

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

„W E I H E R, E r w e i t e r u n g“

in Rosenfeld-Heiligenzimmern

Die Textteile des Bebauungsplanes „WEIHER“, in Kraft getreten am 08.01.2004, gelten unverändert auch für die Bebauungsplanerweiterung. Es sind dies:

Inhaltsverzeichnis

Hinweise:

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 und Pflanzbindungen
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. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs.1a BauGB
6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 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. Einrichtungen/Leitungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)).
- 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), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760) und am 19.10.2004 (GBl. S. 771), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- 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), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 705).

Hinweise:

Satzungsbeschluss vom **13.12.2007**

Rechtskräftig seit **31. Jan. 2008**

THOMAS MILLER
Bürgermeister



Bebauungsplan

„W E I H E R, Erweiterung“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
- 1.1 Sondergebiet; Scheuer- und Schuppengebiet SO** **§ 11 Abs.1 BauNVO**
Die Nutzung wird auf die Lagerung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten, Hilfsstoffen und Maschinen beschränkt. Eine Umnutzung ist nicht gestattet.
- 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.
- 3. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen** **§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB**
 - 3.1 Pflanzgebote** **§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
Die bestehende Bepflanzung bzw. das natürliche Gelände soll möglichst unverändert bleiben. Weitere Pflanzungen sind im Baugesuch darzustellen.
In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgemäße Sträucher und Bäume vorzusehen.

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 offen abzuleiten.

5. 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

Als Ausgleich für die Eingriffswirkungen durch das Bauvorhaben ist die Herstellung eines Gewässerrandstreifens von 10 m Breite auf einer Länge von ca. 60 m entlang des Weiherbaches im Bereich des Flurstücks Nr. 1831 vorgesehen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

6.1 Gewässerrandstreifen

Zum „Weiherbach“ hin ist ein mindestens 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen frei zu halten.

7. Besondere bauliche Vorkehrungen § 9 Abs.5 BauGB

Eventuell notwendige Maßnahmen auf den Baugrundstücken hinsichtlich von Immissionen aus den Altablagerungen stehen in der Eigenverantwortung der Bauherren und sind von diesen selbst zu tragen.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
--	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

III. Hinweise

Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Das Gleiche gilt für die befestigten Flächen. Diese sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterunterbau).

Grenz- und Gebäudeabstände

Als Grenzabstand sind mindestens 2,50 Meter einzuhalten, der Gebäudeabstand muss aus Feuerschutzgründen mindestens 5 Meter betragen.

Aufgestellt:

Balingen, den 13.12.2007

Vermessungsbüro UTTENWEILER

	Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner	Pfritzenstraße 6 72336 Balingen Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20 e-mail: Karl.Uttenweiler@t-online.de e-mail: Anja.Uttenweiler@t-online.de www.vermessungsbuero-uttenweiler.de
	Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin	

Ihr Team für Bau- und Ingenieurvermessungen, Bauleitplanung, Katastervermessungen

Ausgefertigt:

Rosenfeld, 31. Jan. 2008


THOMAS MILLER
Bürgermeister



Genehmigt

Balingen, den 16. JAN. 2008



Landratsamt
Zollernalbkreis


Ridder