

SATZUNG

des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Stebbach, 2. Änderung“, Gemmingen-Stebbach

Nach §§ 2, 9 und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, I 124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in seiner Sitzung am 26. Oktober 2006 den Bebauungsplan „Dorfentwicklung Stebbach, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfentwicklung Stebbach, 2. Änderung“ ist der Lageplan vom 05.10.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil in der Fassung vom 05.10.2006.
2. Begründung vom 05.10.2006.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemmingen, den 26. Oktober 2006.


Wolf
Bürgermeister

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Stebbach, 2. Änderung“, Gemmingen-Stebbach

Nach §§ 2, 9, 10 und 244 (1) des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, I 124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in seiner Sitzung am 26. Oktober 2006 die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Dorfentwicklung Stebbach, 2. Änderung“ als Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 05.10.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Bestandteile der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 LBO.

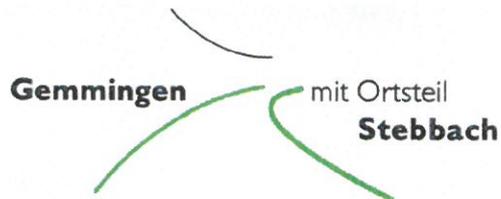
Der Inhalt ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans „Dorfentwicklung Stebbach, 2. Änderung“, Gemmingen vom 05.10.2006.

§ 3 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemmingen, den 26. Oktober 2006

Wolf
Bürgermeister



Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Stebbach

Bebauungsplan
Dorfentwicklung Stebbach
2.Änderung

Begründung

Stand 05.10.2006



Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 37
fax (0711) 365 72 26
mobil 0173 / 262 97 60

e-mail: planzeit-sippel@gmx.de

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Im Zuge einer umfassenden und auf die Gesamtgemeinde Gemmingen bezogenen Spielplatzkonzeption wurden im Jahr 2004 bestehende Kinderspielplatzstandorte auf ihren Zustand, ihre Frequentierung, ihre Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bedarfsentwicklung und ihre Lage im Siedlungsgefüge untersucht. Im Ergebnis wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2005 für die weitergehende Spielplatzentwicklung eine Konzeption beschlossen, die auf die geänderte und zukünftige Nachfragesituation reagiert und für die Ortsteile Gemmingen und Stebbach eine Neuausrichtung des Angebotes an Kinderspielplätzen vorsieht.

Im Zuge dieser Konzeption wurde vorgesehen, in der Ortsmitte von Stebbach am Dorfplatz einen zentralen Kinderspielplatz herzustellen und im Bereich nördlich der Hauptstraße im Umfeld des renaturierten Stebbachs weitere Spielmöglichkeiten zu eröffnen. In der Folge sollen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Dorfentwicklung Stebbach (Rechtskraft 04.07.1996) die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Spielmöglichkeiten geschaffen werden

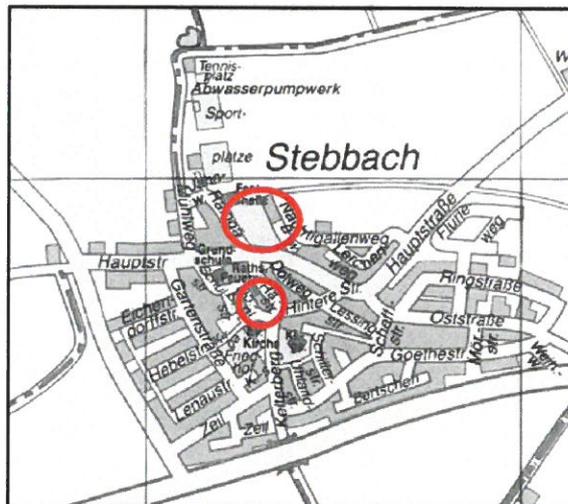
2. Plangebiet – Städtebauliche Bestandssituation

Die Änderung des Bebauungsplans Dorfentwicklung Stebbach bezieht sich auf zwei Räumliche Teilbereiche:

Zum einen auf den Dorfplatz Stebbach, der heute bereits als Parkanlage genutzt wird und nun durch ein Kinderspielplatzangebot im Umfeld der Nahversorgungseinrichtung qualifiziert und attraktiviert werden soll. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Dorfentwicklung Stebbach bezieht sich hier auf das Flurstück 5787. Der Plangebietsteil der Änderung umfasst ca. 1,0 ha.

In dem Plangebietsteil des Dorfplatzes existiert heute eine parkartige Gestaltung, die durch den Dorfbrunnen geprägt wird, der im Zentrum des Dorfplatzes gelegen ist. An ihn grenzen im Norden und Süden parkartig gestaltete Rasenflächen an, die mit einzelnen Ziergehölzen sowie einzelnen Ortsbild prägenden Hochstämmen belegt sind. Im Westen und Osten des Dorfplatzes verlaufen in den Vorfeldern der Bestandsgebäude (Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie, Wohnnutzung) Wegeverbindungen, auch das Umfeld des Dorfbrunnens ist mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden befestigten Wegeverbindung belegt.





Zum anderen bezieht sich die Bebauungsplanänderung auf ein Gebietsteil nördlich der K 2053 / Hauptstraße. Der Plangebietsteil wird hierbei im Süden von der Hauptstraße, im Westen von der Straße Raingärten und der zu Hauptstraße verlaufenden Fußwegeverbindung, im Norden von der Festhalle und im Osten von der Fußwegeverbindung zwischen Hauptstraße und Festhalle entlang der Stebbachaue begrenzt. Die Plangebietsfläche beträgt in diesem Teilgebiet ca. 0,75 ha.

Der Plangebietsteil wird im Bestand durch den renaturierten Verlauf des Stebbachs charakterisiert, der mäandrierend in Süd-Nord-Richtung das Plangebiet durchquert und eine teichartige Aufweitung besitzt. Die Uferbereiche des Stebbachs sind nach der Renaturierung gut eingewachsen und mit standorttypischen Feuchtgehölzen belegt, entlang des Uferstreifens prägen einzelne Kopfweiden das Ortsbild.

Die Bereiche zwischen dem Stebbach und der Straße Raingärten im Westen bzw. der Fußwegverbindung im Osten sind durch offene wiesenartige Freiflächen geprägt, die durch in der Naherholungsnutzung bereits heute durch Hundehalter offensiv genutzt werden.

Entlang der Straße Raingärten existiert eine Straßen und Parkierung begleitende Baumreihe, die Böschung nördlich der K 2053 ist durch Feldgehölze dicht bewachsen.



3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan – Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen ist der Dorfplatz Stebbach als Grünfläche gewidmet und in seinen Randbereichen mit der Symbolik Gemeinbedarfsfläche belegt, der Plangebietsteil nördlich der K 2053 entlang des Stebbachs ist als öffentliche Parkanlage dargestellt.

Regionalplanerische Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan stellt den Dorfplatz in seinem nördlichen Teilabschnitt zur Schulstraße hin als Mischverkehrsfläche dar, im Zentrum des Dorfplatzes ist eine Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ enthalten, der südliche Teilbereich zur Kirche ist als Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Im nördlich der K 2053 gelegenen Plangebietsteil wird im Bestandsbebauungsplan eine Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, die Renaturierung des Stebbachs war bereits vorgesehen, die heute im Bestand vorhandenen Gehölze entlang der Kreisstraße und entlang der Straße Raingärten sind als Pflanzgebote dargestellt. Der nordwestliche Teil der Plangebietsfläche ist noch als Gemeinbedarfsfläche gewidmet.

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Dorfentwicklung Stebbach wird entsprechend §13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet, da die Eingangsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind:

- Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen beinhalten die Weiterentwicklung einer heute bereits bestehenden Freiraumnutzung über die Ergänzung der Zweckbestimmung Kinderspiel.
- Beide Teilbereiche des Plangebietes der Änderung werden im Bestand als Öffentliche Freiräume genutzt und sind durch die Erholungssuchenden und die Bevölkerung bereits angeeignet.
- Nachhaltige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans auf Basis der Bestandssituation und hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffswirkungen nicht zu erwarten.
- Es existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen von FFH- und Vogelschutzgebieten.
- Es existiert im Rahmen der vorzunehmenden Änderungen keine UVP-Pflicht nach Bundes- oder Landesrecht.

Innerhalb der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden, gleichermaßen entfällt die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB, auch von Angaben nach §3 (2) Satz 2 BauGB und von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (§4c BauGB) kann abgesehen werden.

4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, in beiden Plangebietsteilen neue Spielplatzangebote vorzusehen:

Hierbei sollen im Bereich des Dorfplatzes Stebbach Spielangebote für Kleinkinder und Kinder geschaffen werden, in die auch der bestehende Dorfbrunnen als Wasseraktivität eingegliedert wird. Der Bereich südlich des Dorfbrunnens zum Kirchenstandort hin soll als Kleinkinderspielplatz ausgebaut, der Bereich nach Norden zur Schulstraße hin soll als Freiraum mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Die bislang im Bebauungsplan enthaltene Zweckbestimmung „Kulturellen Gebäuden dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird hierfür zugunsten einer Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgegeben. Der übrige Dorfplatz soll freiraumplanerisch als zentraler, nutzbarer und mit kulturellen Angeboten des Dorflebens beispielbarer Öffentlicher Freiraum gestaltet werden.

Im Plangebietsteil nördlich der K 2053 entlang des Stebbachs sollen auf den Freiflächen beidseits des Stebbachs ebenfalls Spielangebote, hier eher für ältere Kinder entwickelt werden. Die Spielplatzgestaltung wird sich in diesem Plangebietsteil auf die heute mit Rasenflächen belegten und bereits durch die siedlungsnahen Erholungsnutzung frequentierten Bereiche beziehen und nicht die vorhandenen Vegetationsbestände entlang des Stebbachs in Anspruch nehmen.

5. Planinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich Dorfplatz Stebbach wird die Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kulturellen Gebäuden dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Gleiches gilt für die im Bestandsbebauungsplan vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Anstelle dieser Festsetzungen tritt eine Öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Festsetzung der Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz.

Entsprechend dem faktischen Bestand wird zudem im Bereich des Flurstücks 5785 die im Bestandsbebauungsplan in die öffentliche Parzelle 5787 hereinragende Baulinie zurückgenommen.

Im Plangebietsteil nördlich der K 2053 wird auf den Freiflächen beidseits des Stebbachs die vorhandene Zweckbestimmung Parkanlage erweitert und mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ überlagert.

5.2 Pflanzbindungen

Sowohl im Plangebietsteil des Dorfplatzes wie auch im Plangebietsteil nördlich der K 2053 existieren Gehölzbestände, die aufgrund Ihrer Wertigkeit und ihrem Ortsbild prägenden Charakter über die Festsetzung von Pflanzbindungen einer Sicherung unterzogen werden.

Im Plangebietsteil des Dorfplatzes bezieht sich die Pflanzbindung auf die vorhandenen hochstämmigen Laubgehölze, die für den Charakter des Dorfplatzes von hohem Identität stiftendem Wert sind und den Freiraum des Dorfplatzes nachhaltig prägen.

Im Plangebietsteil nördlich der K 2053 beziehen sich Pflanzbindungen auf die Bach begleitenden Feuchtgehölze entlang des renaturierten Stebbachs (Sicherung des Charakters und der Funktion des als §24a NatSchG geschützten Biotops). Des weiteren werden über die Bebauungsplanänderung die vorhandenen Feldgehölze nördlich entlang der Kreisstraße sowie die Straßen begleitenden Hochstämme entlang der Straße „Raingärten“ gesichert. Die räumliche Abgrenzung der Pflanzbindungen basiert auf den Planunterlagen der Freianlagengestaltung, eine Vermessung der Gehölzstandorte lag zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht vor. Die definitive Grenze der Pflanzbindungen bezieht sich damit auf den faktisch vorhandenen Gehölzbestand (vgl. Planeinschriebe).

5.3 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote beziehen sich bei beiden Plangebietsteilen aufgrund der angestrebten Nutzung als Kinderspielplatz auf ein Verwendungsverbot von giftigen und verletzungs-trächtigen Arten bei der Gestaltung der Öffentlichen Freiflächen.

Zur weiteren Abschirmung der Gehölzbestände entlang des Stebbachs werden zudem ergänzende Pflanzungen entlang des Verlaufs des Stebbachs vorgesehen.

5.4 Oberflächengestaltung

Zur Minimierung von Eingriffswirkungen werden Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Wegeführungen getroffen.

6. Planinhalte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - Einfriedigungen

Zur Gewährleistung einer möglichen, aus Haftungstechnischen Gründen potenziell notwendigen Einfriedigung werden Regelungen zur Einfriedigungen im Bereich der Öffentlichen Grünflächen getroffen.

7. Umweltschützende Belange - Eingriffsregelung

Im Zuge der geplanten Realisierung eines erweiterten Kinderspielplatzangebotes werden innerhalb des Plangebietes durch die freiraumplanerische Neuordnung des Dorfplatzes und das Aufstellen von Kinderspielgeräten angrenzend an die Straße Raingärten nur minimale Eingriffswirkungen (Schutzgut Boden durch einzelne Punktfundamentierung) zu erwarten sein, die jedoch die Wertigkeit der bislang vorhandenen Bestandssituation aus landschaftsökologischer Sicht nicht nachhaltig verändern werden. Zu den einzelnen Teilbereichen:

Dorfplatz Stebbach

Der Dorfplatz Stebbach wird in seiner Bestandssituation durch einen Wechsel zwischen Rasenflächen und befestigten Flächen um den Brunnen und die befestigten im Plangebiet verlaufenden Wegebeziehungen geprägt. In der Bestandssituation besteht ein nicht unerheblicher Versiegelungsgrad insbesondere im zentralen Bereich des Dorfplatzes, während die randlichen Flächen mit Rasenflächen belegt sind. Im Zuge der Planungen soll als zusätzliches Freiraumelement ein Kinderspielplatz in die Bestandssituation eingefügt und der Brunnen als Wasserspielelement nutzbar gemacht werden. Gleichmaßen soll die Funktion des Dorfplatzes als kommunikativer Treffpunkt, der temporär auch für Veranstaltungen genutzt wird, erhalten bleiben.

Konkrete Planungsabsichten für die Ausgestaltung des Spielplatzes und dessen Umfeld liegen noch nicht vor, entsprechend kann derzeit auch noch keine quantitative Bilanzierung der durch die Anlage des Spielplatzes entstehenden Eingriffssituation vorgenommen werden. Insofern wird in Abstimmung mit dem LRA Heilbronn die Eingriffswirkung verbal-argumentativ beschrieben.

Hierbei ist festzustellen, dass die Anlage des Spielplatzes gegenüber der wie oben beschrieben bereits durch Belagsmaterialien vorgeprägten Bestandssituation im Sinne des Biotopaspekts wie auch im Aspekt des Schutzgutes Boden nur minimale Eingriffswirkungen nach sich ziehen wird, welche einen separaten Ausgleich nicht rechtfertigen. So ist der Kinderspielplatzstandort bereits fußläufig erschlossen und in der Gesamtquantität ist keine signifikante Zunahme versiegelter Flächen zu erwarten. Dies auch vor dem Hintergrund, als durch die Bebauungsplanfestsetzungen die bisherige Festsetzung einer Mischverkehrsfläche zugunsten der Rasen belegten Bestandssituation und einer nachfolgenden Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Plangebietsteil zurückgenommen wird. Auch die den Dorfplatz prägenden Gehölze werden nicht in Anspruch genommen. In der Gesamtsicht sind im Bereich des Dorfplatzes keine Änderungen in der landschaftsökologischen und freiraumplanerischen Wertigkeit als zentraler, öffentlich nutzbarer Freiraum im Siedlungsgefüge zu erwarten.

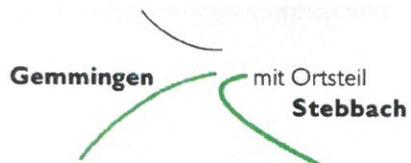
Nördlicher Plangebietsteil entlang des Stebbachs

Im nördlichen Plangebietsteil bezieht sich das geplante erweiterte Angebot an Kinderspielmöglichkeiten auf Rasenflächen, die beidseits des renaturierten Überlaufs des Stebbachs gelegen und bereits durch fußläufige Wegeverbindungen bzw. die Straße Raingärten erschlossen sind. Die Rasenflächen werden bereits heute durch Spaziergänger (Hunde) genutzt. Wenn auch noch keine Planung für die konkrete Spielplatzgestaltung vorliegt, so sind Eingriffswirkungen hier ebenfalls nur in untergeordneter Form zu erwarten, zumal Eingriffe in die den Stebbach begleitenden Gehölzbestände ausgeschlossen und die Spielplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden sollen. Gleichmaßen werden die vorhandenen Gehölzbestände an der Hauptstraße sowie die Straßen begleitenden Gehölze entlang der Straße Raingärten einer Pflanzbindung unterworfen.

Indirekte Einwirkungen auf das §24a-/§32-Biotop des renaturierten Überlauf des Stebbachs sind durch die Aneignung und die Frequenz des Kinderspielplatzes potenziell möglich. Vorbeugende Ausgleichsmaßnahmen werden hier in zusätzlichen Abpflanzungen liegen, die den Stebbach von dem Kinderspielplatzangebot noch weiter abschirmen.

Aufgrund der geringfügigen Eingriffserheblichkeit im Gesamtkontext werden über die in der Plandarstellung dargestellten zusätzlichen Pflanzungen entlang des renaturierten Überlaufs des Stebbachs keine zusätzlichen plangebietsinternen oder plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Stuttgart, 05.10.2006
Dipl.-Ing. Thomas Sippel



**Gemeinde Gemmingen
Ortsteil Stebbach**

**Bebauungsplan „Dorfentwicklung Stebbach“
2. Änderung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 05.10.2006



**Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt**

**Ostendstraße 106
70188 Stuttgart**

**fon (0711) 411 30 37
fax (0711) 365 72 26**

e-mail: planzeit-sippel@gmx.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. 6.2005 I 1818

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Änderung / Ergänzung der bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bestandsbebauungs "Dorfentwicklung Stebbach" wird folgendes festgesetzt:

A 1 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz (§9(1)15 BauGB

Teilbereich Nord – Raingärten / Stebbach

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist die freiraumplanerische Gestaltung der Parkanlage entlang des renaturierten Stebbachs sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig

Teilbereich Süd / Dorfplatz:

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist die freiraumplanerische Gestaltung des Dorfplatzes von Stebbach sowie die Anlage von Fußwegebeziehungen incl. der Andienung der an den Dorfplatz angrenzenden Wohngebäude sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig.

A 2 Oberflächengestaltung (§ 1a (1) BauGB)

Die innerhalb der Öffentlichen Grünfläche verlaufenden Fußwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

A 3 Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz ist bei der grünordnerischen Gestaltung die Verwendung giftiger Arten unzulässig.

PfG1: Zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Gehölzbeständen entlang des Stebbachs sind ergänzende, dichte Strauchpflanzungen mit heimisch standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

A 4 Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25b BauGB

Teilbereich Nord – Raingärten / Stebbach:

Die im Plangebiet vorhandenen Laubgehölze sowie die den renaturierten Stebbach begleitenden Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion des §24a-Biotops Nr. 6819-125-699 ("naturnaher Bachabschnitt N Stebbach") ist zu vermeiden.

Teilbereich Süd / Dorfplatz:

Die im Plangebiet vorhandenen, den Dorfplatz prägenden hochstämmigen Laubgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B Hinweise

B 1 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines – vermutlich römischen – Gräberfeldes im Gewann Hinter den Gärten / Hinter der Kirch, dessen Ausdehnung noch nicht bekannt ist. Es ist mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Sofern Erdarbeiten vorgenommen werden, ist dies der zuständigen Fachbehörde drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird verwiesen.

B 2 Artenverwendungsliste

Strauch- und Baumpflanzungen

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus spec. (Pyrus-Sorten)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Salix spec. (Baumweiden)
Tilia spec (Linden i.S.)

Folgende Arten sollten aufgrund ihrer Giftigkeit im Bereich der Kinderspielplatzstandorte nicht verwendet werden (keine Gewährleistung für Vollständigkeit):

Efeu (Hedera helix)
Eibe (Taxus baccata)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Goldregen (Laburnum anagyroides)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus carthartica)
Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeiner Stechapfel (Datura stramonium)
Schneeball (Viburnum lantana + poulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)

C Örtliche Bauvorschriften

C 1 Einfriedigungen (§74 (1) Nr.3 LBO)

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

Stand 05.10.06, PLANzeit, Sippel