

## **T e x t t e i l e**

zum

### **Bebauungsplan**

sowie den

### **Örtlichen Bauvorschriften**

**„1. Änderung**

**Bebauungsplan**

**„SEEWIESEN“**

## Inhaltsverzeichnis

Hinweise:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
Garagen,
4. Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
5. Flächen für Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
6. Private Grünflächen, Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 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

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760) und am 19.10.2004 (GBl. S. 771), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- 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), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 705).

### Hinweise:

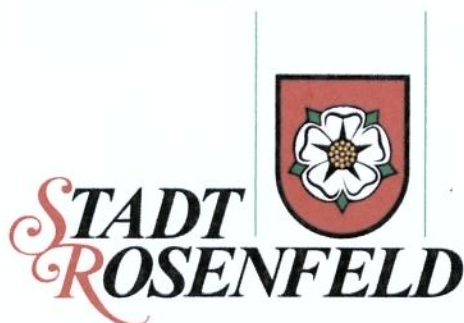
Satzungsbeschluss vom 22.12.2007

Rechtskräftig seit

24. Jan. 2008

• **THOMAS MILLER**  
Bürgermeister





Anlage 2 zur Satzung

Rosenfeld, 14.08.2007

# „1. Änderung Bebauungsplan „SEEWIESEN“

§ 10 BauGB

## Textteil

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiet (GE)** § 8 BauNVO  
Zulässig sind die in § 8 Abs.2 und 3 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO  
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
  - a abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m.
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.



**4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO

**4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung u.ä. zugelassen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

**5. Flächen für Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

**5.1 Leitungsrecht (LR ), Entwässerungskanal**

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenfeld, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Abwasserkanals.

**6. Private Grünflächen, Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

**6.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

**Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

**Pflanzgebot ( Pfg ) - Ortsrandeingrünung**

Zur Gestaltung des Ortsrandes ist die mit PFG gekennzeichnete Fläche als strukturreicher naturnaher Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen. Pflanzdichte: Mind. 1 Strauch oder Baum je 10 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche.

Darüber hinaus sind Abstell- und Lagerplätze durch eine dichte und mindestens 2 m hohe Eingrünung in Art einer Wildhecke einzupflanzen..

**Nicht überbaute Grundstücksfläche** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind mindestens 20% der gesamten Grundstücksfläche als nicht versiegelte Flächen anzulegen.

Je 200 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**II. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
--	Bauweise

Dachform  
Zulässige Gebäudehöhe über EFH

### III. Hinweise

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind innerhalb der Gewerbebauflächen mindestens 20% der Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche angelegt werden.

Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### 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

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

#### Regenwassernutzung/ -speicherung/ -versickerung

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten und für interne Brauchwasserkreisläufe und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser darf keine direkte Verbindung zu Trinkwasseranlagen hergestellt werden (Trinkwasserverordnung).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser, das nicht über eine Entwässerungsmulde abgeleitet oder in einen Speicher eingeleitet werden kann, ist nach Möglichkeit in Mulden oder Retentionsräume auf dem Baugrundstück zur Versickerung einzuleiten.

#### Aufgestellt:

Balingen, 14.08.2007

Vermessungsbüro  
**UTTENWEILER**

12  Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler  
Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner  
11  Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler  
Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen  
10  Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20  
E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de

Ausgefertigt: 24. Jan. 2008  
Rosenfeld,

  
Miller  
Bürgermeister



Satzungsbeschluss vom 22.12.2007

Rechtskräftig seit: 24. Jan. 2008