

Name	Wert
> ID1	22
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Weierhalde
AENDERUNG	0
AENDERUNG_BEM	
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	26.11.2004 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20041126 Weierhalde Satzung 0.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20041126 Weierhalde Plan 0.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20041126 Weierhalde Textfest 0.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20041126 Weierhalde Bauvor 0.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20041126 Weierhalde Legende 0.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7960 20041126 Weierhalde Geoplan 0.tif

SATZUNG

Aufgrund der §§ 1 – 4 und 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. S. 1250) und aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen in öffentlicher Sitzung **am 17.11.2004** den

Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Weiherhalde“ in Geislingen

als Satzung beschlossen.

Artikel I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Vermessungsbüros Uttenweiler, Balingen vom 12.07.2004 .

Artikel II Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- zeichnerischem Teil/Plan - Bebauungsplan 1 : 5.00,
- planungsrechtlichen Festsetzungen
- Örtlichen Bauvorschriften.

§ 2

Anlagen des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan ist der Gründordnungsplan des Büros für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann vom 05. November 2004 beigelegt. Zudem ist eine Umweltverträglichkeitsstudie vom 27. Oktober 2004 ausgearbeitet worden.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den im Textteil vom 12.07.2004 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es gilt die Begründung vom 12.07.2004

Artikel III Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem im Textteil vom 12.07.2004 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 3


Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 12.07.2004

Artikel IV Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Geislingen, den 26.11.2004



Günther-Martin Pauli, MdL
Bürgermeister





Nutzungsschablonen

Nr.	Symbol	WA	Mi	GH	EPH	o	WA	Mi	GH	EPH	o
1	WA	0.4	0	0	0	0	0.4	0	0	0	0
2	WA	0.6	0	0	0	0	0.6	0	0	0	0
3	WA	0.4	0	0	0	0	0.4	0	0	0	0
4	WA	0.6	0	0	0	0	0.6	0	0	0	0
5	WA	0.6	0	0	0	0	0.6	0	0	0	0

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
Mi	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
GH	Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 Abs. 4 i.V.m. § 20 BauNVO)
0.4	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
0.6	Geschossflächenzahl, Dezimalzahl im Kreis	(§ 20 BauNVO)
GH 1,2	max. Gebäudehöhe 1 oder 2 über Erdgeschoss-Landeshöhe (GEH), siehe Textteil	(§ 18 BauNVO u. § 9 (2) BauGB)
EPH 1,2	Erdgeschosshöhe, siehe Textteil	(§ 22 (2) BauNVO)
o	offene Bauweise	(§ 22 (2) BauNVO)
o	Dachneigung, Dachform: Geeignete Dächer	(§ 74 (1) LBO)
o	Dachneigung, Dachform: Geeignete Dächer	(§ 23 BauNVO)
o	Baugrenze	(§ 9 (1) 11 BauGB)
o	Fahrbahn	(§ 9 (1) 11 BauGB)
o	Gehweg	(§ 9 (1) 11 BauGB)
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 11 BauGB)
P	Parkplatz	(§ 9 (1) 11 BauGB)
o	Versorgungsleitungen ENBW	(§ 9 (1) 13 BauGB)
o	oberirdische Stromleitungen 20 KV-F	(§ 9 (1) 13 BauGB)
o	Versorgungsleitung ENBW (wird verlegt)	(§ 9 (1) 13 BauGB)
o	Versorgungseinrichtung ENBW	(§ 9 (1) 13 BauGB)
o	Tröpfchenbewässerung	(§ 9 (1) 13 BauGB)
o	Leitungsrechte (Wasserleitung)	(§ 9 (1) 21 BauGB)
o	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 (1) 15 BauGB)
o	Kinderspielfeld	(§ 9 (1) 15 BauGB)
o	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
Pflanz	Pflanzgebot für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
Pflanz	Pflanzgebot für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
Pflanz	Pflanzbindung für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
Pflanz	Besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich	(§ 9 (5) 1.6d BauGB)
Pflanz	Lärmschutzwand	(§ 9 (1) 24 BauGB)
Pflanz	Lärmschutzwand	(§ 9 (1) 24 BauGB)
Pflanz	Sicherheitsstreifen entlang der L 4/5	(§ 9 (1) 10 BauGB)
Pflanz	Bestehende Böschungen	
Pflanz	Geplante Böschungen	
Pflanz	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
Pflanz	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 (4), § 18 (5) BauNVO)

Umbau standortfremder Fichtenbestände in standortgerechten Auwald am Riedbach 2,07 ha

Umbau standortfremder Fichtenbestände in naturnahen Auwald am Riedbach 1,67 ha

Art der Baublock	Zahl der Vollgeschosse
Grund	
Maßstab	
Dachneigung/Dachform	
Bauweise	

Baustandort: Max. WSp 553.6
 Max. WSp 554.3
 Max. WSp 555.3

Anlage 1

Zollernalbkreis **STADT GEISLINGEN**

Vorstadtstraße 9, 72551 Geislingen
 TELEFON: 07433/9684-0
 TELEFAX: 07433/9684-70

STADTTTEIL: GEISLINGEN
 MASSSTAB 1500

BEBAUUNGSPLAN "WEIERHALDE"

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Gefertigt: 12.07.2004/04.11.2004

Vermessungsbüro UTTENWEILER

Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler
 Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler

Pfitzerstraße 6
 72336 Balingen
 Telefon: 07433/26089-0
 Fax: 07433/26089-20
 E-Mail: k.uttweiler@uttenweiler.de

Ausfertigt: Geislingen, 18.11.2004



Zollernalbkreis

Anlagen 2 und 3

12.07.2004/04.11.2004

Textteile

zum

Bebauungsplan

sowie den

Örtlichen Bauvorschriften

„WEIHERHALDE“

in Geislingen

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

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
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
10. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB
11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

II. Pflanzlisten

III. Füllschema der Nutzungsschablone

IV. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
5. Kenntnisgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO

II. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

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

„WEIHERHALDE“ in Geislingen

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO

Zulässig sind:

die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen mit der Einschränkung, dass Einzelhandel nur zur Versorgung des Baugebietes zulässig ist.

Nicht zugelassen werden dürfen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Gartenbaubetriebe. § 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Tankstellen. § 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0.4 sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.2 **Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO

Zulässig sind:

die nach § 6 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen mit der Einschränkung, dass Einzelhandel nur zur Versorgung des Baugebietes zulässig ist. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

Tankstellen. § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Die nach Abs.2 Nr.8 in überwiegend gewerblich geprägten Gebieten allgemein zulässigen bzw. nach Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
- 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:
o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen auf Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zu errichten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Gewinnung regenerativer Energien mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.
Im Bereich „Mischgebiet – Gewerbe“ sind die Eintragungen in der Planzeichnung zu beachten.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Zwischen Vorderflucht Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.
Ansonsten sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von je 30 cbm sowie Stellplätze unter Beachtung der Pflanzgebotsflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 415 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Pro Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind unter Beachtung der Pflanzgebotsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Straßenflächen - Erschließungsstraßen**
Die Erschließungsstraßen, Geh-, Fuß- und Radwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.
- 5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB
Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt. Sind in der Planzeichnung keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig, sofern keine weitergehenden Einschränkungen (z.B. Öffentliche Grünflächen) bestehen.

- 5.3 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.
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
- 6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 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.
- 6.2 Trafostationen der Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW)** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
 Flächen für die Errichtung von Trafostationen der Energieversorgung Baden-Württemberg EnBW.
- 6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht LR (WL) Trinkwasserleitung
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Wasserleitung
- 7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen** § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
- 7.1 Regenwasserversickerungs- und Rückhaltebecken** § 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB
 Fläche für die Errichtung eines naturnahen Versickerungs- und Rückhaltebeckens für das innerhalb des Baugebietes anfallende Dachflächenwasser. Das Becken ist mittels eines Überreiches an den Riedbach anzuschließen. Die Retentionsflächen sind nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus als Aue zu gestalten. Sie dienen der Retention sowie Vorreinigung des Oberflächenwassers und sind gleichzeitig als hochwertiger Lebensraum für Flora und Fauna zu entwickeln
- 7.2 Wasserflächen** § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
Bestehender Wassergraben
 Der bestehende Wassergraben ist naturnah auszubauen und mittels einer gewässerbegleitenden, standortgerechten Begrünung in seiner Funktion ökologisch aufzuwerten.
- 8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
- 8.1 Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünanlagen anzulegen und zu gestalten.
Gewässerbegleitender Grünzug
 Die Grünfläche angrenzend an den Mühlegraben im Süden des Planungsgebietes ist so zu gestalten, dass die ökologische Funktion im Vordergrund steht.
 Durch die Rücknahme der intensiven Nutzung soll das Grünland zu binsen- und seggenreichen Nasswiesen und nassen Hochstaudenfluren / Schilfbeständen entwickelt werden. Als Schutz dieses

Lebensraumes sind entlang der Grenze zu den privaten Grundstücken Gehölzgruppen mit einzelnen Bäumen anzulegen.

Die Hochstaudenflur ist durch eine abschnittsweise Mahd im Turnus von 3-4 Jahren zu pflegen, die Nasswiesen sind einmal im Jahr durch eine späte Mahd offen zu halten. (vgl. PFG 4).

Eventuell breitflächige Versickerung und Vernässung durch Einleitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden privaten Grundstücksflächen.

Kinderspielplatz

Die Grünfläche, nördlich angrenzend zum geplanten Wohngebiet, dient als Kleinkinder- bzw. Kinderspielplatz und als allgemeiner öffentlicher Aufenthaltsbereich.

Bei der Gestaltung ist auf einen hohen Anteil natürlicher Spiel- und Erlebniselemente wie z.B. Erde, standortgerechte Pflanzen und Steine zu achten (Nuss- und Obstbäume, Felsenberg, Kletterbäume). Ergänzung sind diese Elemente mit klassischen Spielgeräten aus natürlichem Material.

Als Schutz zur angrenzenden Oberholzstraße ist der westliche Randbereich mit einer dichten Heckenstruktur abzapflanzen. Die Grenze zu den privaten Grundstücken im Süden ist mit einer aufgelockerten Heckenstruktur zu gestalten. (vgl. PFG 1).

Straßenverkehrsgrün

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zur Gliederung der Verkehrsflächen sind überwiegend an den Kreuzungsbereichen Straßenverkehrsgrünflächen vorgesehen. Diese Pflanzinseln sind mit niederen Sträuchern und hochstämmigen großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Ergänzung dazu sind die öffentlichen Stellplätze mit heimischen hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Auf die Verwendung unterschiedlicher Baumarten in den einzelnen Straßenzügen ist zu achten.

Fußwegeingrünung

Die im Nordosten geplante Fußwegverbindung in die freie Landschaft ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen einzugrünen. Die Eingrünung aller weiteren Fußwege ohne Begrünungstreifen soll durch Pflanzgebote auf den angrenzenden privaten Grundstücken erfolgen.

8.2 Private Grünflächen

Zur Ortsrandeingrünung sind auf den Grundstücken am nördlichen Gebietsrand heimische Obst- oder Laubbäumen sowie Sträucher zu pflanzen.

Eingrünung der privaten Grundstücke die an öffentliche Fußwegeverbindungen angrenzen.

Eingrünung der Hausgärten mit Sträuchern und Bäumen.

8.3 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 (Pfg 1), Kinderspielplatz

Der Kleinkinder- bzw. Kinderspielplatz und allgemeine öffentliche Aufenthaltsbereich ist randlich, heckenartig einzugrünen. Dabei sollen Laubbäume eingebracht werden die die Gehölze überragen. Inmitten des Kinderspielplatzes ist eine kleine Gehölzgruppe vorgesehen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2), Verkehrsbegleitgrün

Die innerhalb des Wohngebietes zwischen den Verkehrsflächen vorgesehenen Pflanzflächen sind mit niederen Sträuchern von max. 60 cm Höhe und hochstämmigen großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Entlang des Fahrbahnrandes der Landesstraße L 415 ist ein Grassaum vorgesehen. Es ist eine kräuterreicher Landschaftsrasensaat einzusäen und als extensiv genutzte, blütenreiche Wiesenfläche zu pflegen.

Weiter ist die Fläche durch einzelne hochstämmige Laubbäume oder lockere Gehölzgruppen zu strukturieren.

Die Böschungen entlang der Oberholzstraße sind großflächig locker und zur Lärmschutzwand dichter werdend mit niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3)

Die sich an die Böschung anschließende Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und mit einer kräuterreichen Landschaftsraseneinsaat zu einer extensiv genutzten Glatthaferwiese zu entwickeln.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4), Gewässerbegleitender Grünzug

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 4 gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Feldgehölze und Bäume zu pflanzen

Pflanzgebot 5 (Pfg 5), Fußwegbegrünung

Der öffentliche Fußweg im Nordosten des Planungsgebietes, sowie alle auf den privaten Grundstücken mit PFG 5 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Sofern die Flächen mit Sträuchern bepflanzt werden, dürfen diese keine optisch geschlossen wirkende Schnitthecken bilden. Zusätzlich sind entsprechend den Plandarstellungen hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot 6 (Pfg 6), Ortsrandeingrünung

Zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 6 gekennzeichneten Fläche je angefangene 100 m² mindestens ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum oder Obstbaum sowie mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 7 (Pfg 7)

Zur Durchgrünung der Hausgärten sind die gekennzeichneten Grundstücke auf einer Breite von 1,5 m zu begrünen. Auf mindestens 50% der Grenzlinie sind dabei heimische Gehölze zu pflanzen.

8.4 Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind heimische, hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 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.

8.5 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Rahmen der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.g. Anzahl angerechnet.

8.6 Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen ist pro 6 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

8.7 Erhaltungsgebot - Einzelbäume

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Pflanzbindung versehenen, bestehenden Laubbäume sind zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

8.8 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 8.3 bis 8.6 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.

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

9.1 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf Grundstücken die an eine Regenwasserableitung angeschlossen sind oder deren Grundstücke an den Wassergraben angrenzen, ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem angrenzenden Wassergraben als Vorfluter oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen. Der Anschluss an die Regenwasserkanäle hat über Kontrollschächte, die auf den jeweiligen Grundstücken von der Stadt Geislingen im Zuge der Erschließung angelegt werden, zu erfolgen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Natursteinen oder Rohren, erfolgen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten.

9.2 Drainagen

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

Das in den Drainagen anfallende Regenwasser ist in die Entwässerungsleitungen einzuleiten bzw. dem Wassergraben zuzuführen. Ausnahmen sind dort zulässig, wo die Höhenverhältnissen keine Direkteinleitung erlauben.

Die Drainagenentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

9.3 Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen „**Auwald**“ sind entsprechend dem Grünordnungsplan auenartig zu gestalten. Die Flächen sind entsprechend zu pflegen, zu erhalten und zu naturnahen Säumen zu entwickeln.

Die standortfremden Fichtenbestände sind in einen naturnahen Auwald umzubauen.

9.4 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.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen

Der naturnahe Umbau des Wassergrabens einschließlich der Begleitbegrünung werden gemeinsam mit den Straßenverkehrsgrünflächen als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet. Zusätzlich sind außerhalb des Planungsgebietes noch ca. 0,8 ha des Nadelwaldumbaues entlang des Mildersbaches dem Eingriff zuzuordnen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neugebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden

Die im Bereich „**Auwald**“, entsprechend dem für diesen Bereich erstellten Pflege- und Maßnahmenplan vom Büro Dr. Grossmann durchzuführenden ökologischen Maßnahmen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB allen neugebildeten Grundstücken zugeordnet. Des weiteren sind die Ersatzmaßnahme „Umbau von naturfernen Waldbeständen entlang des Mildersbaches“ teilweise und die Ersatzmaßnahme „Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes artenreiches Grünland“ vollständig als Ausgleich für den Eingriff zuzuordnen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die den Eingriffen der jeweiligen Baugrundstücke direkt zugeordnet werden

Die entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Pflanz-, Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Regenwasserableitung auf diesen, werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen den jeweiligen Grundstücke direkt zugeordnet.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

10.1 Schutzstreifen entlang der L 415

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 17 m breiten Schutzstreifens entlang der L 415 dürfen keine Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen errichtet werden.

10.2 Gewässerschutzstreifen entlang des Mühlegrabens, Flst.Nr. 5630

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, soweit sie bauliche Anlagen sind, unzulässig.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

11.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Aktiver Lärmschutz, Lärmschutzwand/Lärmschutzwall

Innerhalb der im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche ist zum Schutz der Freibereiche der angrenzenden Baugrundstücke insbesondere vor von der L 415 und der Oberholzstraße ausgehenden Immissionen eine Lärmschutzwand mit 1,50 m Höhe bzw ein Lärmschutzwall mit einer Höhe zwischen 1,50 m und 3,0 m Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten

Passiver Lärmschutz

Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden gegen Sport-, Gewerbe- und Straßenverkehrslärm sind notwendige und geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen obliegt dem Bauherrn.

L1: Im mit „L1“ gekennzeichneten Bereich sind auf Grund des nördlich gelegenen Gewerbegebietes an den Nordseiten der Gebäude keine zu öffnenden Fenster in Aufenthaltsräumen zulässig.

L2: Zur Reduzierung der störenden Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der L 415 und der Oberholzstraße in den Gebäuden ist eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die Lärm abgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung für die westliche Randbebauung des Baugebietes geboten.

Angesichts der Lärmsituation im Zeitbereich nachts wird entlang der L 415 und der Oberholzstraße auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen hingewiesen, sofern keine Lüftung über Lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann (vgl. VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

Im mit „L2“ gekennzeichneten Bereich müssen die Außenbauteile den Anforderungen an Lärmpegelbereich III oder IV nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- genügen. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Kenntnisgabeverfahrens durch den Bauherrn nachzuweisen.

Im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbau- und Mischbauflächen liegen im Immissionsbereich (Schalleinwirkungsbereich) der Tennisplätze, des Sport- und Freizeitgeländes „Weiden“ und der Gärtnerei ‚Brobeil‘. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Überschreitungen der

Immissionsgrenzwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht auszuschließen.

Lärmemissionen und Emissionen aus Flutlichtanlagen durch den ordnungsgemäßen Betrieb der Sportanlagen sowie Lärmemissionen durch den Betrieb der Gärtnerei sind zu dulden.

Lärmschutzgutachten

Hinsichtlich der Lärmsituation wird insgesamt auf die Gutachten des Ingenieurbüros ISIS, Riedlingen, hingewiesen. Es sind dies:

--Untersuchung der Lärmeinwirkungen der Tennisplätze an der Weidenstraße auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weiherhalde vom September 2001.

--Untersuchung des Gewerbelärms vom Gewerbegebiet „Weiherle“ auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weiherhalde vom Oktober 2001

--Untersuchung der Lärmeinwirkungen durch die Gärtnerei Brobeil auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weiherhalde vom 22. März 2002.

--Schalltechnische Beurteilung der Auswirkungen des Verbrauchermarktes auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weiherhalde vom 04. Dezember 2002.

--Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weiherhalde vom Dezember 2002

Die Lärmschutzgutachten können bei der Stadtverwaltung Geislingen eingesehen werden. Hinsichtlich der Lärmbelastung können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

II. Pflanzlisten

Pflanzartenlisten

		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFG 6	PFG 7	Auwald
Bäume									
Acer campestre	Feldahorn	x	x			x	x	x	
Acer platanoides	Spitzahorn		x			x	x	x	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		x			x	x	x	x
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	x	x			x	x	x	
Alnus glutinosa	Schwarz -Erle								x
Betula pendula	Birke					x	x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x				x	x	x	
Fagus sylvatica	Buche		x		x	x	x	x	
Frangula alnus	Faulbaum	x			x	x	x	x	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		x		x	x	x	x	x
Juglans regia	Walnuss	x							
Prunus avium	Wildkirsche	x				x	x	x	
Prunus padus	Traubenkirsche	x				x	x	x	x
Pyrus pyraaster	Holzbirne	x				x	x	x	
Quercus petraea	Traubeneiche		x			x	x	x	
Quercus robur	Stieleiche		x		x	x	x	x	x
Sorbus domestica	Speierling	x							
Tilia cordata	Winterlinde		x		x	x	x	x	
Ulmus glabra	Bergulme					x	x	x	x
Ulmus minor	Feld-Ulme								x
Sträucher									
Carpinus betulus	Hainbuche				x				
Clematis vitalba	Waldrebe		x			x	x	x	
Cornus mas	Kornelkirsche	x				x	x	x	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x			x	x	x	x	
Corylus avellana	Haselnuß	x			x	x	x	x	x
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn				x	x	x	x	
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn					x	x	x	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen				x	x	x	x	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster				x	x	x	x	
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	x			x	x	x	x	
Prunus padus	Traubenkirsche				x				
Prunus spinosa	Schlehe					x	x	x	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn					x	x	x	
Ribes alpinum	Alpenbeere					x	x	x	
Rosa canina	Hundsrose		x			x	x	x	
Rubus idaeus	Himbeere	x	x						
Salix alba	Silber-Weide				x				x
Salix aurita	Ohr-Weide				x				x
Salix caprea	Salweide				x	x	x	x	x
Salix fragilis	Bruch-Weide				x				x
Salix purpurea	Purpur-Weide		x		x				x
Salix rosmarinifolia	Lavendelweide		x						

		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFG 6	PFG 7	Auwald
Salix triandra	Mandel-Weide				x				x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x			x	x	x	x	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	x			x	x	x	x	
Symphoricarpos rivularis	Schneebeere	x							
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	x			x	x	x	x	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x			x	x	x	x	x
Obstgehölze									
Äpfel: in den Sorten									
Bohnapfel				x			x	x	
Brettacher				x			x	x	
Gelbmöste				x			x	x	
Grahams Jubiläumsapfel				x			x	x	
Oberösterreicher				x			x	x	
Hauxapfel				x			x	x	
Jakob Fischer				x			x	x	
Kaiser Wilhelm				x			x	x	
Krügers Dickstiel				x			x	x	
Schöner aus Nordhausen				x			x	x	
Schöner von Herrenhut				x			x	x	
Sonnenwirtsapfel				x			x	x	
Rote Sternrenette				x			x	x	
Roter Bellefleur				x			x	x	
Welschisner				x			x	x	
Wiltshire				x			x	x	
Winterrambour				x			x	x	
Sauerkirschen: in den Sorten									
Russische Wurzeläusläufer				x			x	x	
Birnen: in den Sorten									
Fäßlesbirne				x			x	x	
Palmischbirne				x			x	x	
Schweizer Wasserbirne				x			x	x	
Kirchensaller Mostbirne				x			x	x	
Steinobst: in den Sorten									
Ontariopflaume				x			x	x	
Königin Viktoria				x			x	x	
Ersinger Frühzwetschge				x			x	x	
Wangenheims Frühzwetschge				x			x	x	
Dt. Hauszwetschge				x			x	x	
Mirabelle von Nancy				x			x	x	
Oullins Reneklode				x			x	x	
Graf Althans Reneklode				x			x	x	
Süßkirsche: in den Sorten									
Burlat Dolleseppler				x			x	x	
Unterländer				x			x	x	
Große Schwarze Knorpel				x			x	x	
Büttners Rote Knorpel				x			x	x	
Adlerkirsche von Bärtschi				x			x	x	
Regina				x			x	x	

III. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
--	Bauweise

Dachform / Dachneigung
Max. Gebäudehöhen 1 und 2 über EFH

IV. 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 Landratsamt Zollernalbkreis in Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Geologie

Das Planungsgebiet gehört zum südwestdeutschen Schichtstufenland, es treten hier Schichten des Unteren Schwarzen Jura zutage. Im Nordwesten ist das der Lias gamma (Amaltheenschichten), im weiteren Hangverlauf im Süden geht es in den Lias delta (Numismalimergel) über. Im Osten des Planungsgebietes zieht sich von Nord nach Südost eine geologische Störung, worauf im Osten der Lias epsilon (Posidonienschiefer) ansteht. Im äußersten Südosten tritt wieder der Lias gamma zutage. Im Tal des Mühlegrabens stehen alluviale Talfüllungen an.

Die auftretenden geologischen Schichten werden durch die Prozesse der Bodenbildung in bestimmte Bodentypen überführt. Aus Lias gamma und delta werden überwiegend Pararendzinen gebildet, bei starker Humuszufuhr (landwirtschaftliche Nutzung) auch Pelosol-Rendzinen. Der Lias epsilon verwittert zu Pararendzina-Pelosole und Braunerde-Pelosole. Aus den Talfüllungen der Bachtäler werden Aueböden und Gleye.

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.

Aufgestellt:

Balingen, 12.07.2004/04.11.2004

Vermessungsbüro
UTTENWEILER

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

Ausgefertigt:

Geislingen, 18.11.2004



Pauli
Bürgermeister

Zollernalbkreis

Örtliche Bauvorschriften

„WEIHERHALDE“

§ 74 LBO-BW

in Geislingen

Textteil

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen (GH 1 und GH 2) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht über- bzw. unterschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdächern dem unteren Schnittpunkt, festgelegt für das Hauptdach.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First).

1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

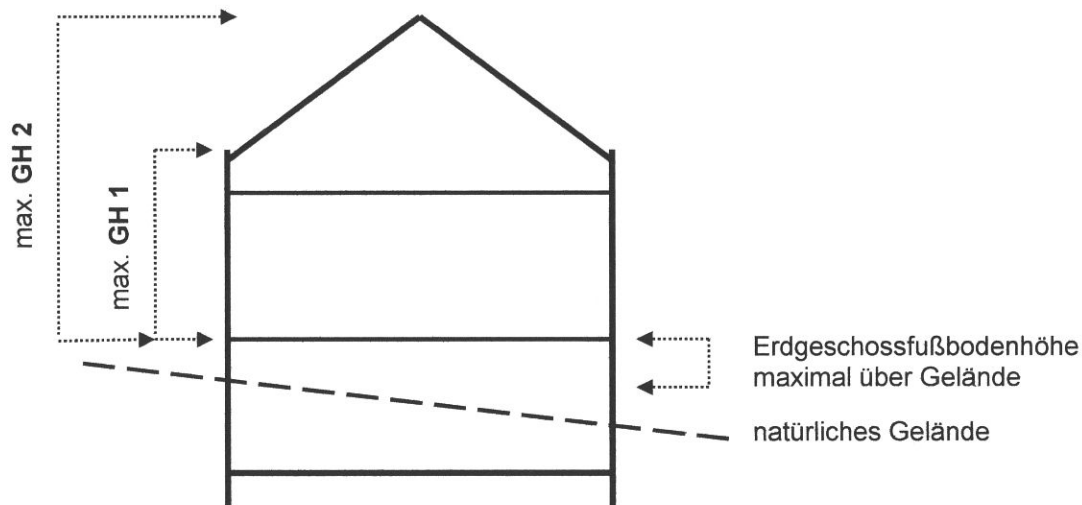
Erdgeschoßfußbodenhöhe 1, EFH 1

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlichen gewachsenen Geländes liegen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe 2, EFH 2

Die EFH 2 darf maximal 0,5 m über dem Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg) liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an der Strasse, gilt als Bezug die höher gelegene Strasse.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Schemazeichnung für die Gebäudehöhen:**1.3 Dachvorschriften**

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Es bedeuten:

PD Pultdach

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder mit Satteldächern oder mit einem Pult- oder Flachdach einer Neigung zwischen 0° und 15° zu errichten. Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports können, zur besseren Integration, in einer mit dem Hauptdach abgestimmten Dachform und Dachneigung errichtet werden.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nichtreflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe oder Anthrazit einzudecken.
- Für Dächer bis 18° Neigung sind auch nichtreflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das oberirdische Regenwasserableitungssystem erfolgt.
- Solaranlagen sind allgemein zulässig.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Länge darf 70% des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,5 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 0.80m, gemessen ab dem First beginnen.
- Dachaufbauten, die sich in ihrer Form grundsätzlich unterscheiden, sind innerhalb der gleichen Dachfläche nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen je Fassade eine maximale Größe von 8 m² in den Mischgebieten, 2,0 m² in den allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten.

Die Schrifthöhe darf max. 0,7 m betragen. Signets und Anfangsbuchstaben können ausnahmsweise bis 1,0 m Kantenlänge zugelassen werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 415 nicht geblendet werden.

2.2 Freistehende Werbeanlagen

Fahnenmasten können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Sie dürfen die Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur L 415 hin dürfen Fahnenmasten nicht zugelassen werden.

2.3 Unzulässig sind

- a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- b) Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0.50 m über Oberkante Straßenrand zulässig.

Einfriedungen und notwendige Stützmauern dürfen erst 0.50 m hinter der Fahrbahnbegrenzungslinie oder der Hinterkante Gehweg errichtet werden.

3.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Porenpflaster darf nicht zugelassen werden.

Stellplatzanlagen

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Parkierungsflächen mit mehr als 6 Stellplätzen sind, entsprechend dem im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebot, zu begrünen.

4. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Kenntnisgabeverfahren

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
- für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze
-

Aufgestellt:

Balingen, 12.07.2004/04.11.2004

Vermessungsbüro
UTTENWEILER

<table border="1"> <tr><td>12</td></tr> <tr><td>11</td></tr> <tr><td>10</td></tr> </table>	12	11	10	<p>Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20 E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de</p>
12				
11				
10				

Ausgefertigt:

Geislingen, 18.11.2004


Pauli
Bürgermeister

Satzungsbeschluss vom	17.11.2004
-----------------------	------------

Rechtskräftig seit:	26.11.2004
---------------------	------------

Zeichenerklärung

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse II = zwingend, III = Höchstgrenze	(§ 16 Abs.4 i.V.m. § 20 BauNVO)
	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl, Dezimalzahl im Kreis	(§ 20 BauNVO)
	max. Gebäudehöhe 1 oder 2 über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe Textteil	(§ 18 BauNVO u. § 9 (2) BauGB)
	Erdgeschoßfußbodenhöhe, siehe Textteil	(§ 22 (2) BauNVO)
	offene Bauweise	(§ 22 (2) BauNVO)
	Dachneigung, Dachform : Geneigte Dächer Dachform : Pultdach	(§ 74 (1) 1 LBO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Fahrbahn Gehweg	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Parkplatz	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Versorgungsleitungen EnBW oberirdische Stromleitungen 20 KV-F	(§ 9 (1) 13 BauGB)
	Versorgungsleitung EnBW (wird verlegt)	(§ 9 (1) 13 BauGB)
	Versorgungseinrichtung EnBW Trafostation	(§ 9 (1) 13 BauGB)
	Leistungsrechte (Wasserleitung)	(§ 9 (1) 21 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Kinderspielplatz	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Pflanzgebotsflächen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Pflanzgebot für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Pflanzbindung für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich Lärmschutzmaßnahmen, "L" = siehe Textteil	(§ 9 (5) 1,(6) BauGB)
	Lärmschutzwand	(§ 9 (1) 24 BauGB)
	Lärmschutzwall	(§ 9 (17) BauGB)
	Sicherheitsstreifen entlang der L 415	(§ 9 (1) 10 BauGB)
	Bestehende Böschungen	
	Geplante Böschungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform/Dachneigung
Gebäudehöhen GH1/GH2

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S.2141; 1998 S. 137), zuletzt geändert am 15.11.2001 (BGBl. I S. 3762)
- 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)

Hinweise:

Satzungsbeschluß vom
17.11.2004

Rechtskräftig seit
26.11.2004

Bewertung der Teilflächen nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt:

nach dem Bewertungsverfahren des Landes Niedersachsen:
 Wertstufe 1= von besonderer Bedeutung
 Wertstufe 2= von allgemeiner Bedeutung
 Wertstufe 3= von geringer Bedeutung

Gewerbegebiet Oberholzstraße

Teilfläche I: Böschungsbereich

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	2,5
Wasser	2,5
Luft	2,5
Biotopo	3
Landschaftsbild	3

Wohn- und Mischgebiet Weiherhalde

Teilfläche I: Straße

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	3
Wasser	3
Luft	3
Biotopo	3
Landschaftsbild	3

Teilfläche II: Glatthaferwiese, magerer Ausprägung

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	1,5
Wasser	1,5
Luft	2
Biotopo	1,5
Landschaftsbild	2

Teilfläche II: Böschungsbereich

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	2,5
Wasser	2,5
Luft	2,5
Biotopo	3
Landschaftsbild	3

Teilfläche III: Streuobstwiese

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	1,5
Wasser	1,5
Luft	2
Biotopo	1,5
Landschaftsbild	1,5

Teilfläche III: Grasweg

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	2
Wasser	2
Luft	2
Biotopo	2
Landschaftsbild	2

Teilfläche IV: Acker

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	2
Wasser	2
Luft	2
Biotopo	2
Landschaftsbild	2

Teilfläche V: Weide

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	1
Wasser	2
Luft	2
Biotopo	2
Landschaftsbild	2

Teilfläche VI: Glatthaferwiese, typische Ausprägung

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	2
Wasser	2
Luft	2
Biotopo	2
Landschaftsbild	2

Teilfläche VII: Glatthaferwiese, magerer Ausprägung

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	1
Wasser	1,5
Luft	2
Biotopo	1,5
Landschaftsbild	2

Teilfläche VIII: Streuobstwiese

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	1,5
Wasser	1,5
Luft	2
Biotopo	1,5
Landschaftsbild	1,5

Teilfläche IX: Schilfrohr

Schutzgut	Ökologischer Wert Bestand
Boden	1,5
Wasser	1
Luft	2
Biotopo	1
Landschaftsbild	1,5



GOP Oberholzstraße und Weiherhalde



Legende

- Geltungsbereich Oberholzstraße/Weiherhalde
- Höhenlinien
- Flächen mit gleicher Bodenkennzahl
- FFH-Gebiet
- §24a-Biotopo
- Regionaler Grünzug
- Kaltluftstehung
- Kaltluftabfluss
- Gebäude
- Straße / versiegelte Flächen
- Böschung, vegetationslos
- Grasweg
- Acker
- Weide
- Schilfrohr
- Glatthaferwiese, typische Ausprägung
- Glatthaferwiese, magerer Ausprägung
- Obstbäume
- Bachlauf

Stadt Geislingen
 DR. GROSSMANN
 Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung
 72336 Balingen-Weiherhalde 32 Tel: 07143/92000 Fax: 07143/92004
 Email: dr.grossmann@online.de

Zollernalbkreis Geislingen
Grünordnungsplan Oberholzstraße und Weiherhalde
Bestandsplan

Blatt Nr.: 1 Maßstab: 1 : 1000
 Projektion: amtliche Flurst. Datum:
 Datum: 27.10.2004 Vermaß: 19

Voraussichtliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch den geplanten Eingriff:

KONFLIKTE BODEN

- K Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung auf einer Fläche von 4,91 ha
- K Teilversiegelung und Teilverlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 0,0198 ha
- K Veränderung von Bodenaufbau und Bodengefüge

KONFLIKTE WASSER

- K Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- K Verminderung der Grundwasserneubildung
- K Erhöhung des Schadstoffeintrags in den Mühlgraben durch Einleitung potenziell verschmutzten Oberflächenwassers
- K Störung der quelligen Horizonte durch Versiegelung

KONFLIKTE BIOTOPE

- K Verlust von Brutraum von gefährdeten Bodenbrütern und Verlust von Flachland-Mähwiesen
- K Störung scheuer Vogelarten
- K Temporärer Lebensraumverlust für zwei möglicherweise im Gebiet vorkommende stark gefährdete Amphibienarten
- K Eingriff in einen Regionalen Grünzug
- K Baubedingter temporärer Eingriff in ein nach § 24 a NatschG geschützten Schilfbestand

KONFLIKTE LUFT

- K Verminderung der Luftregeneration
- K Verringerung des Kaltluftabflusses und der Kaltluftentstehung
- K Emissionen von Stäuben, Gasen, Abwärme

KONFLIKTE LANDSCHAFTSBILD

- K Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von Vegetation und Oberflächenformen insbesondere im Bereich der Streuobstwiesen
- K Beeinträchtigung der Naturwahrnehmung und Erholung durch Überbauung



GOP Weiherhalde und Oberholzstraße



Legende

- Bestand**
- Geltungsbereich Oberholzstraße/Weiherhalde
 - Höhenlinien
 - FFH-Gebiet
 - § 24a-Biotope
 - Regionaler Grünzug
 - Kaltluftabfluss
 - Gebäude
 - Straße / versiegelte Flächen
 - Böschung, vegetationslos
 - Grasweg
 - Acker
 - Weide
 - Schilfröhricht
 - Glatthferwiese, typische Ausprägung
 - Glatthferwiese, magere Ausprägung
 - Obstbäume
 - Bachlauf
- Konflikt**
- Volversiegelung: geplante Straße mit Gehweg, Fußweg
 - Teilversiegelung: Parkplätze
 - überbaubare Fläche: 40 % der Grundstücksfläche
 - überbaubare Fläche: 60 % der Grundstücksfläche
 - Erhöhter Schadstoffeintrag in den Vorfluter durch Einleitung des Oberflächenwassers
 - Verminderung des Kaltluftabflusses

Stadt Geislingen

DR. GROSSMANN
Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung
72336 Baltringer Weiherstraße 32 Tel: 071433 / 930363 Fax: 071433 / 930364
E-Mail: dr.grossmann@online.de

Zollernalbkreis Geislingen

**Grünordnungsplan
Oberholzstraße und Weiherhalde**

Konfliktplan

Blatt: 2 Maßstab: 1 : 1000

Verfasser: architek. Planung Datum:

Datum: 27.10.2004 gezeichnet: A.G.

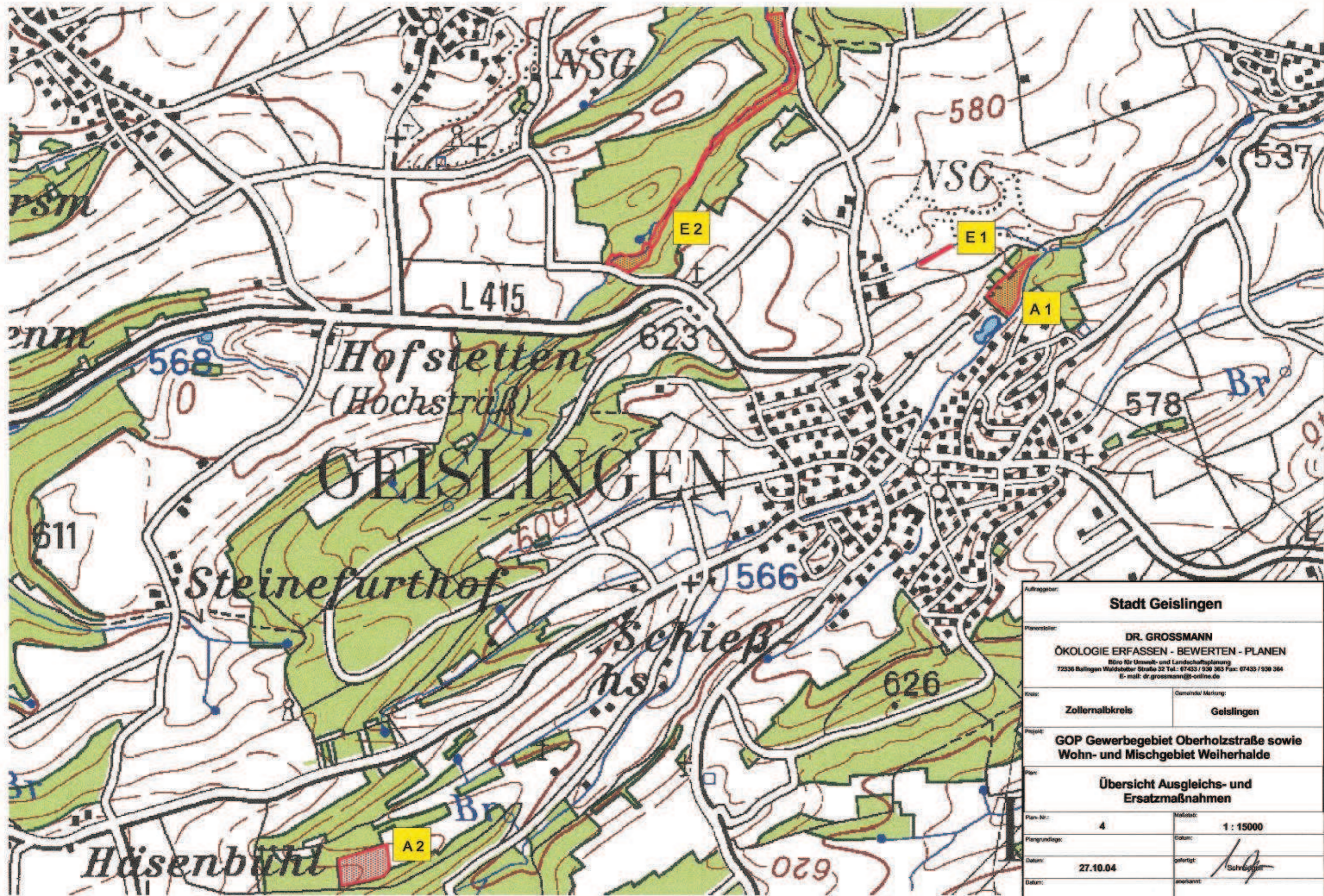


- Legende**
- Grenze Planungsgebiet
 - Baufenster
 - neue Grundstücksgrenzen
 - Erschließungsstraße
 - bestehende Straße
 - Fußweg/Gehweg
 - Parkplatz
 - PFG 1: Naturnaher Spielbereich
 - PFG 2: Extensiv genutztes Grünland
 - PFG 3: Verkehrsbegleitgrün
 - PFG 4: Hochstaudenflur / Nasswiese
 - PFG 5: Eingrünung öffentlicher Fußweg
 - PFG 6: Ortsrandeingrünung
 - PFG 7: Durchgrünung der Hausgärten
 - Ausgleichsmaßnahme Auwald
 - Feldgehölze
 - Laubbäume
 - Pflanzgebot Bäume privat
 - Pflanzgebot Bäume öffentlich
 - Obstbäume

- Erhalt Bäume
- von der Bebauung freizuhalten Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Lärmschutzwand
- Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzgebot
- Leitungsrecht
- Mühlengraben / Riedbach
- breitflächige Versickerung

- Ausgleichsmaßnahme Auwald**
- Schilfröhricht und Hochstaudenfluren
 - Sukzession mit Arten der Weichholzaue
 - Entwicklung von Auwald
 - Sukzession mit Arten der Hartholzaue
 - Bepflanzung mit Arten der Hartholzaue
 - Vernässung

Stadt Geislingen	
DR. GROSSMANN Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung 72336 Balingen Waldseher Straße 32 Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364 E-mail: dr.grossmann@t-online.de	
Zollernalbkreis	Geislingen
Grünordnungsplan Oberholzstraße und Weiherhalde	
Maßnahmenplan	
Plan-Nr.: 3	Maßstab: 1 : 1000
Planverfasser: architekta Plankarte	Datum:
Datum: 27.10.2004	gezeichnet: <i>L.G.</i>
Datum:	überprüft:



Auftraggeber:		Stadt Geislingen	
Planverfasser:		DR. GROSSMANN ÖKOLOGIE ERFASSEN - BEWERTEN - PLANEN <small>Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung 72336 Balingen Waldobber Straße 32 Tel.: 07433 / 930 363 Fax: 07435 / 930 364 E-mail: dr.grossmann@t-online.de</small>	
Kreis:	Zollernalbkreis	Gemeinde/Markung:	Geislingen
Projekt:			
GOP Gewerbegebiet Oberholzstraße sowie Wohn- und Mischgebiet Weiherhalde			
Plan:			
Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
Plan-Nr.:	4	Maßstab:	1 : 15000
Plangrundlage:		Datum:	
Datum:	27.10.04	gefertigt:	<i>Schröger</i>
Datum:		gezeichnet:	