



Anlagen 2 und 3

04.09.2013

Textteile
zum
Bebauungsplan
sowie den
Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan
„Rosenfeld-West, 1. Änderung“

in Rosenfeld

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 05.03.2010 (GBl. S. 357).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert am 22.07.2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 705).

Hinweise:

Satzungsbeschluss vom **21. Nov. 2013**

Rechtskräftig seit **27. Feb. 2014**



Anlage 2 zur Satzung

Rosenfeld, 04.09.2013

Bebauungsplan „Rosenfeld-West, 1. Änderung“ in Rosenfeld

Textteil 10 BauGB

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1; §§ 1-15 BauNVO

GEE2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In Ergänzung zu den bestehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr.1.3 wird festgelegt:

Zulässig sind:

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe.

§ 8 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

§ 8 Abs. 2 Nr.2 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

Tankstellen.

§ 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 8 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Freistehende Wohngebäude und Grundstücksteilungen für eine reine Wohnnutzung dürfen nicht zugelassen werden.

§ 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

Vergnügungsstätten aller Art.

§ 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs 6 BauNVO

Innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) dürfen die oben aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie das Wohnen in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten nicht wesentlich stören.

§ 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Die Lärmschutzgrenzwerte eines Mischgebietes sind für den Planbereich Gee2 einzuhalten.

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzmaßnahmen sind verbindlich. Sie müssen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach vollständiger Bebauung durchgeführt werden.

PFG 1a: Ortsrandeingrünung mit Einzelbäumen

Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der Plangebietsgrenze des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE2 standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste (Solitär, StU mind. 14-16) oder alternativ regionaltypische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzungen haben zusätzlich zu den bereits festgelegten grünordnerischen Maßnahmen des Pflanzgebots 1 / Bebauungsplan „Rosenfeld West“ zu erfolgen. Durch die zusätzlichen Einzelbaumpflanzungen ergeben sich in diesem Bereich veränderte Baumstandorte, welche der Plandarstellung zu entnehmen sind.

Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Pflanzliste :

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Populus tremula
Prunus avium
Pyrus pyraeaster
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Bergahorn
Feldahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Rotbuche
Pappel
Vogel-Kirsche
Wildbirne
Traubeneiche
Stiel-Eiche
Eberesche
Winter-Linde

Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen (aus: Empfehlenswerte Obstsorten für den Zollernalbkreis, Landratsamt Zollernalbkreis).

Äpfel: in den Sorten

Brettacher
Jakob Fischer
Rheinischer Bohnapfel
Krügers Dickstiel
Schöner aus Nordhausen
Sonnenwirtsapfel
Winterambour

Birnen: in den Sorten

Fäßlesbirne
Nägeles Birne
Schweizer Wasserbirne

Steinobst und Sonstige: in den Sorten

Wangenheims
Frühzwetschge
Dt. Hauszwetschge
Unterländer
Dolleseppler
Echte Walnuss

Fassadenbegrünung

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

Achtung: nur im Gewerbegebiet

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Lärmschutz

Für die Option „Lärmschutz ohne Hallenneubau“ ist eine Lärmschutzwand zur Hermann –Hesse-Straße hin zu errichten mit Höhe Oberkante Mauer von 651,7 Meter ü.NN (dies entspricht einer Höhe von im Mittel gemessen, 5,3 Meter über Straßenniveau).

Hinsichtlich der Lärmsituation wird insgesamt auf die Gutachten des Ingenieurbüros ISIS, Riedlingen, hingewiesen. Es sind dies:

--Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Betriebserweiterung der Firma SÜLZLE Stahlhandel auf den Flurstücken 4042 ,4043 und 4044 an der Hermann-Hesse-Straße in Rosenfeld vom März 2013.

--Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Betriebserweiterung ohne Hallenneubau der Firma SÜLZLE Stahlhandel auf den Flurstücken 4042, 4043 und 4044 an der Hermann-Hesse-Straße in Rosenfeld vom 14. Mai 2013.

Die Lärmschutzgutachten können bei der Stadtverwaltung Rosenfeld eingesehen werden.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rosenfeld-West“, rechtskräftig am 06.05.2004, gelten unverändert weiter.

Aufgestellt: Balingen, 04.09.2013

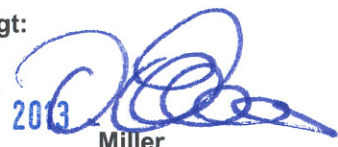
Vermessungsbüro UTTENWEILER

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

Ihr Team für Bau- und Ingenieurvermessungen, Bauleitplanung, Katastervermessungen

Ausgefertigt:

Rosenfeld,
04. Dez. 2013



Miller
Bürgermeister



Anlage 3 zur Satzung
Rosenfeld, 04.09.2013

Bebauungsplan „Rosenfeld-West, 1. Änderung“

in Rosenfeld

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO-BW

Textteil

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade muss eine architektonische Gliederung aufweisen.

Alle Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Rosenfeld-West“, rechtskräftig am 06.05.2004, gelten unverändert weiter:

Aufgestellt:

Balingen, 04.09.2013

Ausgefertigt:

Rosenfeld, 04. Dez. 2013

Miller
Bürgermeister

Vermessungsbüro UTTENWEILER

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

Ihr Team für Bau- und Ingenieurvermessungen, Bauleitplanung, Katastervermessungen