

Name	Wert
> ID1	4
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Erlaheim
GEMARKUNG_NR	7962
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Sommerau / Auf der Insel
AENDERUNG	0
AENDERUNG_BEM	
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	14.12.2012 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20121214 Sommerau-Auf der Insel Satzung 0.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20121214 Sommerau-Auf der Insel Plan 0.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20121214 Sommerau-Auf der Insel Textfest 0.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20121214 Sommerau-Auf der Insel Bauvor 0.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20121214 Sommerau-Auf der Insel Legende 0.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7962_20121214 Sommerau-Auf der Insel Geoplan 0.tif

14. 12. 2012

Satzung über den Bebauungsplan

„Sommerau/Auf der Insel“ in Erlaheim

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden -Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68) hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2012 den Bebauungsplan „Sommerau/Auf der Insel“ in Erlaheim als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 09.05.2012.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen vom 09.05.2012,
- planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) vom 02.05.2012,
- örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 02.05.2012.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage die Begründung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung beigefügt.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geislingen, 14.11.2012



Oliver Schmid
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung zum Bebauungsplan mit dem vom Gemeinderat am 14.11.2012 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Geislingen, 14.11. 2012



Oliver Schmid
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	Art der baulichen Nutzung -Allgemeines Wohngebiet-	§ 4 BauNVO
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
-	Geschossflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
SD 20-50°	Dachform und Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
2WE	max. Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit	§ 9 (1) Nr.6 BauGB
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9 (2) BauGB
	Baugrenze -geplant-	§ 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtdreieck an Einmündung-	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
VB	öffentliche Verkehrsflächen -beruhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen Fußweg/Radweg	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
V	Verkehrsgrün	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
	Pflanzgebiet mit Standortfestlegung	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzung	§ 9 (1) Nr.25 + (6) BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf -Nahwärme-	§ 9 (1) Nr.5 + (6) BauGB
	Fläche für die Wasserwirtschaft -Retentionsfläche-	§ 9 (1) Nr.16 BauGB
	Grundstücksein- und -ausfahrt	§ 9 (1) Nr.4,11 + (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Zufahrtsverbot	§ 9 (1) Nr.4,11 + (6) BauGB
LR	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß §2 BauGB, Entwurfsberatung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 20.06.2012.
 - Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. (Zustimmung des Gemeinderates am 20.06.2012)
 - Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2(1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am 13.07.2012.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans (Satzung, Lageplan, Begründung) hat vom 23.07.2012 bis einschließlich 27.08.2012 öffentlich ausliegen und war gleichzeitig im Internet auf der Homepage der Stadt Geislingen unter www.stadt-geislingen.de einsehbar. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
 - Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 17.07.2012 informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 - Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.11.2012 die Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
 - Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Zollernalbkreis mit Erlaß vom genehmigt.
 - Der Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) wurde im Amtsblatt der Stadt Geislingen vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten (§10 Abs. 3 BauGB).

Geislingen, den 14.11.12 Schmid, Bürgermeister

**Zollernalbkreis
Stadt Geislingen**

In Kraft getreten am:
14.12.2012

**BEBAUUNGSPLAN
"SOMMERAU/AUF DER INSEL"
STADTTEIL ERLAHEIM**

LAGEPLAN M 1:500

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt
-dass dieser Lageplan als Bestandteil des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen und das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den 14.11.2012

Schmid, Bürgermeister

ANLAGE 1

Gefertigt, den 14.11.2012
Büro für **vermessung und tiefbau**
hubert wesner bdb
timo wesner schalksburgstraße 26
dipl.-ing.(fh) 72469 meßstetten 1
telefon 07431/61653
telefax 07431/61629
anerkannte sachverständige für
verm. techn. Ing.leistungen i.s. §5 abs. 3 LBOVVO.BW
e-mail:vermessung.wesner@t-online.de

14.12.2012

Anlage 2

**zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Sommerau – Auf der Insel“
im Stadtteil Erlaheim**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 14.11.2012, werden folgende

**TEXTL. FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):

- 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
- 2.2 Die im Plan eingetragene Grundflächenzahl gilt als Höchstwert.
- 2.3 Es werden maximal 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück zugelassen.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Diese darf nicht mehr als 50 cm über der im Mittel gemessenen mit dem Hauptgebäude überbauten Geländeoberfläche des vorhandenen, natürlich gewachsenen Bodens liegen.

Maximale Gebäudehöhe (GH1):

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. Oberkante Firstziegel).

Die maximale Gebäudehöhe **GH1** beträgt 6.50 m.

Die maximale Gebäudehöhe **GH2** beträgt 10.00 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):

3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Firststrichtungen sind frei wählbar.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 1.00 m Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt. Diese sind in Holz oder massiver Bauweise auszuführen. Dazu ist Ziffer 3. der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Flachdächer sind zugelassen und zwingend mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand ein-

biegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

7. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Das Verfahren wird nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Im Bebauungsplan sind verbindliche Grünbereiche (Kontaktbereiche) entlang der öffentlichen Straße vorgesehen. In Verbindung mit dem Pflanzgebot in den Hausgärten soll entlang der Erschließungsstraßen ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün, aber auch innerhalb des Siedlungsbereiches durch Verkehrsgrün und eine öffentliche Grünfläche, ein durchgrüntes, naturnahes Plangebiet entstehen.

Ein gesonderter Umweltbericht und Grünordnungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

7.2 Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Verkehrsbegleitgrün

Zur Eingrünung der Erschließungsstraße des Gebiets sind auf privaten Grundstücksflächen an den vorgesehenen Baumstandorten heimische großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StU 16/18) mit einem Kronenansatz H=2,00 m zu pflanzen (keine Kugelformen).

Zugelassene Arten:

Zierapfel (Malus-Hybriden in Sorten); Felsenbirne (Amelanchier laevis, Ballerina')

Wildbirne (Pyrus calleryana, Chanitcleer'); Apfeldorn (Crataegus in Sorten)

Feldahorn (Acer campestre, Elsrijk'); Zierkirsche

Pflanzgebot 2 (PFG 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden Grundstücksflächen

Die mit PFG 2 gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mindestens 2 m zu begrünen.

Auf der Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) Mindest-Pflanzraster 1.5 x 1.5 und Stauden Mindest- Pflanzraster 0.5 x 0.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zugelassene Arten Hochstaudenflur:

Baldrian – Valerina officinalis

Blutweiderich – Lythrum salicaria

Gelbe Schwertiris – Iris pseudacorus

Mädesüss – Filipendula ulmaria

Wasserdost (Kunigundenkraut) – Eupatorium cannabinum

Zugelassene Arten Sträucher:

Purpur-Weide (Salix purpurea); Flecht-Weide (Salix viminalis)

Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia); Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Liguster (Ligustrum vulgare); Hartriegel (Cornus mas); Hunds-Rose (Rosa canina)

Bibernell-Rose (Rosa piminellifolia); Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)

Liguster (Ligustrum vulgare); Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Hasel (Corylus avellana); Holunder (Sambucus nigra)

Hartriegel (Cornus sanguinea); Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzgebot 3 (PFG 3) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Allgemeines Pflanzgebot Hausgärten

Je Baugrundstück ist zusätzlich zum Pflanzgebot 1 ein standortgerechter, heimischer Laubbäume oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Solitär, Mindestumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen).

Sortiment aus Pflanzgebot 1 ergänzt um: Hainbuche; Spitzahorn; Obstbäume (ohne Qualitätsangabe).

Zusätzlich sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten wie Pflanzgebot 2.

Pflanzgebot 4 (PFG 4) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind zusätzlich zum Pflanzgebot 1 Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Arten wie Pflanzgebot 2.

7.2 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB

Die im Baugebiet vorhandenen Solitärbäume sind, soweit es die geplante Bebauung erlaubt, zu erhalten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

9.1 Leitungsrecht (LR)

Jeder Eigentümer hat Leitungsrechte für Nahwärmeleitungen und Stromleitungen auf dem eigenen Grundstück zu Gunsten weiterer Anlieger und Nachbargrundstücke zu übernehmen und dauerhaft zu dulden.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

10. Versorgung des Gebietes mit zentraler Nahwärme (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die zur Erstellung vorgesehenen Gebäude an das geplante Nahwärmenetz anzuschließen, das über die Heizzentrale gespeist wird.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

11.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 1) zu dulden.

12. Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

13. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Die Ableitung erfolgt über eine offene Mulde mit anschließender Retention und einen Regenwasserkanal.

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999.

Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

14. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

14.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.

- 14.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederanddeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 1.5 Bauliche Vorkehrungen zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 14.11.2012

Büro Wesner Meßstetten

Geislingen, den

14.11.2012

Schmid, Bürgermeister

Stadt Geislingen

14. 12. 2012

Zollernalbkreis

Anlage 3**Satzung der Stadt Geislingen über örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„Sommerau – Auf der Insel“
im Stadtteil Erlaheim**

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen am 14.11.2012 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommerau – Auf der Insel“ beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sommerau – Auf der Insel“.

2. Dachform und Dachausbildung : (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Es gelten folgende Festsetzungen:

Satteldächer

Dachneigung: 20-50°.

2.2 Dacheindeckung : (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind mit nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln einzudecken.
Zugelassene Farbtöne: rot, braun, grau, anthrazit und schwarz.

Nicht zugelassene Materialien: unbesandetes Metall, Schiefer, Kunststoff, Folien.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Länge darf 70% des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten.
Dabei dürfen sie nicht mehr als 1.5 m an die Giebelwände herangeführt werden.
Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 0.80 m, gemessen ab dem First beginnen.

Dachaufbauten, die sich in ihrer Form grundsätzlich unterscheiden, sind innerhalb der gleichen Dachfläche nicht zulässig.

3. Äußere Gestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, sowie glänzende, reflektierende oder geschliffenen Baustoffe sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur aus natürlichen Materialien bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig sind Werbeanlagen bis max. 1 qm Fläche.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

5. Versorgungsanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Für Leitungen der Kommunikations- und Fernmeldeversorgung (so genannte TK-Linien) gilt dieses Verbot allerdings nur auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes und nicht auf den öffentlichen, straßenrechtlich gewidmeten Grundstücken (öffentliche Straßen und Gehwege).

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 1 m hoch sein. Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 1 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

Einfriedungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

Zulässige Art der Heckenbepflanzung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*); Liguster (*Ligustrum vulgare*);

Eibe (*Taxus baccata*); Spireen (*Spirea* in Sorten);

Hartriegel (*Cornus mas*, *Cornus sanguinea*); Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und abzuleiten.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

9.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

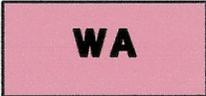
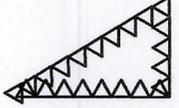
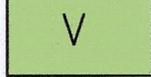
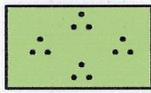
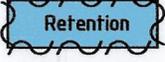
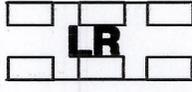
Meßstetten, den 14.11.2012


Büro Wesner Meßstetten

Geislingen, den 14.11.2012


Schmid, Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG:

	Art der baulichen Nutzung -Allgemeines Wohngebiet-	§ 4 BauNVO
	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 (2) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
-	Geschossflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
SD 20-50°	Dachform und Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
ZWE	max. Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit	§ 9 (1) Nr.6 BauGB
	Erdgeschossfussbodenhöhe	§ 9 (2) BauGB
	Baugrenze -geplant-	§ 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtdreieck an Einmündung-	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen -beruhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen Fußweg/Radweg-	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
	Verkehrsgrün	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
	Pflanzgebot mit Standortfestlegung	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzung	§ 9 (1) Nr.25 + (6) BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf -Nahwärme-	§ 9 (1) Nr.5 + (6) BauGB
	Fläche für die Wasserwirtschaft -Retentionsfläche-	§ 9 (1) Nr.16 BauGB
	Grundstücksein- und ausfahrt	§ 9 (1) Nr.4,11 + (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Zufahrtsverbot	§ 9 (1) Nr.4,11 + (6) BauGB
	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform/Dachneigung	