

Textteil zum

# Bebauungsplan "Dornbrunnen III"

## Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert am 15.12.1997 (QBL. S. 521)

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- u. bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

##### 1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen und nach Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nach Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen Zusammenhang erstellt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

## 1.2 Fläche für Gemeinbedarf, (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB).

Die Fläche ist bestimmt für die Einrichtung des städtischen Bauhofes der Stadt Rosenfeld.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschoszahl und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

### 2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

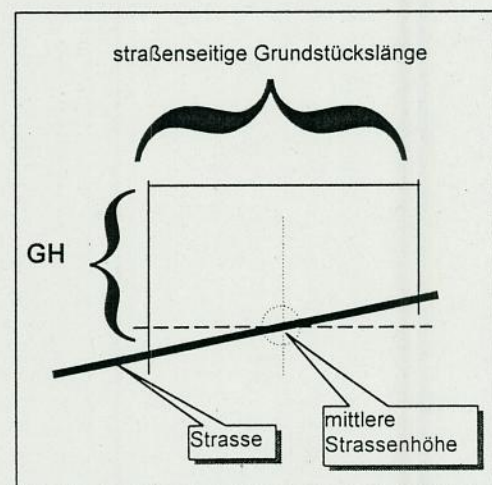
0,8 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb.

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

I = zulässige Zahl der Vollgeschosse – siehe Planeinschrieb

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich allgemein nach der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie nach der maximalen Gebäudehöhe (GHmax). Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem festgesetzten Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GH bezieht sich auf das im mittel gemessene Strassenniveau der straßenseitigen Grundstückslänge (siehe nebenstehende Skizze). Von der so ermittelten Bezugshöhe kann mit der EFH des geplanten Bauwerkes um max. 0,5 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.



## **2.4 Ausnahmen für technische Aufbauten (§ 16 Abs. 1, 4 und 6 BauNVO)**

Notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,5 m können über die festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen GHmax zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m zurückgestaffelt sind.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise.

## **4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).**

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Stellplätze nicht zulässig.

PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## **5. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

### **5.1 Pflanzgebote: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Im Rahmen des Baugesuches ist die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.

### **a) pfg 1: Ortsrandeingrünung**

Auf den im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen sind entlang dem Ortsrand Einzelbäume und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Mindestens 50% des Pflanzgebots sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Entlang dem Ortsrand sind für Hecken Sträucher gemäß der Pflanzenliste Einfriedungen "Naturnahe Hecken" (Örtliche Bauvorschriften, Punkt 6) und/oder der folgenden Pflanzenliste zu verwenden, anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

#### Pflanzenliste

Hochstamm, StU mind. 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80 m, auch Wildobst

Strauch mind. 60-80 cm, 2 x v.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **b) pfg Einzelbäume**

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste „pfg 1: Ortsrandeingrünung“ anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### c) Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind für den Straßenraum geeignete Laubbaumarten mit gerader Stammverlängerung innerhalb der Krone und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Der spätere Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m (Lichtraumprofil) muss durch Erziehungschnitt möglich sein.

Für den Straßenraum geeignete Sorten der unten angegebenen Arten sind einzusetzen.

#### Pflanzliste Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### d) pfg Fassadenbegrünung

Zum Ortsrand hin sind geschlossene Fassadenflächen zu mindestens 50 % mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) vorzusehen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m - siehe Pflanzliste).

Entlang von Erschließungsstraßen sind geschlossene Fassadenflächen zu mindestens 30 % mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) vorzusehen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m - siehe Pflanzliste).

#### Kletterpflanzen

##### *Gerüstkletterpflanzen*

Waldreben	Clematis - Arten und Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Weinrebe	Vitis vinifera
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Geißblatt	Lonicera - Arten und Sorten
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophalla
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Rosa - Arten und Sorten

##### *Selbstklimmer*

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus - Arten und Sorten

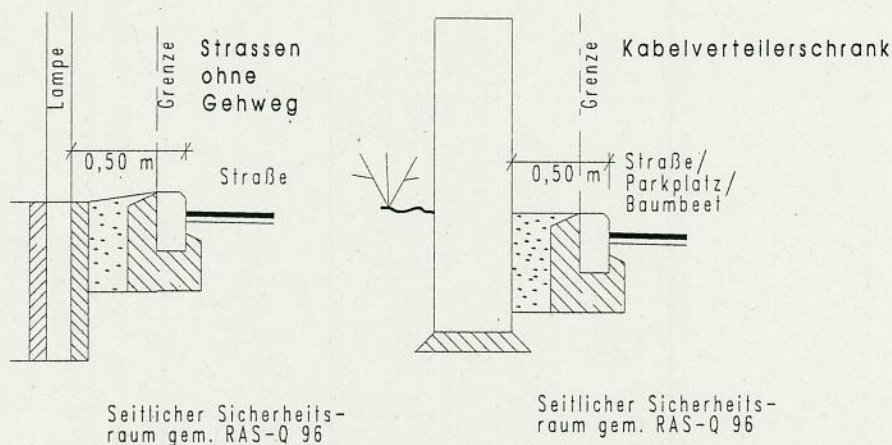
### e) pfg Dachbegrünung

Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer geringeren Neigung als 7 Grad müssen mindestens zu 2/3 dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muß zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

## 6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten (siehe nachfolgende Skizze).

#### SYSTEMSKIZZEN:



## 7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind bei Neubauten nicht zugelassen.