

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenhausgebiet Färberhalde“ als Satzung erlassen:

1. Dachform der Gebäude

Es sind Satteldächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln, Blech und Bitumenschindeln jeweils in rotbrauner, dunkler und nicht reflektierender Farbe zulässig. Bauweisen aus Plastik und reine Folienabdeckungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Maschendrahtzaun und Holzzäune bis 1,20 m Höhe
- Hecken nach Nachbarrecht

4. Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage für Eigenbedarf nur auf zulässigen Dachflächen.

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energiekabel sind unterirdisch zu verlegen.

5. Geländegestaltung

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Auffüllung durch gebietsfremden Aushub ist nicht zulässig.

Stützbauwerke sind unzulässig.

Geplante Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Baugesuch darzustellen einschließlich des Geländes der Nachbargrundstücke.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten und Stellplätze müssen wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind zur Befestigung von Flächen außerhalb der Gebäude nicht zulässig.

7. Zisternen

Zisternen zum Gebrauch für das Gießwasser für die eigenen Gewächse sind zulässig.

8. Heizungsanlagen

Heizungsanlagen jeglicher Art und die sich daraus ergebende Brennstofflagerungen sind unzulässig.

9. Gartenkompostanlagen

Gartenkompostanlagen sind ausschließlich für das auf dem Gartengrundstück anfallenden Kompost zulässig.

10. Kleintierhaltung

Kleintierhaltung und Kleintierzüchtung ist unzulässig.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Bodenbelastung

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

2. Überschussmassen

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen. Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des jeweiligen Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zu Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

3. Oberboden

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) muss im Plangebiet belassen und für später Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

4. Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Zufahrten und Stellplätze, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.
Trotz Bebauungsplan sind für Gartenhäuser und Bauten über 40m³ Baugenehmigungen erforderlich.

5. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Balingen - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

6. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

7. Werbeanlagen

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der L 415 (Planungsrechtliche Festsetzungen) sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zulässig.

8. Geotechnik

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Ton - und Mergelsteinen des Mittelkeupers (Knollenmergelformation), die von stark bindigen Verwitterungsschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert sein können. Hänge aus Knollenmergel sind allgemein als rutschungsanfälliger Untergrund bekannt. Nach Auffassung des LGRB befindet sich das Plangebiet in einem hochgradig rutschgefährdeten Hangbereich.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, sollte aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften darauf verzichtet werden.

Das LGRB weist vorsorglich darauf hin, dass eine Nutzung der Planfläche mit einem hohen Baugrundrisiko verbunden ist.

IV. PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot Bäume und Großsträucher auf privaten Grundstücksflächen (kleine Auswahl)

Qualität. Hochstamm, 2 * verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm oder Heister mit Ballen, H 150 bis 200cm

Acer platanoides	Spitzahorn, jedoch nur kleinkronige oder schwachwüchsigerer Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus floribunda	reichblüh. Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde, jedoch nur kleinkronige oder schwachwüchsigerer Sorten

Weiterhin zulässig bzw. erwünscht ist die Pflanzung sämtlicher ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume und die Pflanzung von Wildobstbäumen wie z.B. Speierling (Sorbus domestica). Siehe Anlage 5 „Empfehlenswerte Obstsorten für den Streuobstbau“ vom Landratsamt Zollernalbkreis.

Pflanzung von Gebüsch an feuchten Standorten an Gräben, Sickermulden und Retentionsflächen

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 bis 100cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Frangula alnus	Faulbaum
Salix fragilis	Bruchweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide

Auftraggeber:

Stadt Rosenfeld
Frauenberggasse 1
72348 Rosenfeld

Auftragnehmer:

ITON
Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:
Rosenfeld, den 20.11.2008



(Thomas Miller)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Rosenfeld, den 24. März 2011



(Thomas Miller)
Bürgermeister