

Name	Wert
> ID1	155
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Ob dem Weiherle
AENDERUNG	0
AENDERUNG_BEM	
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	11.03.2008 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20080311_Ob_dem_weiherle_Bauvor_0.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20080311_Ob_dem_weiherle_Plan_0.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20080311_ob_dem_weiherle_Textfest_0.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20080311_Ob_dem_weiherle_Legende_0.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20080311_Ob_dem_Weiherle_Geoplan_0.tif

GEISLINGEN Zollernalbkreis

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„OB DEM WEIHERLE“

§ 74 Abs.1 LBO

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 1.1 Pkw-Stellplätze, Pkw-Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Lkw-Stellplätze müssen wasserundurchlässig befestigt und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Stark frequentierte Parkplätze müssen zumindest im Bereich der Fahrgassen wasserundurchlässig befestigt werden. Sie können jedoch über begrünte Mulden entwässert werden.

2. Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2.1 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

- 2.2 Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag.

2.3 Dacheindeckung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei zur Dacheindeckung ist nicht zugelassen.

2.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Sie sind mit der Gemeinde abzustimmen und in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

Anfallender Erdaushub ist soweit wie möglich wieder im Bebauungsplangebiet einzubauen. (Siehe auch Hinweise Nr III 1 -Bodenschutz).

3. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 und Nr.7 LBO

Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Palisaden, Bretterwände) und Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig..

Lebende Einfriedungen mit Sträuchern sind als freiwachsende Hecke generell zulässig.

4. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

Dachneigung

Gebäudehöhe GH

III. HINWEISE

1. 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.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das kleinstmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

2. 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.

3. Baugrundrisiken

Sofern im Aushubniveau der Bauvorhaben Ölschiefer (Gefahr der Sohlhebung) angetroffen wird, wird eine ingenieurgeologische objektbezogene Baugrubenabnahme empfohlen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann eventuell Sickerwasser im Baugrubenbereich auftreten.

Treten in den Bereichen der Altlastenflächen oder allgemein im Baugebiet Untergrundverhältnisse mit verminderter Tragfähigkeit auf, sind entsprechende statische Maßnahmen für die Gründung von Bauwerken vom Bauherrn zu treffen und zu tragen.

4. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden bis 100 m Tiefe können ohne weitere hydrogeologische Stellungnahme gebaut werden, wenn der Ringraum vollständig abgedichtet wird. Es wird dabei die Verwendung von sulfatbeständigem Zement empfohlen.

5. Wasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs.4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

6. Bodendenkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

7. Wasserversorgung

Die Druckverhältnisse der öffentlichen Wasserversorgung sind in den höher gelegenen Bereichen des Baugebietes auf Grund der Höhenlage eingeschränkt. Bei unzureichenden Druckverhältnissen haben die Bauherren im Bedarfsfalle selber auf dem Grundstück für eine geeignete Druckerhöhung zu sorgen.

IV. PFLANZLISTEN

1. In öffentlichen und privaten Grünflächen sind hochstämmige Obstbäume von standortstypischen Sorten zu verwenden:

Beim Apfel eignen sich als Hochstämme für den freien Feldobstbau folgende Sorten:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Berner Rosenapfel | 13. Lanes Prinz Albert |
| 2. Bohnapfel | 14. Maunzenapfel |
| 3. Brettacher | 15. Odenwälder |
| 4. Danziger Kantapfel | 16. Rheinischer Krummstiel |
| 5. Engelsberger | 17. Rote Sternrenette |
| 6. Jakob Fischer | 18. Sommerluiken |
| 7. Hauxapfel | 19. Sonnenwirtsapfel |
| 8. Hiberna | 20. Später Transparent oder
Falscher Theuringer |
| 9. Kaiser Wilhelm | 21. Unseldapfel |
| 10. Kardinal Bea | 22. Zabergäu Renette |
| 11. Kleiner Langstiel | |
| 12. Krügers Dickstiel | |

Bei den Birnen sind folgende Sorten anbauwürdig:

1. Clapps Liebling
2. Doppelte Philippsbirne
3. Fässlesbirne
4. Gelbmöstler
5. Oberöstreicher Weinbirne
6. Schweizer Wasserbirne

Bei den Kirschen sind die wilden Vogelkirschen, die Brennkirschen und die allermeisten Süßkirsch-Tafelsorten für den einzelstehenden Hochstammanbau geeignet.

Die anderen Steinobstarten, wie Pflaumen, Renekloden, Mirabellen und Hauszwetschgen weisen folgende stärker- und hochwachsende Sorten auf, die für den Hochstammobstbau in Frage kommen:

1. Graf Althans Reneklode
2. Große Grüne Reneklode
3. Nancymirabelle
4. Ontariopflaume
5. Wangenheims Frühzwetschge
6. Ausgelesene Hauszwetschgentypen, die gesund, starkwüchsig, gelbfleischig, steinlösend und dunkelblau bereift sind.

Pflanzabstände

Beim Apfel, bei Birne und Süßkirsche gilt ein allseitiger Pflanzabstand von 10 m, mindestens aber 8 m, beim anderen Steinobst 8 m, mindestens aber 7 m.

2. Als Straßenbegleitgrün sind großkronige Bäume mit Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.
Vorschlagliste:
- | | |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Ulmus carpinifolia | Feld-Ulme |
| Juglans regia | Walnuß |
3. Zum Anpflanzen von Sträuchern im Bereich der Grünflächen und Hausgärten werden Sträucher in der Pflanzqualität mindestens 100-125 cm, 2 mal versetzt und Heister, 2 mal versetzt, mindestens 150-175 cm vorgeschlagen.
- Vorschlagliste:
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
4. Für Heckenpflanzungen sind Pflanzen in der Qualität 100-125 cm empfohlen.
- Vorschlagliste:
- | | |
|--------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |
5. Klettergehölze
- Vorschlagliste:
- | | |
|--|-----------------------|
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ | Wilder Wein |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt |

Hedera helix
Vitis coignetiae
Wisteria sinensis
Hydrangea petiolaris

Efeu
Scharlachwein
Glyzinie
Kletterhortensie

Aufgestellt:

Balingen, den 23.01.2003

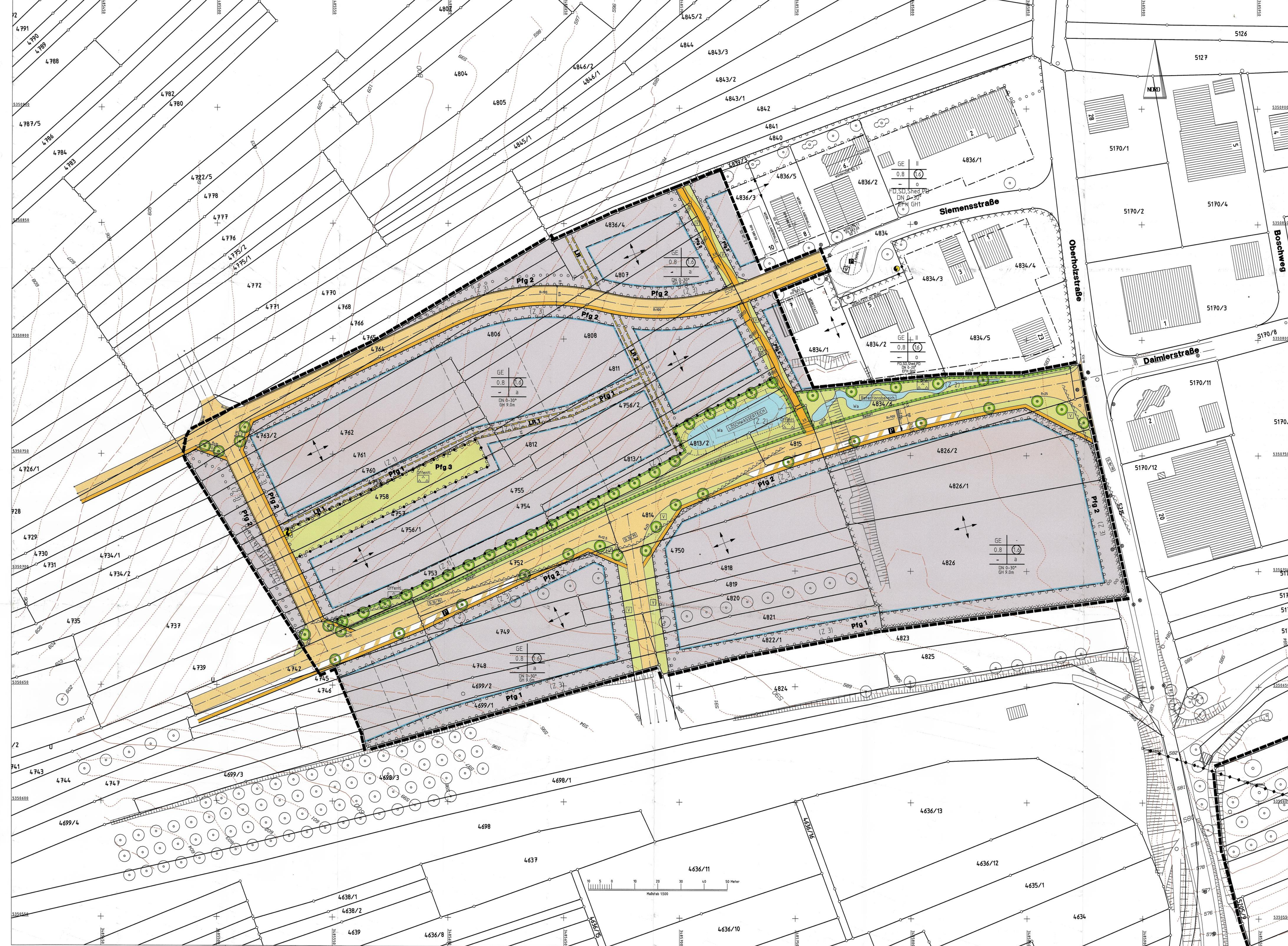
Vermessungsbüro U T T E N W E I L E R
Karl Uttenweiler
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH), Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner
Anja Uttenweiler
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)

Pfitznerstraße 6, 72336 BALINGEN
Tel. 07433/26089-0, Fax 26089-20,
E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de

AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, daß diese textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes „OB DEM WEIHERLE“ vom Gemeinderat beschlossen wurden und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den



Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
0.8	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
1.6	Geschoßflächenzahl, Dezimalzahl im Kreis	(§ 20 BauNVO)
GH 9.0m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Gelände s. Textteil	(§ 18 BauNVO)
+	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 (1) 2 BauGB)
a	abweichende Bauweise s. Textteil offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 150 Meter	(§ 22 (4) BauNVO)
0-30°	Dachneigung s. Textteil	
[Symbol]	Baugrenze	(§ 9 (1) BauGB)
[Symbol]	Fahrbahn Gehweg	(§ 9 (1) 11 BauGB)
v	Verkehrsgrün	(§ 9 (1) 11 BauGB)
[Symbol]	Öffentliche Parkierung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 15 BauGB)
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 (1) 15 BauGB)
[Symbol]	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 (1) 21 BauGB)
[Symbol]	Umspannstation	(§ 9 (1) 13. BauGB)
[Symbol]	Fläche für Löschwasserteich und Wassergraben Retentionsflächen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
[Symbol]	Flächen für Naturschutzmaßnahmen	(§ 9 (1) 20 BauGB)
[Symbol]	Flächen für Anpflanzung/Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
[Symbol]	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
Z1 - Z3	Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	(§ 9 (1a) BauGB)
[Symbol]	Sichtfläche	(§ 9 (1) 10 BauGB)
[Symbol]	Besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich	(§ 9 (5) 1, (6) BauGB)
[Symbol]	Bestehende Böschungen	
[Symbol]	Geplante Böschungen	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S.214; 1998 S. 107), zuletzt geändert am 16.12.2009 (BGBl. I S. 3162)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 144)
- Landesverordnung Baden-Württemberg 8/801 vom 08.08.1995 (GBl. S.447), zuletzt geändert am 19.12.2008 (GBl. S. 160)
- Planzonenverordnung 1993 (PlanV) vom 18.12.1993 (GBl. S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.7.2000 (GBl. S.58)

VERFAHENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.05.2001 vom Gemeinderat beschlossen und am öffentlich bekanntgemacht.
- Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit von bis durch Öffnung und Erörterung bei der Gemeindeverwaltung.
- Billigungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom am gebilligt.
- Öffentliche Auslegung**
Die Auslegung wurde am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom lag mit seiner Begründung in der Zeit von bis öffentlich aus.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom wurden mit der Begründung vom durch den Gemeinderat am als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass dieser Lageplan als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen wurde und dass das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Ausgefertigt:
Geislingen, den (Paul) Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Geislingen, den Bürgermeisteramt

Anlage 1

Zollernalbkreis
STADT GEISLINGEN

Vorstadtstrasse 9, 72351 Geislingen
STADTEIL: GEISLINGEN
MASSSTAB 1500

TELEFON: 07433/9684-0
TELEFAX: 07433/9684-90

**BEBAUUNGSPLAN
"OB DEM WEIHERLE"**
Plan 1
Planungsrechtliche Festsetzungen
und Örtliche Bauvorschriften

Gefertigt: 29.05.2002

Vermessungsbüro
Karl Uttenweiler
Anja Uttenweiler
Postfach 6, 72336 Balingen

GEISLINGEN Zollernalbkreis

Textteil

zum Bebauungsplan

„OB DEM WEIHERLE“

§ 10 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

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 mit folgender Einschränkung:

Nicht zugelassen werden dürfen:

Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

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

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 12 und 14 BauNVO

Garagen nach §12 BauNVO und **Nebenanlagen** nach §14 BauNVO sind, sofern sie Gebäude sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Nicht überdachte **Stellplätze** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen nach Ziff. 6.3, Pflanzgebotsflächen, sind zu beachten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO**2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO**

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl.

2.2 Geschoßflächenzahl(GFZ), Dezimalzahl im Kreis § 20 BauNVO

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschoßflächenzahl.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH) § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Gebäudepunkt des Hauptgebäudes.

Im Einzelfall kann eine Befreiung erteilt werden und eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. (§ 31 Abs.2 Nr.3 BauGB)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO i.V.m. § 74 Abs.1 LBO

3.1 Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

Abweichende Bauweise (a), offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis max. 80 m.

3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs.3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRS- FLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.1 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4.2 **Grundstückszufahrten**

Die Breite von Zufahrten darf max. 30% der straßenseitigen Grundstücksbreite betragen. Bei Grundstücksbreiten unter 20 Meter Länge ist eine Zufahrt mit einer max. Breite von 6,0 Meter zulässig. Die Anzahl der Zufahrten wird pro Grundstück auf 2 Zufahrten begrenzt. Die Überfahrten sollen so gebaut sein, dass die Grabensohle weiterhin offen bleibt (z.B. Stahlbeton Fertigteil U-Profil). Die Böschungen sind mit natürlichen Materialien herzustellen.

5. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, und21 BauGB

5.1 **Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 126 Abs.1 BauGB

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

5.2 **Trafostation der EnBW**

Fläche für die Errichtung einer Trafostation der Energieversorgung Baden-Württemberg.

5.3 **Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

5.3.1 **Leitungsrecht 1 (LR 1), Entwässerungsmulden** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zu Gunsten der Stadt Geislingen und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von **Entwässerungsmulden** bis max. 3,0 m Breite. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

Zur Sicherung des Wasserabflusses werden Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes 1 generell nicht zugelassen.

Die Entwässerungsmulden zur Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers sind funktionsgerecht in naturnaher Gestaltung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Flächen gilt:

- Gestaltung als weitgehend flache Mulde aus Erdmaterial und Steinen.
- Die Oberfläche der Mulde ist als Rasen zu begrünen und von den Grundstückseigentümern regelmäßig so zu mähen, daß der ordnungsgemäße Wasserablauf gewährleistet ist.

5.3.2 Leitungsrecht 2, (LR 2), Entwässerungskanal

Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser zugunsten der Stadt Geislingen und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern eines Entwässerungskanals. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes 2 generell nicht zugelassen werden

6. GRÜNFLÄCHEN; PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25 BauGB

6.1 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.1.1 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentlichen Grünanlagen sind zum Aufenthalt für die Bevölkerung und zur ökologischen Aufwertung als extensive Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bestimmungen der Pflanzgebote (vgl. Nr. 6.3.3 und 6.3.4) sind zu beachten.

6.1.2 Straßenverkehrsgrünflächen § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen und gemäß dieser Zweckbestimmung zu gestalten und extensiv zu pflegen.

6.1.3 Vegetationsflächen am Löschwasserteich und im Retentionsbereich § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Vegetationsflächen um den Teich und in der Retentionsfläche sind naturnah mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Röhrichtzonen zu gestalten. Die flachen Uferböschungen sind mit Schilf, Röhricht und einzelnen Gebüschgruppen zu bepflanzen. Die umliegenden Flächen sollen als feuchte Hochstaudenfluren entwickelt werden, die alle 1-2 Jahre bei Bedarf im Winter gemäht werden.

6.2 Nicht überbaubare 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.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Fläche sind mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1 und 2) und 2 heimische Sträucher (Pflanzliste 3) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**6.3.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)**

Bepflanzung zu 100% an den Grundstücksgrenzen innerhalb und zur freien Landschaft. Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung und zur Begrünung des Grabens je angefangene 50 qm Pflanzgebotsfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 sowie mindestens 5 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, sind in den Pflanzgebotsflächen 1 nicht zulässig.

6.3.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Die mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind zu 70% mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen oder sonstige Grünflächen anzulegen.

Auf 70% der Flächen sind je angefangene 50 qm Pflanzgebotsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 sowie mindestens 5 heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zufahrten nach Ziff. 4.2 sind in den Pflanzgebotsflächen 2 zulässig. Stellplätze können innerhalb der Pflanzgebotsflächen 2 zugelassen werden.

6.3.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3), Ortsrandeingrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Feldhecken dauerhaft zu erhalten. (Nach § 24a NatSchG geschützt als Biotop mit der Kartierungsnummer 7718-417-2665).

6.3.4 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind heimische, hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 2, jeweils mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen auf einer Mindestpflanzfläche von 5 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

6.3.5 Stellplatzbegrünung (§9Abs.1 Nr.4 u. Nr.25 BauGB)

Auf Parkierungsflächen ist pro 8 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

6.3.6 Dachbegrünung § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Den Bauherren wird empfohlen:

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

6.3.7 Alle unter 6.3 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 darauf folgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6.4.1 Dachentwässerung § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Auf den Baugrundstücken, die unmittelbaren Anschluß an die mit **Z 1** bezeichneten Entwässerungsmulden haben, ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser getrennt zu sammeln und dem Graben oder den Mulden zuzuführen. Ausnahmen sind dort zulässig, wo die Höhenverhältnisse keine Direkteinleitung erlauben.

Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung zu den Entwässerungsmulden ist oberirdisch und sichtbar in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Ausnahmen können im Bereich von Zufahrten zugelassen werden.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

6.4.2 Regenwasserversickerungs- und Rückhaltebecken (Z 2) § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Auf der mit **Z 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein naturnahes Versickerungs- und Rückhaltebecken für das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser zu errichten. Das Becken ist mittels eines Überreiches an den Frischwasserkanal anzuschließen.

6.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

6.5.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 1 (Z 1) § 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung mit **Z 1** gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Ableitung von Oberflächenwasser werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

6.5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 2 (Z 2) § 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung mit **Z 2** gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zur Neuanlage von Regenwasserversickerungs- und Rückhaltebecken werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft allen privaten Baugrundstücken zugeordnet.

6.5.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 3 (Z 3) § 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung mit **Z 3** gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Vorgartenbereich werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft allen privaten Baugrundstücken zugeordnet.

6.5.4 Anpflanzen von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Einzelbäume werden den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

6.5.5 Bepflanzungen und Begrünungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die auf den privaten Baugrundstücken herzustellenden Begrünungen und Bepflanzungen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft den jeweiligen privaten Baugrundstücken zugeordnet.

6.5.6 Ersatzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Umbau des vorhandenen Fichtenwaldes am Riedbach in standortgerechten Auwald (Planungsbereich 2).

Die im Bereich Riedbach entsprechend dem für diesen Bereich erstellten Pflege- und Maßnahmenplan des Büros Dr. Grossmann durchzuführenden ökologischen Maßnahmen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB allen neugebildeten Grundstücken zugeordnet.

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

7.1 Wassergraben (Wa)

Wassergraben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der westlich, außerhalb des Baugebietes liegenden Freiflächen, sowie von im Baugebiet anfallendem nur gering verschmutztem Oberflächenwasser. Der bestehende Wassergraben ist naturnah auszubauen und mittels einer gewässerbegleitenden, standortgerechten Begrünung in seiner Funktion ökologisch aufzuwerten.

7.2 Löschwasserteich

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Fläche zum Anlegen eines offenen Löschwasserteiches.

Die Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser erfolgt über Gräben in den naturnah gestalteten Löschteich oder direkt in die Retentionsflächen. Die Uferlinie des Teiches ist abwechslungsreich mit unterschiedlichen Böschungsverhältnissen zu gestalten. In Bereichen mit flachen Uferböschungen ist Schilf anzusiedeln. Die Ufer sind stellenweise mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

7.3 Retentionsfläche

Die Retentionsflächen sind nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus zu gestalten. Sie dienen der Retention sowie der Vorreinigung des Oberflächenwassers und sind gleichzeitig als hochwertiger Lebensraum für Flora und Fauna zu entwickeln. Die Flächen sind über ein Rohr an den Vorfluter anzuschließen.

8. SONSTIGE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**8.1 Sichtfelder**

Die Sichtfelder sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9. BESONDERE, BAULICHE VORKEHRUNGEN

§ 9 Abs.5 BauGB

- 9.1** Durch ein Gutachten des Institut Berghof vom 08.08.1991 wurden an zwei Stellen des gepl. Baugebietes im Bereich der Altablagerungen geringfügige Methangasgehalte festgestellt. Es ist deshalb erforderlich, dass bei der Bebauung unter der Bodenplatte ein Drainageschlauch über das Erdreich verlegt wird, damit bei eventuellen Methangasvorkommen diese entlüftet werden können.
- 9.2** Durch eine orientierende Erkundung des Institut Berghof vom 23.07.1999 wurden im Bereich der Altablagerungen für die Schutzgüter Oberflächengewässer und Grundwasser Gefährdungen ermittelt. Entsprechend dem Gutachten sind weitere Maßnahmen zur Beprobung der Schutzgüter durchzuführen.
- 9.3** Eventuell notwendige Maßnahmen auf den Baugrundstücken hinsichtlich von Immissionen aus den Altablagerungen stehen in der Eigenverantwortung der Bauherren und sind von diesen selbst zu tragen.

Zeichenerklärung

	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl, Dezimalzahl im Kreis	(§ 20 BauNVO)
	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Gelände s. Textteil	(§ 18 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	abweichende Bauweise s. Textteil offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 150 Meter	(§ 22 (4) BauNVO)
	Dachneigung s. Textteil	
	Baugrenze	(§ 9 (1) BauGB)
	Fahrbahn Gehweg	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsgrün	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Öffentliche Parkierung	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) 17 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 (1) 21 BauGB)
	Umspannstation	(§ 9 (1) 13. BauGB)
	Fläche für Löschwasserteich und Wassergraben Retentionsflächen	(§ 9 (1) 12 BauGB)
	Flächen für Naturschutzmaßnahmen	(§ 9 (1) 20 BauGB)
	Flächen für Anpflanzung/Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	(§ 9 (1a) BauGB)
	Sichtfläche	(§ 9 (1) 10 BauGB)
	Besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich	(§ 9 (5) 1,(6) BauGB)
	Bestehende Böschungen	
	Geplante Böschungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Art der baulichen
Nutzung

Grund-
flächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise

Füllschema Nutzungsschablone

Dachneigung
Gebäudehöhe