



STADTTEIL GRÜNINGEN

Bebauungsplan „Auf der Leimgrube“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 08.09.2016

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1532

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----------|
| A | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 1 | Flächen für den Gemeinbedarf „Sport- und Mehrzweckhalle“ | 3 |
| 2 | Flächen für Sport- und Spielanlagen | 3 |
| 3 | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| | 3.1 Zulässige Grundfläche (GR)..... | 3 |
| | 3.2 Höhe der baulichen Anlagen | 4 |
| 4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| | 4.1 Baugrenzen | 4 |
| 5 | Verkehrsflächen | 4 |
| | 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen | 4 |
| | 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... | 4 |
| 6 | Öffentliche Grünflächen | 4 |
| 7 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 4 |
| | 7.1 Baumpflanzungen..... | 4 |
| | 7.2 Heckenpflanzungen..... | 5 |
| 8 | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB) | 5 |
| 9 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 5 |
| | 9.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge | 5 |
| | 9.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung..... | 5 |
| | 9.3 Metalleindeckungen von Dächern | 5 |
| B | HINWEISE / EMPFEHLUNGEN | 6 |
| 1 | Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen) | 6 |
| 2 | Pflanzliste 2 (Heckenpflanzungen) | 6 |
| 3 | 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen | 6 |
| 4 | Hinweise auf Altablagerungen | 7 |

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 **Flächen für den Gemeinbedarf „Sport- und Mehrzweckhalle“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

zulässig sind:

„Sport- und Mehrzweckhalle“ für sportliche, kulturelle, schulische und soziale Nutzungen sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen.

2 **Flächen für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

zulässig sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil folgende Nutzungen:

Vereinsheim, Hartplatz, Rasenspielfläche, Spielplatz, Freizeitwiese, Wiesenparkplatz sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

3.1 **Zulässige Grundfläche (GR)**

(§ 19 BauNVO)

Die im Bereich der **Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“** festgesetzte maximale Grundfläche (GF) von 1.200 qm darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundfläche von 3.600 qm sind zulässig mit Flächen, die mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.

Die im Bereich der Fläche für **Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“** festgesetzte max. Grundfläche von 300 qm darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer max. Grundfläche von 700 qm überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird für die vorgesehenen Baufenster jeweils durch Planeinschrieb festgesetzt:

Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist der oberste Abschluß des Gebäudes, bzw. der höchste Punkt des Daches (z.B. First).

Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens. Ergeben sich durch die Geländemodellierung unterschiedliche Höhen, ist der höchste Punkt des anschließenden Geländes maßgebend.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

4.1 Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baufenstern in den zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässige Anlagen und Nutzungen entsprechend Nr. 2.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

Im Plangebiet sind 20 hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung bzw. hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 (siehe unter „Hinweise/Empfehlungen“) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (Festsetzung ohne Planeintrag).

Die Mindestpflanzqualität beträgt Solitär Hochstamm, 3xv m. Db., 16-18 cm StU. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen ein Befahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode auszuführen.

7.2 Heckenpflanzungen

Zur Einbindung der Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“ in die Landschaft wird die Anlage eines Gehölzstreifens (s. Planeintrag) aus einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 (siehe unter „Hinweise/Empfehlungen“) festgesetzt. Die Pflanzung soll als lockere Hecke entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Eingriffsbereichs auf einer Breite von mind. 2,5 m erfolgen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode auszuführen.

8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung (PFB = Pflanzbindung) sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und zu begrünen (Abflussbeiwert < 0,8).

9.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

9.3 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

Aufgestellt:

kommunalPLAN GmbH

Tuttlingen, 08.09.2016

B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen)

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| <i>Feldahorn</i> | <i>Acer campestre</i> |
| <i>Hainbuche</i> | <i>Carpinus betulus</i> |
| <i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i> | <i>Prunus padus</i> |
| <i>Echte Mehlbeere</i> | <i>Sorbus aria</i> |
| <i>Eberesche</i> | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Zusätzlich nur in den Freiflächen:

Obstbaum, Hochstamm gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten, auch Wildobst

| | |
|---------------------|---------------------|
| <i>Vogelkirsche</i> | <i>Prunus avium</i> |
|---------------------|---------------------|

2 Pflanzliste 2 (Heckenpflanzungen)

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| <i>Roter Hartriegel</i> | <i>Cornus sanguinea</i> |
| <i>Gewöhnliche Hasel</i> | <i>Corylus avellana</i> |
| <i>Zweigriffeliger Weißdorn</i> | <i>Crataegus laevigata</i> |
| <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> | <i>Crataegus mongyna</i> |
| <i>Gewöhnl. Liguster</i> | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| <i>Schlehe</i> | <i>Prunus spinosa</i> |
| <i>Echter Kreuzdorn</i> | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| <i>Echte Hundsrose</i> | <i>Rosa canina</i> |
| <i>Weinrose</i> | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| <i>Schwarzer Holunder</i> | <i>Sambucus nigra</i> |
| <i>Wolliger Schneeball</i> | <i>Viburnum lantana</i> |
| <i>Gewöhnl. Schneeball</i> | <i>Viburnum opulus</i> |

3 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere 20-kV-Freileitungen der Energiedienst (ED) Netze GmbH. Die Leitungen und deren Schutzzonen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

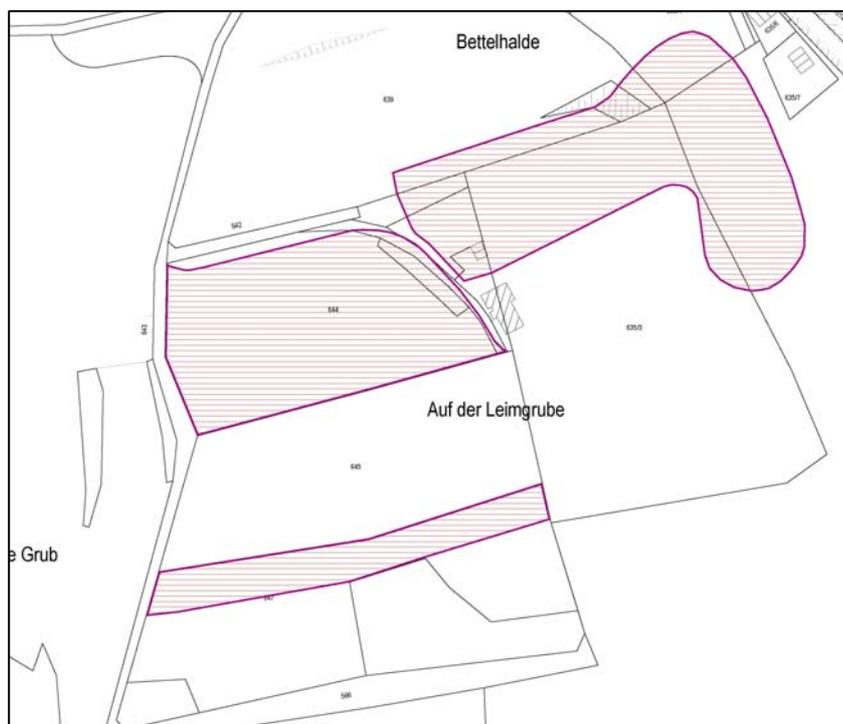
Eine Unterbauung der 20 kV Leitungen ist innerhalb der Schutzbereiche unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände von den Leiterseilen nach Vorgabe der maßgeblichen Richtlinien möglich. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger wird empfohlen: *ED Netze GmbH, Schildgasse 20, D-79618 Rheinfelden, Tel.: 07623 / 92260.*

4 Hinweise auf Altablagerungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

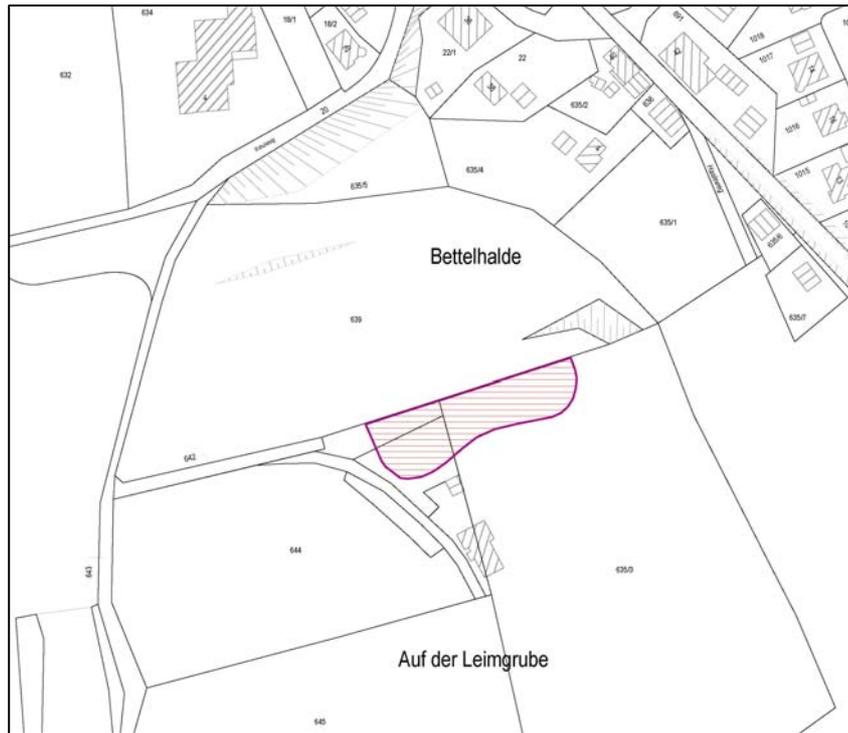
Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die Altablagerungen „Steinbruch Schasloch“ und „Aufschüttung beim Sportplatz“. Bei diesen beiden Altablagerungen handelt es sich um sogenannte B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz.

Die Lage der Altablagerungen ist in folgenden Planbildern dargestellt. Die „Aufschüttung beim Sportplatz“ liegt innerhalb der östlichen Teilfläche des „Steinbruchs Schasloch“. Ein Eingriff in diese Flächen wird im Zuge der Baumaßnahmen nicht erwartet. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen dennoch optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.



Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis

AA Steinbruch Schasloch/ Erddeponie, Flächen-Nummer 01154-000



Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis
AA Aufschüttung beim Sportplatz, Flächen-Nummer 01129-000