

## **Textteile**

zum

## **Bebauungsplan**

sowie den

## **Örtlichen Bauvorschriften**

## **„DORNBRUNNEN IV“**

**in Rosenfeld**

# Inhaltsverzeichnis

Hinweise:

## Bebauungsplan

### 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. 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
7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

### II. Pflanzlisten

### III. Füllschema der Nutzungsschablone

### IV. Hinweise

## Örtliche Bauvorschriften

### 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

### 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. Dez. 2007**

Rechtskräftig seit **14. Feb. 2008**

## **Bebauungsplan**

# **„DORNBRUNNEN IV“**

§ 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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

§ 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

##### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl 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.  
Die Festsetzungen nach Ziff. 8.3, Pflanzgebotsflächen, sind zu beachten.
- 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 und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Gehwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.
- 5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB  
Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt. Sind in der Planzeichnung keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig, sofern keine weitergehenden Einschränkungen (z.B. Öffentliche Grünflächen) bestehen.
- 5.4 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. 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 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB  
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

- 6.2 Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Leitungsrecht LR 1, Regenwasserkanal**  
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenfeld, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Regenwasserkanals.
- Leitungsrecht LR 2, Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW)**  
Leitungsrecht zugunsten der EnBW, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Stromleitungen.
- 7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen** § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
- 7.1 Wasserflächen** § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
- Bestehender Wassergraben**  
Der bestehende Wassergraben ist naturnah auszubauen und mittels einer Gewässerbegleitenden, standortgerechten Begrünung in seiner Funktion ökologisch aufzuwerten. Er dient darüber hinaus der oberflächigen Ableitung des im Baugebiet anfallenden Dachflächenwassers.
- Retentions- und Versickerungsflächen** § 9 Abs.1 Nr.14 u. Nr.16 BauGB  
Für die Rückhaltung und teilweise Klärung des im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwassers sind entlang des bestehenden Grabens mehrere Retentionsbereiche vorgesehen.  
Die Teiche und Mulden sind soweit möglich nach Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus als natürliche Teiche und Mulden anzulegen. Im Uferbereich ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichtern und Gebüschern feuchter und wechselfeuchter Standorte zu achten. Die Flächen dienen der Retention sowie der gleichzeitigen Vorreinigung des Oberflächenwassers und sollen hochwertige Lebensräume für Flora und Fauna darstellen.
- 7.2 Löschwasserteich** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB  
Fläche zum Anlegen eines offenen Löschwasserteiches.  
Die Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser erfolgt über ein Trennsystem und Gräben in den naturnah gestalteten Löschteich oder direkt in die Retentionsflächen. Die Uferlinie des Teiches ist abwechslungsreich mit unterschiedlichen Böschungsverhältnissen zu gestalten. In Bereichen mit flachen Uferböschungen ist Schilf anzusiedeln. Die Ufer sind stellenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
- 8.1 Gewässerbegleitender Grünzug**  
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche ist entsprechend dieser Zweckbestimmung als Gewässerbegleitende Grünfläche mit einem begleitenden unversiegelten Fußweg und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung anzulegen und zu begrünen. Die ökologische Funktion hat hierbei im Vordergrund zu stehen.
- 8.2 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.

**Pflanzgebot 1 (PFG 1),- Ortsrandeingrünung im Norden**

Zur Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes ist innerhalb der vorgesehenen Pflanzgebotsfläche eine Baumreihe zu pflanzen. Dazu sind im Abstand von 10-15 m heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Als Unterwuchs ist eine artenreiche magere Wiese zu entwickeln. Diese ist zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2), Ortsrandeingrünung im Westen**

Zur Eingrünung des westlichen Ortrandes ist entsprechend der Plandarstellung auf mindestens 50 % der Fläche eine dichte Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern (Pflanzliste 2, Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im südlichen Bereich ist entsprechend der Plandarstellung je angefangene 15 m Grundstücksgrenze zusätzlich zu den Sträuchern ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen.

Es sind die Arten entsprechend der Pflanzlisten 1 bis 3 zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen bzw. zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Säume sind alle 2 Jahre im Herbst zu mähen, die Wiese 1-2 mal im Jahr. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

#### **Pflanzgebot 3 (PFG 3), Begrünung des Straßenraumes**

Zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche, je angefangene 15 m laufende Grundstücksgrenze ein heimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den Standorten kann für Zufahrten etc. abgewichen werden, die entsprechende Anzahl an Bäumen ist beizubehalten. Gruppenweise Anordnung der Bäume ist ebenfalls möglich.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

#### **Pflanzgebot 4 (PFG 4), Allgemeines Pflanzgebot**

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14) sowie 2 heimische standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Pflanzen der Pflanzenliste 1-3 zu verwenden.

#### **Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 10 m mit mind. zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

#### **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.

#### **Dachbegrünung**

Den Bauherren wird empfohlen:

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern 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.

#### **Pflanzgebot 5 (PFG 5), Gestaltung Gewässerbegleitender Fußweg**

Der parallel zum Graben ( Weingartenbach ) neu angelegte Fußweg ist entsprechend der Plandarstellung mit heimischen, hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (Mindestpflanzgröße StU 12/14) zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Flächen sind zu extensiven artenreichen Wiesen zu entwickeln und durch 2-3 Mähgänge im Jahr zu pflegen.

Die gesamte Grünfläche soll gleichzeitig Naherholungsfunktionen übernehmen. Hierfür sind, wie dargestellt, zusätzlich Sitzgelegenheiten anzulegen.

#### **Pflanzgebot 6 (PFG 6), Gestaltung des Grabens und der Retentionsflächen**

Innerhalb der mit PFG 6 gekennzeichneten Grünfläche sind strukturreiche Lebensräume entlang des Grabens und in Form der Retentions- und Vorkläerteiche vorgesehen.

Der durch das Gebiet verlaufende Graben ist an mehreren Stellen aufzuweiten und zu einem landschaftstypisch mäandrierenden Gewässer zu entwickeln. Er ist gruppenartig mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

Weiterhin ist die Fläche, wie im Plan dargestellt, mit hochstämmigen Laubbäumen (Mindestpflanzgröße StU 12/14) der Pflanzliste 4 zu pflanzen und darüber hinaus standortgerecht zu durchgrünen.

Die Retentionsflächen und der Löschteich sind, soweit möglich, nach Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus als natürliche Teiche anzulegen. Im Uferbereich ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichtern und Gebüschern feuchter und wechselfeuchter Standorte zu achten. Die Flächen dienen der Retention sowie teilweise der gleichzeitigen Vorreinigung des Oberflächenwassers und sollen hochwertige Lebensräume für Flora und Fauna darstellen.

Die verbleibenden Flächen sind zu einer artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln und durch einmalige Mahd im Spätsommer / Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

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

### **9.1 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude auf Grundstücken die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind oder deren Grundstücke an den Wassergraben angrenzen, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem angrenzenden Wassergraben als Vorfluter oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf über offene Entwässerungsmulden oder -rinnen in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

### **9.2 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.

#### **Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen**

Die Neuanlage des Gebietsdurchquerenden Grünzuges (Pflanzgebote 5 und 6) mit dem naturnahen Umbau des Wassergrabens werden als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

#### **Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neu gebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden**

Die außerhalb des Geltungsbereiches, entsprechend dem Ausgleichsmaßnahmenplan durchzuführenden ökologischen Maßnahmen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB allen neu gebildeten Grundstücken zugeordnet.

#### **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 Begrünnungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf diesen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen den jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet.

**10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

**10.1 Schutzstreifen entlang der L 415**

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 20 m breiten Schutzstreifens entlang der L 415 dürfen keine Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen errichtet werden.

**10.2 Gewässerschutzstreifen entlang des Wassergrabens**

Entlang des bestehenden Wassergrabens (Gewässer II. Ordnung) sind, zum Schutz und zur Erhaltung der ökologischen Funktion des Gewässers, die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sind Gebäude, Geländeauffüllungen, Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie bauliche Anlagen sind, unzulässig.

**II. Pflanzlisten**

**Pflanzenlisten für die Pflanzgebote**

**Pflanzliste 1**

**Bäume 1. Ordnung**

|                     |            |                    |               |
|---------------------|------------|--------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn  | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Acer platanoides    | Spitzahorn | Quercus petraea    | Traubeneiche  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn  | Quercus robur      | Stieleiche    |
| Betula pendula      | Birke      | Tilia cordata      | Winterlinde   |
| Fragus sylvatica    | Buche      | Ulmus glabra       | Bergulme      |

**Bäume 2. Ordnung**

|                  |              |                 |                |
|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    | Prunus avium    | Wildkirsche    |
| Carpinus betulus | Hainbuche    | Prunus padus    | Traubenkirsche |
| Populus tremula  | Zitterpappel | Pyrus pyraister | Holzbirne      |

**Pflanzliste 2: Obstbäume**

|   |   |   |
|---|---|---|
| Äpfel: in den Sorten<br>Boiken<br>Bohnapfel<br>Brettacher<br>Grahams Jubiläumsapfel<br>Hauxapfel<br>Jakob Fischer<br>Kaiser Wilhelm<br>Krügers Dickstiel<br>Schöner aus Nordhausen<br>Schöner von Herrenhut<br>Sonnenwirtsapfel<br>Rote Sternrenette<br>Roter Bellefleur<br>Welschisner<br>Wiltshire<br>Winterrambour | Birnen: in den Sorten<br>Doppelte Phillips<br>Fäßlesbirne<br>Gelbmöstler<br>Oberösterreichischer<br>Palmischbirne<br>Schweizer Wasserbirne<br>Kirchensaller Mostbirne | Steinobst: Ontariopflaume<br>Königin Viktoria<br>Ersinger Frühzwetschge<br>Wangenheims Frühzwetschge<br>Dt. Hauszwetschge<br>Mirabelle von Nancy<br>Oullins Reneklude<br>Graf Althans Reneklude<br>Süßkirsch: Burlat<br>Dollesepler<br>Untertländer<br>Große Schwarze Knorpel<br>Büttners Rote Knorpel<br>Adlerkirsche von Bärtschi<br>Regina<br>Sauerkirsch: Beutelsbacher<br>Rexelle<br>Russische Wurzeläusläufer |
|---|---|---|



**Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte**

|                    |                       |                    |                     |
|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel      | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn           |
| Corylus avellana   | Haselnuß              | Salix caprea       | Salweide            |
| Crataegus monogyna | Weißdorn              | Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen        | Sambucus rasemosa  | Traubenholunder     |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster     | Viburnum latana    | Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche | Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |
| Prunus spinosa     | Schlehe               |                    |                     |

**Pflanzliste 4: Grünzug mit Graben und Retentionsflächen**

**Bäume 1. Ordnung**

|                      |              |                    |             |
|----------------------|--------------|--------------------|-------------|
| Acer platanoides     | Spitzahorn   | Quercus robur      | Stieleiche  |
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn    | Tilia cordata      | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior * | Esche        | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Populus tremula      | Zitterpappel | Ulmus glabra       | Bergulme    |
| Prunus avium         | Wildkirsche  |                    |             |
| Salix alba *         | Silberweide  |                    |             |

**Bäume 2. Ordnung**

|                   |             |                  |             |
|-------------------|-------------|------------------|-------------|
| Acer campestre    | Feldahorn   | Pyrus pyraister  | Wildbirne   |
| Alnus glutinosa * | Schwarzerle | Salix trianda *  | Mandelweide |
| Carpinus betulus  | Hainbuche   | Salix fragilis * | Bruchweide  |
| Malus sylvestris  | Holzapfel   |                  |             |

**Sträucher**

|                      |                        |                   |                     |
|----------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel       | Rosa canina       | Hundsrose           |
| Corylus avellana     | Haselnuß               | Salix cinerea *   | Grauweide           |
| Crataegus laevigata  | Zweigriffiger Weißdorn | Salix purpurea *  | Purpurweide         |
| Crataegus monogyna   | Eingriffiger Weißdorn  | Salix viminalis * | Korbweide           |
| Euonymus europaeus * | Pfaffenhütchen         | Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder  |
| Ligustrum vulgare    | Gemeiner Liguster      | Viburnum opulus * | Gemeiner Schneeball |
| Lonicera xylosteum   | Gem. Heckenkirsche     |                   |                     |
| Prunus spinosa       | Schlehe                |                   |                     |

\* Arten die für die Pflanzung in unmittelbarer Gewässernähe geeignet sind

**III. Füllschema der Nutzungsschablone**

**Im Gewerbegebiet:**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                            | Zahl der Vollgeschosse    |
| Grundflächenzahl (GRZ)                               | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|  | Bauweise                  |
| Dachform / Dachneigung<br>Max. Gebäudehöhen über EFH |                           |

## 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 10.09.2007/27.09.2007

## Vermessungsbüro UTTENWEILER



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

Pfritzerstraße 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

Genehmigt

Balingen, den 04. FEB. 2008



Landratsamt  
Zollernalbkreis

Ridder

### Ausgefertigt:

Rosenfeld, 14. Feb. 2008



*Thomas Miller*

THOMAS MILLER  
Bürgermeister