



Anlagen 2 und 3

## **Textteile**

zum

## **Bebauungsplan**

sowie den

## **Örtlichen Bauvorschriften**

# **„NEUE ÄCKER“**

in Rosenfeld-Brittheim

# Inhaltsverzeichnis

## Bebauungsplan

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
3. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24, und Abs.6 BauGB

### II. Füllschema der Nutzungsschablone

### III. Hinweise

## Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Ver- und Entsorgungsleitungen
4. Feuerstellen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141; 1998 S. 137), zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- 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) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- 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), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

## **Bebauungsplan**

# **„NEUE ÄCKER“**

§ 10 BauGB

### **Textteil**

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Sondergebiet; Schuppengebiet SO** § 11 Abs.1 BauNVO  
Zulässig sind landwirtschaftliche Lagerhallen zur Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
  - 2.1 Bauweise** § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
    - o offene Bauweise
  - 2.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 2.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
  - 2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 12 und § 14 BauNVO  
Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nicht zugelassen.



**3. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

**3.1 Pflanzgebote**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

**Pflanzgebot**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG gekennzeichneten Fläche sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**3.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**

Die unter 3.1 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

**4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 Abs.1 Nrn.10, 24, und Abs.6 BauGB

**4.1 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, unzulässig.

**II. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
--	Bauweise

Max. Gebäudehöhen  
Dachneigung

### **III. Hinweise**

#### **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 geringstmögliche Maß beschränken.

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

#### **Bodendenkmalpflege**

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

**Aufgestellt:**

**Balingen, den 12.12.2005**

#### **Vermessungsbüro UTTENWEILER**

**Karl Uttenweiler**

**Dipl.-Ing. für Vermessung (FH), Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner**

**Anja Uttenweiler**

**Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)**

**Pfitznerstraße 6, 72336 BALINGEN**

**Tel. 07433/26089-0, Fax 26089-20,**

**E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de**

**Ausgefertigt:**

**Rosenfeld,**