



DORMETTINGEN

Zollernalbkreis

Anlage 2

Dormettingen,
15.03.2015/08.12.2015

Textteil

zum Bebauungsplan

„BRUCK, 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Anlagen und Nutzungen.

Die nach § 4 Abs.3 Nr.1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen nicht zugelassen werden.

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

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 12 und 14 BauNVO

Zwischen Vorderflucht Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unter Beachtung der Ziff. 6.1.1, Ziff. 6.2.1 und Ziff. 7.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO 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.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs.4 i.V.m. § 20 BauNVO Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Zahl.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl.

- 2.3 Geschoßflächenzahl(GFZ), Dezimalzahl im Kreis** § 20 BauNVO
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschoßflächenzahl.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.
- 2.4.1 Maximale Gebäudehöhe (GH) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Daches (First).
- 2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
- 2.5.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe 1, EFH 1**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlichen gewachsenen Geländes liegen.
- 2.5.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe 2, EFH 2**
Die EFH 2 darf maximal 0,5 m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an der Strasse, gilt als Bezug die höher gelegene Strasse.
- 2.5.3** Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 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.2 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
o, ED = Offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche** § 23 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 zwingend 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 VERKEHRSFLÄCHE**
§ 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 Straßenflächen und Wegeflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Straßenflächen sowie die Flächen für Geh-, Fußwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.
- 5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.12, 13, 21 und Abs.6 BauGB
- 5.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- 5.1.1** 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.
- 5.1.2 Stromleitungen:**
- 5.1.2.1. Bestehende 20-KV-Freileitung der Überlandwerke Eppler GmbH, wird teilweise verlegt
 - 5.1.2.2. Bestehendes 20 KV-Kabel der Überlandwerke Eppler GmbH
 - 5.1.2.3. Geplantes 20-KV-Kabel der Überlandwerke Eppler GmbH.
- 5.2 Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- 5.2.1 Leitungsrecht 1 (LR 1), Entwässerungsmulden** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten der Gemeinde Dormettingen und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von **Entwässerungsmulden** bis max. 2,0 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.
- 5.2.2 Leitungsrecht 2, Entwässerungsrinnen**
Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten der Gemeinde Dormettingen und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von **Entwässerungsrinnen**. 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
- 5.2.3 Leitungsrecht 3, Abwasserleitungen**
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dormettingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Kanals für Abwasser bzw. Niederschlagswasser.

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
§ 9 Abs. 1a BauGB, § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

6.1 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.1.1 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bestimmungen des Pflanzgebotes 1 (Ziff. 6.2.1) und des Pflanzgebotes 2 (Ziff. 6.2.2) 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. § 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25 BauGB

6.1.3 Kinderspielplatz § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

6.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind mindestens 40 % 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.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

6.2 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

6.2.1 Pflanzgebot Ortsrandeingrünung (PFG 1) § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung je angefangene 300 qm Pflanzgebotsfläche mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bereich des Pflanzgebot 1 bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nach § 14 BauNVO, sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

6.2.2 Pflanzgebot Ufergehölzstreifen (Pfg 2)

Die öffentliche Grünfläche entlang des Gewässers auf Flst. 2746 ist als gewässerbegleitender Gehölzsaum auszubilden. Je angefangene 100 qm ist mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 und 2 sowie 4 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Bereich des Pflanzgebot 2 bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nach § 14 BauNVO, sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig

6.2.3 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Einzelbäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen heimische, hochstämmige Laubbäume der Art *Acer platanoides* (Spitzahorn) sowie in den übrigen Bereichen heimische, hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 2, jeweils mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 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.

6.2.4 Alle unter 6.2 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.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6.3.1 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 **A 2** 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 und -rinnen ist oberirdisch und sichtbar in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Ausnahmen können im Bereich von Zufahrten zugelassen werden.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

6.3.2 Drainagen

Wasser aus Drainagen ist in die Entwässerungsmulden einzuleiten, wo dies von den Höhenverhältnissen her möglich ist. Des Weiteren wird empfohlen, Wasser aus Drainagen mit Hebeanlage einem Brauchwasserkreislauf oder ähnlichem (Zisterne) zuzuführen und über Entwässerungsmulden abzuleiten.

6.3.3 Absicherung von Maßnahmen aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.08.2015 (Büro Dr. Grossmann)

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1): Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten erfolgt im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2): Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

CEF1: Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Höhlenbrütern durch Anbringen von Nistkästen.

CEF2: Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang.

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

6.4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 1 (A 1) § 9 Abs. 1a BauGB
 Die in der Planzeichnung mit A 1 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Ausbildung eines Gewässerrandstreifens werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

6.4.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 2 (A 2) § 9 Abs. 1a BauGB
 Die in der Planzeichnung mit A 2 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zur Neuanlage von Entwässerungsmulden und -rinnen sowie von Rückhalte- und Sickerflächen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft den betreffenden privaten Baugrundstücken zugeordnet.

6.4.3 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.

6.4.4 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.

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

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

7.1 Naturnahe Wasserfläche (Wa)
 Wassergraben, Rückhalte- und Filterteich zur Ableitung von Dachflächenwasser aus den Entwässerungsmulden sowie von nur gering verschmutztem Oberflächenwasser.

7.2 Gewässerschutzstreifen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
 Entlang des Wassergrabens auf Flurstück 2746 ist ein Schutzstreifen mit 10 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Geländeauffüllungen und -abgrabungen nicht zulässig.

8., FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
-	Bauweise

Gebäudehöhe GH1 / GH2

Dachform / Dachneigung

II. HINWEISE

1 Bauvorlagen

Der Bauvorlage sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen der höchste Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten natürlich gewachsenen Geländes hervorgeht, das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

2 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 mindestmögliche 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.

3 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.

4 Baugrundrisiken und Bergbau

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.

Nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich das bergrechtlich zugelassene Ölschieferabbaugebiet der Firma Rohrbach Zement, Dotternhausen. In diesem Bereich werden die mit dem Abbau des Ölschiefers verbundenen Sprengungen durchgeführt.

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.

III. 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 Reneklude
2. Große Grüne Reneklude
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 carpiniifolia	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 rasemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum latana	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	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

AUSFERTIGUNG:

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

Dornettingen, den

Müller
Bürgermeister



DORMETTINGEN

Zollernalbkreis

Anlage 3

Dormettingen, 15.03.2015

Textteil

zum Bebauungsplan

„BRUCK, 1. Änderung“

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

- 1 Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
 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
- 2 Dachgestaltung** § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO
- 2.1 Dachformen** § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO
~~Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
 Es sind sämtliche Dachformen zugelassen.~~
- ~~**2.2 Dachneigung** § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO~~
~~Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag.
 Im begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen bis max. +/- 2° zugelassen werden. Des weiteren können Abweichungen von der Dachneigung Dachform für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc. zugelassen werden.
 Garagen und Nebenanlagen sind entweder mit Satteldächern einer Dachneigung von mindestens 25° oder mit einem Flachdach zu errichten. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.~~
- ~~**2.3 Dacheindeckung** § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO~~
~~Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur Ziegelmateriale oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zugelassen werden. Auf bis zu 1/3 der einzelnen Dachflächen sind darüber hinaus Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig.~~

2.4 Dachaufbauten

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachaufbauten sind **bei Satteldächern** mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.
2. Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,30 m sein.
3. Umwehrungen von Dacheinschnitten und Dachbalkonen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
4. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First beginnen.
5. Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln ist in der Neigung des Hauptdaches auszuführen; bei Schleppgauben mit einer Neigung von mindestens 20°.

3 Energiegewinnungsanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik-Anlagen) sind nur integriert in die jeweilige Dachfläche oder Fassadenfläche zulässig.

4 Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 und Nr.7 LBO

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind nur Hecken, stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,80 m Höhe, an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Sockel an Einfriedungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zulässig.
Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

Aufgestellt:

Balingen, den 15.03.2015

Vermessungsbüro UTTENWEILER

	<p>Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner</p>	<p>Pfitzerstraße 6 72336 Balingen Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20 e-mail: KarlUttenweiler@t-online.de e-mail: AnjaUttenweiler@t-online.de www.vermessungsbuero-uttenweiler.de</p>
	<p>Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin</p>	

AUSFERTIGUNG:

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

Dormettingen, den

Müller
Bürgermeister