

	Name	Wert
>	ID1	119
	GEMEINDE	Geislingen
	GEMARKUNG	Binsdorf
	GEMARKUNG_NR	7961
	FLUR	
	FLUR_NR	0
	PLANUNGSTRAEGER	
	PLANNAME	Hinter Beund II - 2. Änderung
	AENDERUNG	2
	AENDERUNG_BEM	
	PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
	GENEHMIGUNGSDATUM	
	INKRAFTTRETENSDATUM	11.02.2005 00:00:00
	RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
	FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
	DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20050211 Hinter Beund II Satzung 2.pdf
	DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20050211 Hinter Beund II Plan 2.pdf
	DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20050211 Hinter Beund II Textfest 2.pdf
	DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20050211 Hinter Beund II Bauvor 2.pdf
	DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20050211 Hinter Beund II Legende 2.pdf
	NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7961_20050211 Hinter Beund II Geoplan 2.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 26.01.2005** den

Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Beund II“, Binsdorf 2. Änderung

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 22.07.2004.

Artikel II Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- zeichnerischem Teil/Plan - Bebauungsplan 1 : 500,
- planungsrechtlichen Festsetzungen
- Örtlichen Bauvorschriften.

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem im Textteil vom 22.07.2004 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es gilt die Begründung vom 22.07.2004.

Artikel III Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil/Plan - Bebauungsplan 1 : 500.

Ordnungswidrigkeiten

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

Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 22.07.2004

Artikel IV Inkrafttreten

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

Hinweise: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht werden.

Geislingen, den 26.01.2005



Günther-Martin Pauli, MdL
Bürgermeister





PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB u. §§ 1-23 BauNVO

1., Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen § 12 BauNVO

2., Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.2 Geschossflächenzahl § 16 BauNVO
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
- 2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe: EFH
- 2.3.2 Gebäudehöhe - Traufhöhe
- 2.3.3 Gebäudehöhe - Firsthöhe

3., Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise § 22 BauNVO
- 3.2 Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- 3.3 Baugrenze § 23 BauNVO
- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude bzw. Firstrichtung § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

4., Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 4.1 Verkehrsberuhigter Fahrbahnbereich, Wohnweg
- 4.2 Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Gehweg
- 4.4 Öffentliche Parkfläche
- 4.5 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5., Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, u. 21 BauGB

- 5.1 Geh- und Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- 5.2 Bestehendes 20 KV-Kabel der EVS
- 5.3 Geplantes 20 KV-Kabel der EVS

6., Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- 6.1 Öffentliche und private Grünflächen

7., Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.2 Pflanzgebotflächen
- 7.3 Pflanzgebot für Einzelbäume

8., Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

- 8.1 Mulden zur Ableitung von Oberflächenwasser

II. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

- Geneigte Dächer 1., Dachform
- PD Putzdach

III., Sonstige Planzeichen

- 1., Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- 2., Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

3., Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform und -neigung max. Gebäudehöhe

5., Sichtfelder

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

6., Geplante Böschung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S.2141; 1998 S. 137), zuletzt geändert am 15.11.2001 (BGBl. I S. 3742)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 440)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S.417), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 740)
- Planzeichenverordnung 1992 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S.589) geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Hinweise:

Satzungsbeschluss vom
Rechtskraftig seit

Anlage 1

Zollernalbkreis



TELEFON: 07433/9684-0

Vorstadtstraße 9, 72351 Geislingen

TELEFAX: 07433/9684-90

STADTTEIL: BINSDORF

MASSSTAB 1:500

**BEBAUUNGSPLAN
"HINTER BEUND II"
2. Änderung**

Planungsrechtliche Festsetzungen
und Örtliche Bauvorschriften

Gefertigt: 22.07.2004

Vermessungsbüro UTENWEILER

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



Anlage 2

22.07.2004

Bebauungsplan **„HINTER BEUND II“** **2.Änderung**

Textteil zum Bebauungsplan

I, Planungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**

1., Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Bei Z=I: Es sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.

Bei Z=II: Es sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen mit folgenden Einschränkungen: Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 sowie nach § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Es sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 Pro Wohnung sind 1,5 Abstellplätze nachzuweisen.

1.3.2 Fläche für Gemeinschaftsgaragen

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

Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze, unter Beachtung der Ziff. 6, und 7 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 u. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3., Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.2 Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise und Kettenbauweise (Anbau auf eine seitliche Grenze mit eingeschobigen Zwischenbauten, die Garagen und Aufenthaltsräume enthalten können) zulässig.

- 3.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude- bzw. Firstrichtung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4., Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 4.1 Verkehrsberuhigter Fahrbahnbereich, Wohnweg
4.2 Straßenverkehrsfläche
4.3 Gehweg
4.4 Öffentliche Parkfläche
4.5 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB)
- 4.6 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5., Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, Nr.13 und Nr.21 BauGB)

5. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- 5.1 Geh- und Leitungsrecht 1, LR 1
Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen zur Ableitung von gering verschmutztem Oberflächenwasser von den angrenzenden Baugrundstücken. Zur Sicherung der Ableitung wird für die Stadt Geislingen ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Absicherung erfolgt als Baulast und ist im Baulastenverzeichnis einzutragen.
- 5.2 Geh- und Leitungsrecht 2, LR 2
Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Abwasserleitungen.

- 5.3 Leitungsrecht 3, LR 3
 Leitungsrecht zugunsten der EVS, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines 20-KV Kabels. Auf diesen mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nur Flachwurzelnde Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen vorgenommen werden.
- 5.4 Bestehendes 20 KV-Kabel der EVS
- 5.5 Geplantes 20 KV-Kabel der EVS
- 5.6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen
 Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6., Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 6.1. Öffentliche und private Grünflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen, die keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) anzulegen. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd soll 2-4 mal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juni.

- 6.2 Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

7., Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zweckbestimmung:

Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Entwässerungssysteme als flache, naturnahe Mulden auszubilden und mit einer standortgerechten Begleitpflanzung mit Sträuchern und Stauden anzulegen und zu unterhalten.

Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist über offene Ausläufe in das Muldensystem einzuleiten.

- 7.2 Pflanzgebotsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 7.2.1 Pflanzgebotsflächen, PfG
 Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigem Streuobstbau und Sträuchern. Gehölzverwendung und Pflanzabstand entsprechend den Pflanzlisten Ziff. IV.1 und Ziff. IV.3.
 Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sind in der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

- 7.2.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laub- und Obstbäumen auf Flächen laut Planeintrag. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die Baumstandorte sind weitestgehend einzuhalten. Eine Abweichung vom eingezeichneten Standort um bis zu 3 m ist zulässig, sofern keine nachbarschaftlichen Belange berührt werden.
Gehölzverwendung für Pflanzgebot Einzelbäume entsprechend Pflanzlisten Ziff. IV.1 oder Ziff. IV.2. unter Beachtung von Ziff. 7.2.1 (Pflanzgebotsflächen)
Gehölzverwendung für Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrünflächen) entsprechend Pflanzliste Ziff. IV.2.

8., Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

8.1 Wasserfläche 1

Mulden zur Ableitung von Oberflächenwasser

II, Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1)

- 1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH
a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5 m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.
b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.
c, Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die EFH für die höher liegende Ebene.
- 1.2 Gebäudehöhe 1, GH 1
Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Pultdächern dem unteren Schnittpunkt, festgelegt für das Hauptdach.
- 1.3 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).

- 7.2.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laub- und Obstbäumen auf Flächen laut Planeintrag. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die Baumstandorte sind weitestgehend einzuhalten. Eine Abweichung vom eingezeichneten Standort um bis zu 3 m ist zulässig, sofern keine nachbarschaftlichen Belange berührt werden.
Gehölzverwendung für Pflanzgebot Einzelbäume entsprechend Pflanzlisten Ziff. IV.1 oder Ziff. IV.2. unter Beachtung von Ziff. 7.2.1 (Pflanzgebotsflächen)
Gehölzverwendung für Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrünflächen) entsprechend Pflanzliste Ziff. IV.2.

8., Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

8.1 Wasserfläche 1

Mulden zur Ableitung von Oberflächenwasser

II, Örtliche Bauvorschriften

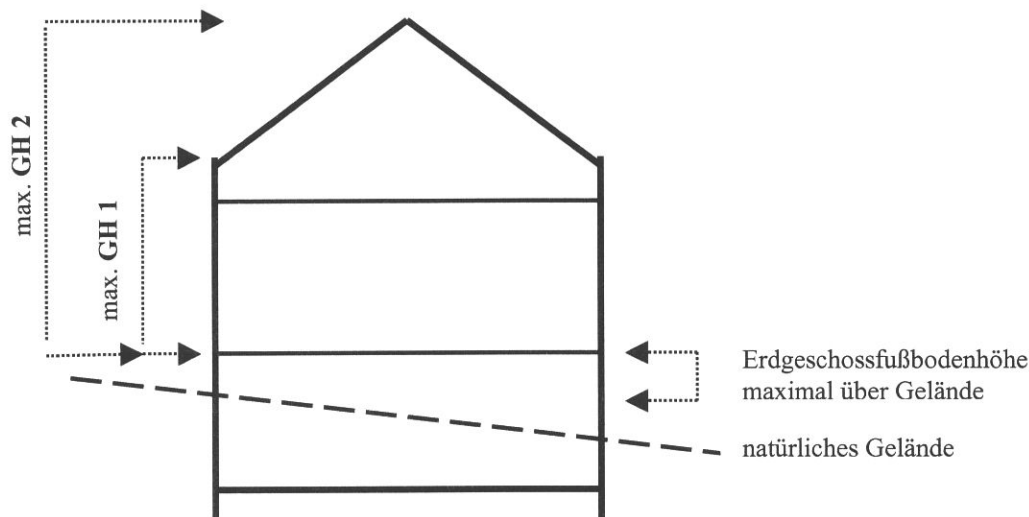
(§ 74 LBO)

1. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1)

- 1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH
a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5 m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.
b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.
c, Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die EFH für die höher liegende Ebene.
- 1.2 Gebäudehöhe 1, GH 1
Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Pultdächern dem unteren Schnittpunkt, festgelegt für das Hauptdach.
- 1.3 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).

Schemazeichnung für die Gebäudehöhen:



2. Dachvorschriften

Nr.1 LBO

§ 74 Abs.1

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.

3., Stellplätze

(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wasser- gebundenen Decken, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnli- chem herzustellen.

Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

4., Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedungen (Pflanzliste IV.4) oder als Holzzäune (Scherenzaun, senk- rechte Lattung, etc.) auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überschreiten. Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

5., Auffüllungen und Abgrabungen, Stützmauern**Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Ge- ländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Sie müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden und sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Vor dem Auffüllen von Bodenmaterial ist der gesamte humose Oberboden abzutragen und sachgerecht Zwischenzulagern.

Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden. An- schließend ist der humose Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutra- gen. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 m betragen.

6., Gestaltung der nicht überbauten Flächen**Private Grünflächen - Hausgärten**

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, auf je 100 qm Fläche 1 führendes oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Führende Gehölze: Pflanzliste Ziff. IV.1 und Ziff. IV.2

Begleitende Gehölze: Pflanzliste Ziff. IV.3

Für Einfriedungen und Hecken sind Gehölze entsprechend Pflanzliste Ziff. IV.4 zu verwenden.

III. Sonstige Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)
2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§1 Abs.4 BauGB, §16 Abs.5 BauNVO)
3. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	I
Grundflächenzahl	I
	I Bauweise
Dachneigung	
Gebäudehöhe	

4.4 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

IV., Gehölzverwendung - Pflanzliste

1. In öffentlichen und privaten Grünflächen sind hochstämmige Obstbäume von standorttypischen 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 Hochstammbobstbau in Frage kommen:

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

Pflanzabstände

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

2. Als Straßenbegleitgrün sind großkronige Bäume mit Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.

Vorschlagliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Juglans regia	Walnuß

3. Zum Anpflanzen von Sträuchern im Bereich der privaten Grünflächen und Hausgärten werden Sträucher in der Pflanzqualität mindestens 100-125 cm, 2 mal versetzt und Heister, 2 mal versetzt, mindestens 150-175 cm vorgeschlagen.

Vorschlagliste:

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher 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

V. Hinweise und Empfehlungen

1. **Sammlung von Regenwasser**
Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten und für interne Brauchwasserkreisläufe und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nicht zulässig (Trinkwasserverordnung).
2. **Verwertung von Erdaushub**
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Wälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegebau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).
3. **Verkehrsberuhigung**
Alle Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Zur Kenntlichmachung der Verkehrsberuhigung wird der Fahrbahnbelag in Teilbereichen mit Natur- oder Betonpflaster ausgeführt. An den im Lageplan angegebenen Stellen werden hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziff. IV.2 angepflanzt. Der Verkehr darf nur mit Tempo 30 Km/h erfolgen.
4. **Fassadenbegrünung**
Zur natürlichen Einbindung der baulichen Anlagen wird eine verstärkte Fassadenbegrünung empfohlen.
Empfohlene Klettergehölze entsprechend der Pflanzliste Ziff. IV.5.
5. **Wasserdruckverhältnisse**
Der Wasserspiegel des Hochbehälter Erlaheim liegt bei 615.0 m ü.NN. Die ungünstigste Bebauung reicht bis auf eine Höhe von ca. 578 m ü.NN, sodaß noch ein Ruhedruck von ca. 27 m vorhanden ist. Um ausreichende Druckverhältnisse, vor allem in Dachgeschossen, zu erhalten, kann der Einbau einer Druckerhöhungsanlage notwendig werden.
6. **Baugrundrisiken**
Sollte in einer Baugrube schwarzer Ölschiefer angetroffen werden (Gefahr der Sohlhebung) wird eine objektbezogene, ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.
Haftungsansprüche bei Bauschäden gegenüber der Gemeinde werden ausgeschlossen.
7. **Archäologische Funde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Balingen, den 22.07.2004

Anerkannt:
Geislingen, den

**Vermessungsbüro
KARL UTTENWEILER
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)
Freier Stadtplaner
Pfitznerstraße 6
72336 Balingen**

AUSFERTIGUNG:

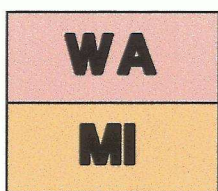
Es wird bestätigt, daß diese textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes „HINTER BEUND II“ vom Gemeinderat beschlossen wurden und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB u. §§ 1-23 BauNVO



1., Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO
- 1.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen § 12 BauNVO

2., Maß der baulichen Nutzung

0.4

- 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

§ 16 BauNVO

- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

EFH 1/ EFH 2

- 2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH

GH1 4.2/4.5

- 2.3.2 Gebäudehöhe - Traufhöhe

GH2 8.5/10.0

- 2.3.3 Gebäudehöhe - Firsthöhe

3., Bauweise

o

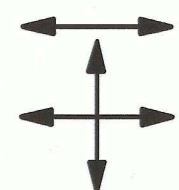
- 3.1 Offene Bauweise § 22 BauNVO

a

- 3.2 Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

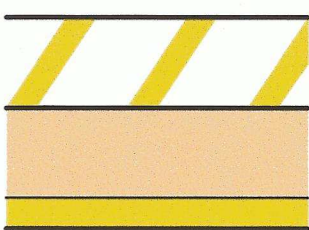


- 3.3 Baugrenze § 23 BauNVO



- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen:
Gebäude bzw. Firstrichtung § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

4., Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



- 4.1 Verkehrsberuhigter Fahrbahnbereich, Wohnweg

- 4.2 Straßenverkehrsfläche

- 4.3 Gehweg

P

- 4.4 Öffentliche Parkfläche

V

- 4.5 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5., Flächen für Versorgungsanlagen

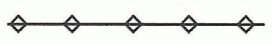
§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, u. 21 BauGB



- 5.1 Geh- und Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



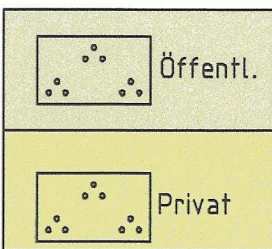
- 5.2 Bestehendes 20 KV-Kabel der EVS



- 5.3 Geplantes 20 KV-Kabel der EVS

6., Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB



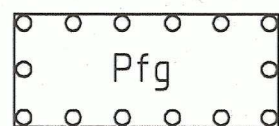
- 6.1 Öffentliche und private Grünflächen

7., Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB



- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



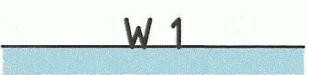
- 7.2 Pflanzgebotsflächen



- 7.3 Pflanzgebot für Einzelbäume

8., Wasserflächen

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB



- 8.1 Mulden zur Ableitung von Oberflächenwasser

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Dachgestaltung

Geneigte Dächer 1., Dachform
PD Pultdach

III., Sonstige Planzeichen



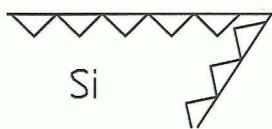
1., Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



2., Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

3., Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl	
	Bauweise
Dachform und -neigung max. Gebäudehöhe	



5., Sichtfelder § 9 Abs.1Nr.10 BauGB



6., Geplante Böschung

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) geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Hinweise:

Satzungsbeschluss vom
Rechtskräftig seit