

## **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

## **Örtlichen Bauvorschriften**

**„DORNBRUNNEN I“,**

**3. Änderung und Erweiterung**

**in Rosenfeld / Bickelsberg**

# Inhaltsverzeichnis

Hinweise:

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

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### **II. Pflanzlisten**

### **III. Füllschema der Nutzungsschablone**

### **IV. Hinweise**

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

### **I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
5. Beleuchtungsanlagen

### 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

Rechtskräftig seit **19. Nov. 2009**

## **Bebauungsplan**

# **„DORNBRUNNEN I“,**

## **3. Änderung und Erweiterung**

### **§ 10 BauGB**

## **Textteil**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO
- Zulässig sind:
- die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen. § 8 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. § 8 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke. § 8 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 und Abs.9 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe aller Art. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Nicht zugelassen werden dürfen:
- Tankstellen. § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art. § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs 6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.2 Geschoßflächenzahl(GRF)** § 20 BauNVO  
Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:  
a abweichende Bauweise als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 Meter.
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO  
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 4.2 Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO  
Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Straßenflächen - landwirtschaftlicher Weg**  
Die Wegeflächen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.
- 5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB  
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 6. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr.25 BauGB
- 6.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB  
Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.  
Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.
- 6.2 Pflanzgebot Ortsrandeingrünung im Osten, Süden und Westen.** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ist auf der gekennzeichneten Fläche eine heckenartige Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in Hecken von 10-20 m langen Streifen zu pflanzen, die von Saumbereichen unterbrochen werden sollen.

Ergänzend zu den Sträuchern ist, wie im Plan dargestellt, ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 1, Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 2 auszuwählen. Sie sind mindestens 2-reihig, südlich am Parkplatz 1-reihig, im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Wiesenflächen sind extensiv (1-2 malige Mahd / Jahr) zu pflegen, die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen.

Die Pflanzgebotsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

### 6.3 Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 8 Stellplätzen, ist - je angefangene 8 Stellplätze – ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

### 6.4 Dachbegrünung

Den Bauherren wird empfohlen Dachflächen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

## 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### 7.1 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1a BauGB

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

--Siehe Eingriffs- Ausgleichsregelung Büro Dr. Grossmann--

## II. Pflanzlisten

Pflanzenliste für die Pflanzgebote

### Pflanzliste 1

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke	Tilia cordata	Winterlinde
Fragus sylvatica	Buche		

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aria	Mehlbeere

### Pflanzliste 2

Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuß	Sambucus rasemosa	Traubenholunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster		
Lonicera xylostium	Gemeine Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		

### III. Füllschema der Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet:

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

### IV. Hinweise

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Gewerbebauflächen mindestens 20% der Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche angelegt werden.

Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### 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 geringst mögliche Maß beschränken.

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

#### Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

#### Geologie

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation, Lias alpha 3), die stellenweise von Decklehm und in Talmulden von bindigen Abschwemmassen überlagert sind.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden und Abschwemmassen neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine

ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Turneriton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefer) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u.U. Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefen bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Aufgestellt:****Balingen, den 24.08.2009****Vermessungsbüro UTTENWEILER**

Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler  
Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin



Pfitznerstraße 6  
72336 Balingen  
Telefon 07433/26089-0  
Fax 07433/26089-20  
e-mail: KarlUttenweiler@t-online.de  
e-mail: AnjaUttenweiler@t-online.de  
www.vermessungsbuero-uttenweiler.de

**Ausgefertigt:****Rosenfeld, 18. Dez. 2009**