungsfläche und Mischbaufläche dargestellt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Kreben, 5. Änderung“ von der Planung um 5950 m^2 7908 m^2 überplant.

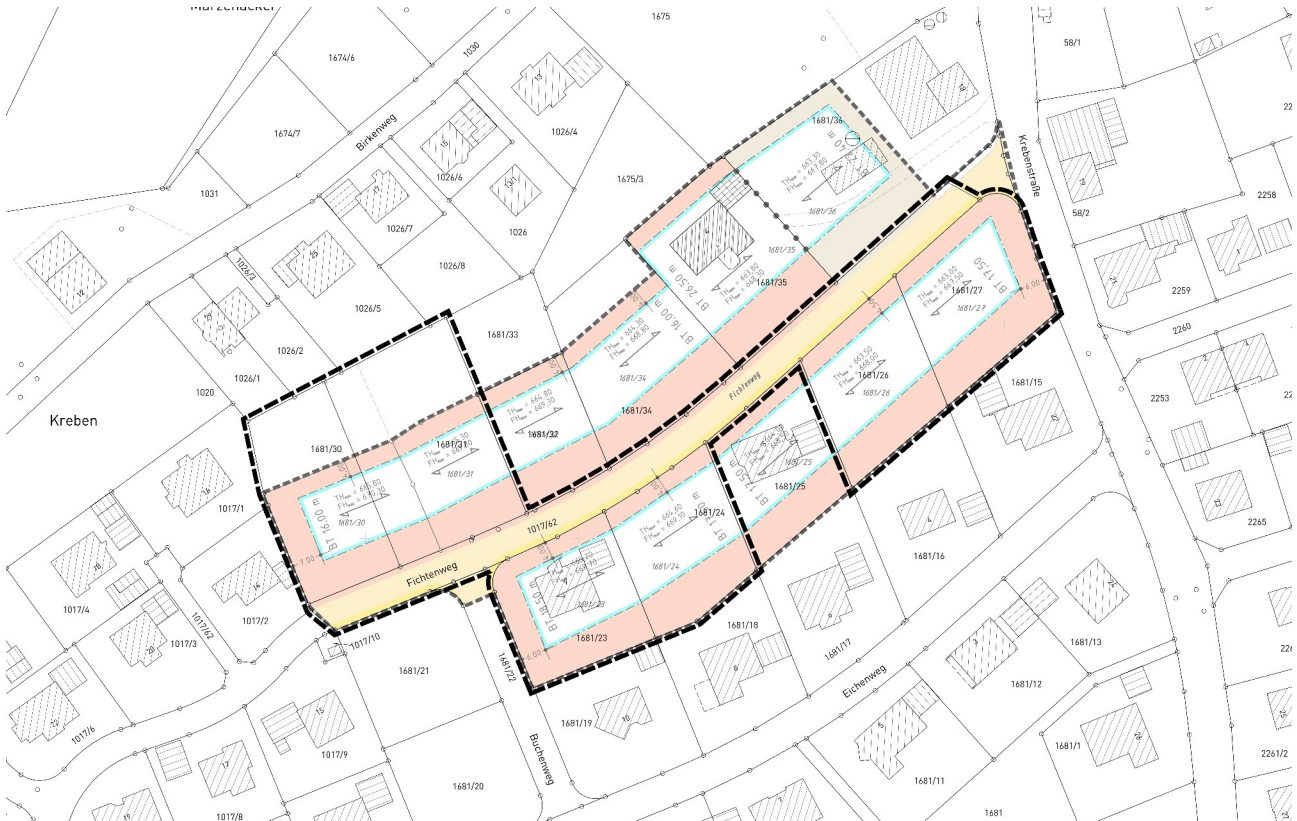


Abb. 5-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kreben, 5. Änderung“ (Änderung Grafik da Erweiterung Geltungsbereich)

5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzgüter.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grünflächen privater und landwirtschaftlicher Nutzung
- Verkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Verkehrsflächen

6.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um innerhalb einer innerörtlichen Siedlungsfläche, eine moderne und zeitgemäße Wohnbebauung zu ermöglichen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Biotope	Das im südwestlichen Bereich von Böisingen befindliche innerörtliche Plangebiet besteht aus Grünlandflächen, bei welchen es sich um für Gärten typische Rasenflächen bzw. um Fettwiesen mittlerer Standorte in artenarmer Ausprägung handelt. Auf diesen Grünlandflächen befindet sich ein dünnstämmiges Gehölz (in randlicher Lage) sowie fünf Obstbäume. Diese Fläche ist lediglich von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Geschützte Offenlandbiotop oder FFH-Mähwiesen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen unmittelbarer Umgebung.	Durch das Vorhaben wird es zu einem Verlust einer artenarmen Grünlandfläche sowie von fünf Obstbäumen und einem dünnstämmigen Gehölz kommen. Die in Anspruch genommen Flächen sind von von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben nicht beansprucht oder tangiert.		keine Auswirkungen
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf welches verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung von dort näher beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.		
Boden	Gemäß Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) wird das innerörtliche Plangebiet zum allergrößten Teil von anthropogen überprägten Böden eingenommen. Lediglich randlich wird ein kleiner Teil von „Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde“ eingenommen. Dieser Bodentyp hat lediglich eine geringe bis mittlere Gesamtbewertung (LN = 1,83).	Teile des Plangebietes befinden sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, so dass lediglich eine Fläche von geringem Ausmaß mit großteils anthropogen vorbelasteten Böden zusätzlich versiegelt wird. Dadurch ist keine erhebliche Verschlechterung der Bodenfunktionen gegeben.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Durch das Fehlen von Gewässern im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung entstehen keine Beeinträchtigungen oder Auswirkungen.	keine Auswirkungen
Grundwasser	<p>Das Plangebiet liegt sich innerhalb des festgesetzten „WSG Kl. Heuberg, Obernd., Epfend.“ (WSG Nr. 325012). Quellenschutzgebiete befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch im Bereich des Lettenkeupers (Erfurt-Formation).</p> <p>Nach den Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005, aktualisiert Küpfer, 2016) stellt dieser hydrogeologische Bereich einen Grundwassergeringleiter mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser dar.</p> <p>Ein Teil des Plangebiets ist bereits durch eine asphaltierte Straße versiegelt und für den Grundwasserschutz von geringer bzw. ohne Bedeutung.</p>	Da sich Teile des Plangebietes bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, wird die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung einer hydrologischen Formation mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung als wenig erheblich eingestuft. Da sich auch Teile des Plangebietes außerhalb der Baufenster befinden, werden diese wenig erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser weiter minimiert.	nicht erheblich
Klima und Luft	<p>Gering vorbelastete, innerhalb von Siedlungsflächen gelegene Baufläche, welche von einer asphaltierten Straße durchquert wird. Auf den meisten der angrenzenden Flurstücke befindet sich für Neubaugebiete typische Bestandsbebauung. In sämtlichen Richtungen ist das Plangebiet von weiteren Straßen umgeben, unter anderem der westlich des Plangebietes verlaufenden K 5563.</p> <p>Auf den Grünflächen des Plangebietes befinden sich ein schmales, heckenartiges Gehölz sowie fünf Obstbäume. Diese Gehölze sind mikroklimatisch jedoch von geringer Bedeutung. Das heckenartige Gehölz befindet sich in Teilen außerhalb des Geltungsbereich und wird damit teilweise erhalten bleiben.</p> <p>Bedeutende klimatische Regenerationsflächen und bioklimatische Ausgleichsflächen, wie größere Gehölzflächen und wirksame Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen treten im Gebiet nicht auf.</p>	<p>Durch die geringfügige Zunahme an bebauten und versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand und den überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima / Siedlungsklima wie z.B. durch Flächenaufheizung zu erwarten. Teile der Grünlandfläche befinden sich außerhalb der Baufenster und bleiben erhalten.</p> <p>Erhebliche nutzungsbedingte Emissionen sind durch die geplante Wohnbebauung ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das innerörtliche Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet am südwestlichen Rand von Böisingen. Das Plangebiet wird vom Fichtenweg durchquert, einer für Wohngebiete charakteristischen Straße. In sämtlichen Richtungen grenzen bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an das Plangebiet.</p> <p>Daher ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Städtebauliche, für das Ortschaftsbild besonders hochwertige Flächen, Anlagen, Gebäudeensembles sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Durch das Vorhaben innerhalb des Siedlungsinnenbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild zu erwarten.</p> <p>Das Vorhaben gliedert sich in das vorhandene Wohngebiet mit für Neubaugebiete typischer Bebauung gut ein, ohne dass es dadurch zu erheblichen visuell nachteiligen verändernden Wirkungen des derzeitigen Ortschaftsbildes gegenüber der vorhandenen Bestandssituation kommt.</p>	wenig erheblich
Erholung	<p>Das Plangebiet wird vom Fichtenweg durchquert. Diese Fahrstraße, welche auch dem Zwecke der Erholung dienen kann, wird jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder vor noch nach Durchführung der Baumaßnahmen weitere Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Es befinden sich dort keine weiteren öffentlich zugänglichen Straßen und Wege.</p>		
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.</p>	keine	
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand, ist nicht zu erwarten.</p>	wenig erheblich	
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Die geplanten Nutzung lässt keine Anlagen zu, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Es wird zu keiner Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen kommen.</p>	wenig erheblich	
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	<p>Durch das Vorhaben sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken entstanden.</p>	keine Auswirkungen	

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

7.2.2 CEF-Maßnahmen:

- Aufgrund verloren gehender potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse sind künstliche Fledermausquartiere zu verhängen: jeweils ~~zwei~~ vier Fledermaushöhlen und Spaltenkästen.
- Da potenzielle Nistplätze für Höhlenbrüter überplant werden, sind zwei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm und jeweils ein Höhlenkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und 28 mm an geeigneten Gehölzen im Umfeld des Plangebietes zu verhängen.
- Es ist eine fachgerechte Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere zu gewährleisten.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreben, 5. Änderung“ fast vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

Geändert werden lediglich:

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich wird im Nordwesten um ca 1013 m ² erweitert
Vollgeschosse	Die Zulässigkeit der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse erhöht
Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhen werden als G_H FH_{max} über NHN festgesetzt
Dachneigung	Für Satteldächer und Walmdächer ist eine Dachneigung von 20° bis 38° zulässig.
Artenschutz	<p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. <p>CEF-Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund verloren gehender Quartierstrukturen für Fledermäuse sind künstliche Fledermausquartiere zu verhängen: jeweils zwei vier Fledermaushöhlen und Spaltenkästen • Da potenzielle Nistplätze für Höhlenbrüter überplant werden, sind zwei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm und jeweils ein Höhlenkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und 28 mm an geeigneten Gehölzen im Umfeld des Plangebietes zu verhängen. • Es ist eine fachgerechte Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere zu gewährleisten.

Die Änderungen werden im zeichnerischen Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreben, 5. Änderung“ vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt. Lediglich die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird auf 20° bis 38° Dachneigung geändert. Dies ermöglicht auch eine Bebauung mit den heute typischen flacheren Dächern.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~27.02.2024~~ 11.07.2024

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 27.02.2024~~

Fassung vom 11.07.2024



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Stefanie Agner

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Böisingen, den

.....

Peter Schuster (Bürgermeister)