



GROSSE
KREISSTADT SCHRAMBERG
STADTTEIL WALDMÖSSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

Erweiterung/Änderung
„Brunnen“

Planungsrechtliche Festsetzungen

VORENTWURF

vom 06.03.2006

GROSSE KREISSTADT SCHRAMBERG
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
 „BRUNNEN“
 im Stadtteil Waldmössingen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 1.1 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO
- 1.1.1 Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BauNVO
 Das Gewerbegebiet wird insgesamt mit Nutzungseinschränkungen (NE.) versehen:
- 1.2.1 Im Gewerbegebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ein immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt.
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet sind unzulässig: § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die zentrenrelevant sind.
 Zentrenrelevante Sortimente sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformware
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
 - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Beleuchtungskörper
 - Elektrogroßgeräte (Herd, Öfen)
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
 - Schuhe / Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Sportartikel (incl. Bekleidung)
 - Nähmaschinen und Zubehör u.ä.
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
 - Teppiche
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.
 - Musikalienhandel, Tonträger
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Elektrowaren / Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
 - Heimcomputer (Soft- und Hardware)
 - Waffen- und Jagdbedarf

Ausgenommen sind:

- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

Dies gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG **§ 16 – 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 2.1 | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (nur im Mischgebiet) | § 18 BauNVO |
| 2.2 | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | § 19 BauNVO |
| 2.3 | max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) | § 20 BauNVO |
| 2.4 | max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe (GH): | § 18 BauNVO |

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der geplanten Geländehöhe bis zur Oberkante Dach einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten.

Ausnahmen von der Höhe der baulichen Anlagen:

- Ausnahmsweise dürfen technische Bauteile die max. zulässige Höhe überschreiten, jedoch auf max. 10 % der Dachfläche.

3. BAUWEISE **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

- | | |
|-----|--|
| 3.1 | Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt. |
| 3.2 | Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m zulässig. |

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE **§ 23 BauNVO**

- | | |
|-----|---|
| 4.1 | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. |
|-----|---|

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Hauptgebäuderichtungen sind im Plan zwingend festgesetzt.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- | | |
|-----|--|
| 6.1 | Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und hinsichtlich Dachform und Farbe einheitlich zu gestalten. |
| 6.2 | Innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen und zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sind Stellplätze unzulässig. |

7. NEBENANLAGEN**§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sie sind grundsätzlich ausgeschlossen in den Biotopentwicklungsflächen sowie den sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen.

8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten der Angrenzer bzw. Versorgungsträger festgesetzt. Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

8.2 Im Bereich der Leitungsrechte für unterirdische Leitungen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

8.3 Unter der Hochspannungsleitung ist jegliche Nutzung nur unter Einhaltung der Mindestabstände der DIH-VDE 0210 zulässig.

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES – FLÄCHE A gem. § 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB und Abs. 6 BauGB

Die Flächen dienen der Wasserreinigung, -rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Dachflächen geplanter Gebäude. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenschicht. Rigolen sind zulässig.

Hinweis: Eine wasserrechtliche Anzeige ist erforderlich! Die Flächen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

GESTALTUNG / BEPFLANZUNG DER ANLAGEN**9.1 Flächige Anlagen**

Die Anlagen sind als naturnahe ausmodellierete großflächige Flachmulden herzustellen und abwechslungsreich landschaftlich zu gestalten. Es sind naturnahe Bauweisen zu bevorzugen, erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind bevorzugt mit ingenieurbio-logischen Bauweisen durchzuführen. Für die Ansaat der Retentionsflächen sind standortypische heimische Gräser und Kräuter feuchter bis nasser Standorte zu verwenden.

9.2 nicht für die naturnahe Oberflächenwasserbeseitigung benötigte Flächen

Die nicht für die naturnahe Oberflächenwasserbeseitigung benötigten Flächen sind als Biotopflächen naturnah anzulegen, zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der „Fläche A“ sind 15 % der Flächen als Pflanzflächen für Sträucher frischer bis feuchter Standorte herzustellen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen feuchter bis nasser Standorte anzulegen, mit heimischem standortgerechten Gräsern und Kräutern (z.B. Landschaftsrasen für Feuchtlagen RSM 7.3) anzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der „Fläche A“ sind 30 Laubbäume mind. 2. Ordnung frischer bis feuchter Standorte (Qualität: H, Stu. 14-16) der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu pflanzen.

zen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Standorte sind nicht festgesetzt.

Hinweis:

Für Anpflanzungen und Ansaaten auf Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sind Saatmischungen und Pflanzgut von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden (gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut (vgl. § 44 Landesnaturschutzgesetz). Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das auf den Maßnahmenflächen anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§9 (1) Nr. 20 BauGB

Für Anpflanzungen und Ansaat auf Kompensationsflächen sind Saatmischungen und Pflanzgut von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden (gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut (vgl. § 44 Landesnaturschutzgesetz). Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das auf den Maßnahmenflächen anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.

10.1 Ausgleichsmaßnahmen – Fläche A

Die Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses an der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze (Fläche A) wird gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Biotopentwicklungsfläche entsprechend Punkt 9 naturnah anzulegen, extensiv zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen – Fläche B

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Flächen in der Seebachau an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Ein beidseitig 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen (gem. § 68b WG) ist innerhalb der Maßnahmenfläche beinhaltet. Die Flächen sind als Biotopentwicklungsflächen naturnah anzulegen, extensiv zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Ziel: Renaturierung des Seebachlaufes mit typischer Auenvvegetation und artenreichen Feucht- und Nasswiesen.

Maßnahmen:

- Sanfte Renaturierung des Seebaches durch Abflachen der Ufer, Aufweitungen und Initiierung von Mäandern durch leichtes Modellieren.
- Herstellen einer neuen Bachau mit Flutmulden und Überflutungsflächen zum Ausleiten von Seebachwasser in die Wiesenflächen bei Hochwasser oder Starkregen.
- Entwicklung artenreicher Feucht- und Nasswiesen durch Anlegen von Wiesenflächen feuchter bis nasser Standorte durch Ansaat mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern (z.B. Landschaftsrasen für Feuchtlagen RSM 7.3) sowie durch Förderung der Vernässung (ggf. Entfernen / Schließen von Drainagen) der Aue und angepasste Pflege.
- Angepasste Pflege (auch innerhalb des Gewässerrandstreifens) wie folgt: zweischürige Mahd (Mahdzeitpunkt 01.07 und Oktober); mit Abtransport des Mähguts; keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, kein Schleppen oder Walzen.

- Innerhalb der „Fläche B“ sind 30 Laubbäume mind. 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stu. 14-16 cm) frischer bis feuchter Standorte der in Pflanzenliste aufgeführten Arten in freier Anordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht festgesetzt.
- Auf 15 % der „Fläche B“ sind truppweise Hecken- und Gebüschpflanzungen frischer bis feuchter Standorte anzulegen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsstrassen usw.) zugelassen sind.

Für die entlang der Baumallee festgesetzten Baumstandorte gilt, dass ausnahmsweise einzelne Bäume entfallen können, sofern dies für die Zufahrten zwingend erforderlich ist.

Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/ Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang den Erschließungsanlagen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Seedorfer Straße

Entlang der Seedorfer Straße (L 422) ist je angefangene 100 m² Grünfläche 1 Laubbaum mind. 1. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stu. 14-16 cm) frischer Standorte der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten in freier Anordnung und auf mind. 20 % der Fläche Sträucher und Großsträucher (Qualität: Höhe mind. 60-100 cm, Heister 2xv) in Gruppen zu pflanzen. Die Standorte sind nicht festgesetzt.

11.2 Anpflanzen von Bäumen – Vinzenz-Erath-Straße

Entlang der Vinzenz-Erath-Straße sind gemäß Planeintrag Laubbäume mind. 1. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stu. 16-18 cm) frischer Standorte der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

11.3 Anpflanzen von Bäumen – Geh- / Radweg

Die Laubbäume (Qualität: Hochstamm, Stu. 16-18 cm) sind gemäß Planeintrag dem Geh- / Radweg alleeartig zugeordnet mit einem Abstand von 2,0 m hinter der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen.

11.4 Anpflanzen von Bäumen – Mischgebiet

Auf den privaten Baugrundstücken ist im Bereich des Mischgebiets je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stu. 14-16 cm) der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu pflanzen. Anderweitige im Plan dargestellte Pflanzvorschriften (z.B. Flächen für Anpflanzungen) oder erhaltene vorhandene Laubbäume auf den privaten Baugrundstücken können angerechnet werden.

11.5 Anpflanzen von Bäumen – Stellflächen

Die Stellplätze sind mit Laubbäumen 1. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu bepflanzen. Bei einreihiger Anordnung ist pro angefangene 5 Stellplätze, bei doppelseitiger Aufstellung pro angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

11.6 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Bepflanzung der Flächen für Anpflanzungen, der Stellplätze und der Versorgungseinrichtungen einschl. der Außenanlagen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen.

12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für Bäume, die aufgrund ihrer Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein angemessener Ersatz auf dem Grundstück zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

II. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 (1a) BauGB

1. ZUORDNUNG FÜR DIE EINGRIFFE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche:

- innerhalb des Bebauungsplangebietes:*
Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücksflächen
Pflanzgebote und Begrünung der Flächen für die Wasserwirtschaft im Bereich der Versickerungs- und Retentionsmulden – Fläche A.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches – Fläche B.
 - außerhalb des Bebauungsplangebietes:*
-

2. EINGRIFFE DURCH DEN BAU DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Die Eingriffe, die durch den Bau der Erschließungsstraßen (Geh- / Radweg) hervorgerufen werden, werden durch die Maßnahmen *

- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen entlang des Weges ausgeglichen und gemäß Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

*) wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. ZUFÄLLIGE FUNDE

2. BODENSCHUTZ

Bei Der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Die Versiegelung ist auf das unvermeidliche Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs innerhalb des Planungsgebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

3. ALTERNATIVE ENERGIEKONZEPTE

Alternative Energiekonzepte zur Wärmeengewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig und erwünscht.

4. SICHERHEITSABSTÄNDE ZU STARKSTROM-FREILEITUNGEN

Für Strauch- und Baumpflanzungen wird auf die Einhaltung der in DIN VDE 0210 genannten Sicherheitsabstände hingewiesen.

Schramberg, den 06.03.2006
Stadt Schramberg
Fachbereich Umwelt und Technik

.....
Rosenbohm

Ausgefertigt:

Schramberg, den

.....
gez. Dr. Herbert O. Zinell
Oberbürgermeister