

# **Bebauungsplan**

## **„G I E S S E N“**

**§ 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

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünanlagen anzulegen und zu gestalten.

Die Maßnahme beinhaltet die abschnittsweise Bepflanzung des Erlenbachzuflusses mit standortgerechten Gehölzen und die Entwicklung nasser Hochstaudenfluren in den gewässernahen Bereichen. Die Entwicklung einer Hochstaudenflur wird durch eine Einsaat eingeleitet. Die Fläche ist durch Mahd im 3 bis 4-jährigen Turnus und Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Als weitere Maßnahme wird die, das Vorhabensgebiet östlich begrenzende Feldhecke im südlichen Bereich durch Strauchpflanzung im Bereich der Böschungskante verlängert.

Im Saum der Gehölze wird eine reich strukturierte, arten- und blütenreiche Saumvegetation entwickelt, welche durch gelegentliche Mahd zu pflegen ist.

##### Bepflanzung Feuchtgehölze

Alnus glutinosa	Schwarz -Erle
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix cinera	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

##### Bepflanzung Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe

#### 3.2 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

##### Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Zur Schaffung einer Pufferzone und als Sichtschutz zum benachbarten Erlenbachtal ist entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsgrenze des geplanten Schuppegebietes eine mindestens 2 m breite dichte Hecke mit dornigen Sträuchern anzulegen, sowie auf der restlichen Pflanzgebotsfläche lockere Gehölz- und Baumpflanzungen durchzuführen.

Die dichte 2 m breite Hecke ist auf der vollständigen Länge mit Sträuchern (Qualität mind. 5 Triebe, Größe mind. 80 cm) im Abstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. 50 % der Sträucher müssen Arten mit Dornen sein.

In die weitere davor gelagerte lockere Gehölzpflanzung sind im Abstand von 20 m hochstämmige heimische Laubbäume, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind abschnittsweise auf 50 % der Pflanzgebotsfläche mit einem Abstand von 1 x 1,5 m Sträucher zu pflanzen (Qualität mind. 5 Triebe, Größe mind. 80 cm). Im Saum der Gehölze ist eine reich strukturierte, arten- und blütenreiche Saumvegetation zu entwickeln, welche durch gelegentliche Mahd zu pflegen ist.

##### Bepflanzung Bäume I Ordnung

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde



**Bepflanzung Sträucher**

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

**3.3 Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Einbindung in die freie Landschaft und als Sichtschutz zur nahe gelegenen L 7131 sind im Bereich der Zufahrt am westlichen Gebietsrand heimische hochstämmige Laubbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

**Bepflanzung Bäume | Ordnung**

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**3.4 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**

Die unter 3.1 bis 3.3 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. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

**4.1 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen (Flächenversickerung, Muldenversickerung, Sickerschächte, Rigolen) sind von den Bauherren zu erstellen und zu unterhalten.

**4.2 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.

- Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt die Verbesserung der Gewässerstruktur des Erlenbachzuflusses und Verbesserung der Vernetzungsfunktion zum FFH-Gebiet auf Flst. 5261 mit folgenden Maßnahmen: Maßnahmen-Nr. A 1  
Abschnittsweise Pflanzung von Erlen und standortgerechten Gehölzen.  
Abschnittsweise Zurücknahme der Mahd zur Entwicklung einer nassen Hochstaudenflur bzw. Seggenriede.
- Waldumbau auf Flst. 5191. Maßnahmen-Nr.E 1  
Pflanzung standortgerechter Laubbäume (Bergahorn, Winterlinde)  
Jungbestandspflege zum Entfernen nicht standorgerechter Arten (Fichte)  
Herausnahme einer Fläche aus der Bepflanzung zur Entwicklung eines natürlichen Heckensaumes durch Sukzession
- Waldumbau auf Flst 5406. Maßnahmen –Nr.E 2, Verzicht auf Wiederaufforstung, Zulassen der natürlichen Sukzession



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

## **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 herzustellen und zu unterhalten.

## **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.

### **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Bodendenkmalpflege**

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

### **Schutz der Außengebiete**

Es wird darauf hingewiesen, dass aus den angrenzenden Gewässern kein Wasser entnommen oder eingeleitet werden darf und dass keinerlei organische Reststoffe oder Abfälle an den Böschungen abgelagert oder entsorgt werden dürfen.

**Aufgestellt: Balingen, den 29.05.2006**

**Vermessungsbüro U T T E N W E I L E R**

**Karl Uttenweiler**

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

**Anja Uttenweiler**

**Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)**

**Pfitzerstraße 6, 72336 BALINGEN**

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

**E-mail: [KarlUttenweiler@t-online.de](mailto:KarlUttenweiler@t-online.de)**

**Ausgefertigt: Rosenfeld,**