

T e x t t e i l e

zum

B e b a u u n g s p l a n

sowie den

Ö r t l i c h e n B a u v o r s c h r i f t e n

„ I S I N G E R W E G ”

in Rosenfeld-Leidringen

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
3. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB

II. Füllschema der Nutzungsschablone

III. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Ver- und Entsorgungsleitungen
4. Feuerstellen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141; 1998 S. 137), zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Bebauungsplan

„I S I N G E R W E G“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Sondergebiet; Schuppengebiet SO** § 11 Abs.1 BauNVO
Zulässig sind landwirtschaftliche Lagerhallen zur Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - 2.1 Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
 - o offene Bauweise
 - 2.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 2.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
 - 2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 12 und § 14 BauNVO
Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nicht zugelassen.

3. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

3.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünanlagen mit standortgerechten Gehölzen und feuchten Hochstaudenfluren anzulegen und zu gestalten.

Neben der Pflanzung von vier hochstämmigen Erlen ist auf der angrenzenden Wiesenfläche die Entwicklung von Seggenriedern und feuchten Hochstaudenfluren vorgesehen. Die Entwicklung der Vegetation kann spontan erfolgen. Die Fläche ist durch Mahd im 3 bis 4-jährigen Turnus und Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Durch die Maßnahme werden neue landschaftstypische Biotopstrukturen als Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Zudem dient der Gehölzstreifen als Sichtschutz für die nahe gelegene L 390.

3.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Zur randlichen Eingrünung des geplanten Schuppegebietes ist ein entlang der südwestlichen Gebietsgrenze verlaufender 65 x 5 m breiter Korridor mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind hochstämmige heimische Laubbäume, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind abschnittsweise auf 50 % der Pflanzgebotsfläche mit einem Abstand von 1 x 1,5 m Sträucher zu pflanzen (Qualität mind. 5 Triebe, Größe mind. 80 cm).

Im Saum der Gehölze ist mit der Entwicklung einer reich strukturierten, arten und blütenreichen Saumvegetation zu rechnen, welche durch gelegentliche Mahd zu pflegen ist.

Neben seiner ökologischen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen übernimmt der Grünstreifen Sichtschutzfunktion zum nahe gelegenen Siedlungsbereich.

Bepflanzung Bäume I Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Bepflanzung Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Einbindung in die freie Landschaft sind im Bereich der Zufahrt am nordöstlichen Gebietsrand heimische hochstämmige Laubbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Bepflanzung Bäume I Ordnung

Quercus robur	Stiel-Eiche
---------------	-------------

3.3 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 3.1 und 3.2 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**4.1 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen (Flächenversickerung, Muldenversickerung, Sickerschächte, Rigolen) sind von den Bauherren zu erstellen und zu unterhalten.

4.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ökologischen Maßnahmen und deren Flächen herangezogen.

Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Flst. 4797 die Schaffung eines naturnahen Gewässerlaufes an einem Grindelbachzufluss auf einer Länge von 220 m.

Maßnahmenbeschreibung: Maßnahmen-Nr.: A 1

- 1.) Abschnittsweise Bepflanzung der Uferflächen mit standortgerechten Gehölzen
- 2.) Entwicklung einer Gewässerbegleitenden nassen Hochstaudenflur auf einem Korridor von 10 m Breite. Die Entwicklung der Vegetation kann spontan erfolgen.
- 3.) Extensive Grünlandnutzung

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Baugrundstücke direkt zugeordnet werden

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf diesen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen den jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet.

5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Straßenflächen - Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB**6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht LR 1, Druckleitung

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenfeld, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Abwasserdruckleitung und einer Wasserleitung.

Leitungsrecht LR 2, Stromversorgungsleitung

Leitungsrecht zugunsten der EnBW bestehend in dem Recht auf Führen einer 20 kV-Freileitung.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
--	Bauweise
Max. Gebäudehöhen Dachneigung	

III. Hinweise

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt:

Balingen, den 29.05.2006

Vermessungsbüro U T T E N W E I L E R

Karl Uttenweiler

Dipl.-Ing. für Vermessung (FH), Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner

Anja Uttenweiler

Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)

Pfitznerstraße 6, 72336 BALINGEN

Tel. 07433/26089-0, Fax 26089-20,

E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de

Ausgefertigt:

Rosenfeld,