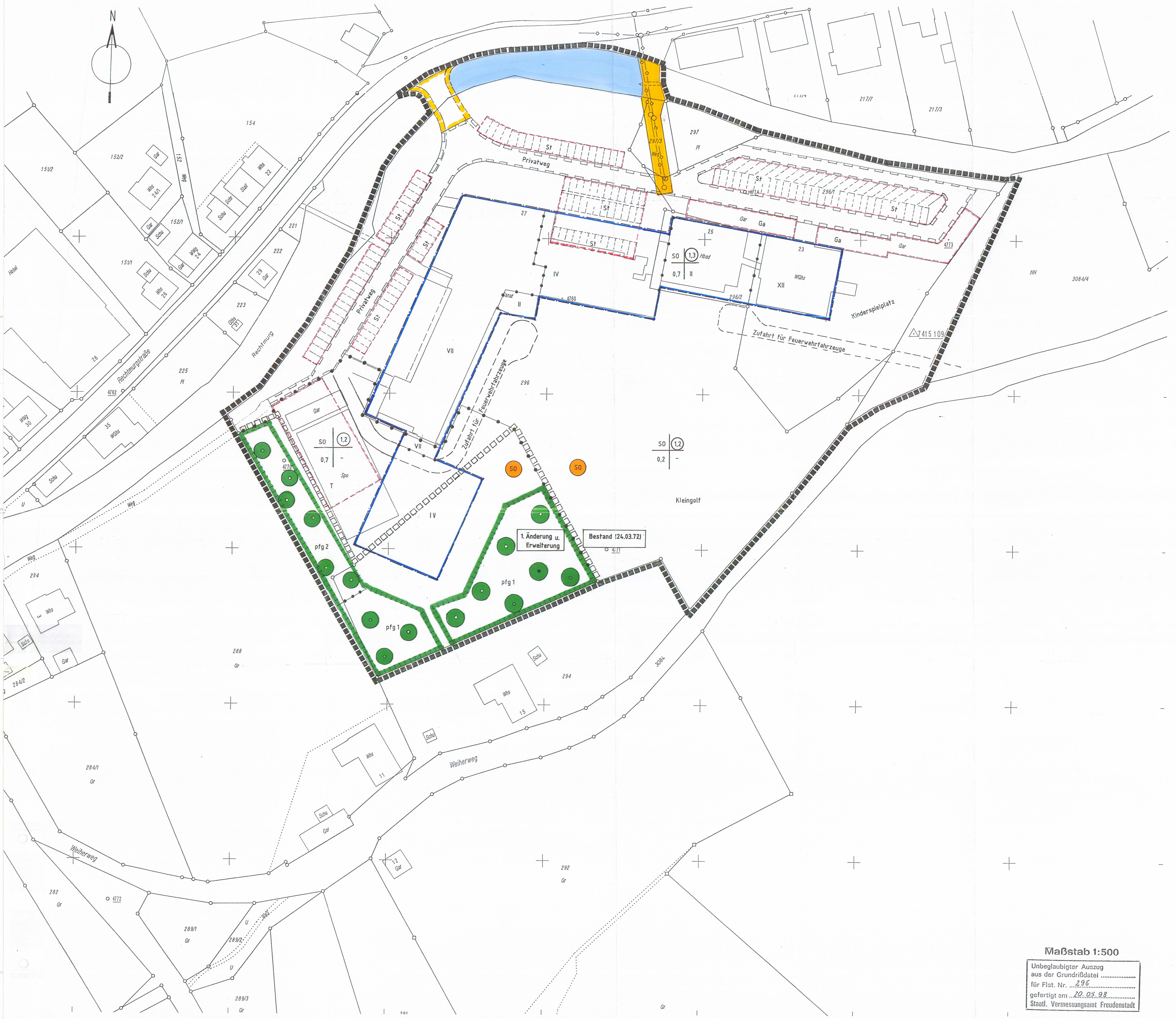


## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "Im Weiher - 1. Änderung und Erweiterung"

**Für das Gebiet, das nicht von der 1. Änderung betroffen ist, behält der rechtskräftige Bebauungsplan vom 24. März 1972 seine Gültigkeit.**

**Für das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung gilt:**

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch das Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. Seite 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – Bau-ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 123), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird festgelegt:
SO = Sondergebiet, Zweckbestimmung Erholungseinrichtungen/Einrichtungen für das Gesundheitswesen

2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind Höchstwerte.

3 **Bauweise**
(§ 22 BauNVO)
Geschlossene Bauweise.

4 **Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 NauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Lageplan durch Baugrenzen festgelegt.

5 **Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 74 Abs. 1 Nr 1 LBO)
Siehe Eintragungen im Plan.

6 **Nebenanlagen**
(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

7 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Tennis**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 2 BauNOV und § 23 Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Tennis sind nur auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig.

8 **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen gilt nur als Richtlinie und ist unverbindlich.

9 **Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der der Allgemeinheit wird festgelegt, die Fläche ist im Lageplan abgegrenzt (Privatweg).

10 **Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die umgrenzten Flächen entsprechend den Festsetzungen anzulegen, bzw. die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen – siehe auch Pflanzgebot 1 + 2.
- Extensive Pflege der Wiese
- Ergänzung der Obstbaumpflanzung entsprechend Pflanzgebot 1.
- Anlegen eines Wasserlaufes zu Kompensation der entwässernden Wirkung des Gebäudes durch Fassen des Grabens unterhalb dem Grundstück Weiherweg 15 und Aufhebung der vorhandenen Verdolungen.
Anlegen von Feuchtstellen (durch Rückstau in Verebnungsbereichen), Entwicklung von Röhricht.
Standortgerechte Bepflanzung des Wasserlaufs.

11 **Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

11.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Bäume sind in der im Plan dargestellten Stückzahl als hochgewachsene Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bauabschluß zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind bei Abgang durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Mögliche Arten sind den jeweiligen Artenlisten zu entnehmen.

11.2 PFLANZGEBOT 1 (pfg1) - Anpflanzen von Obstbäumen
Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Gliederung des Baugebietes und Erhalt des naturbetonten Landschaftsbildes sind Obstbaum-Hochstämme (Stammhöhe bis zum untersten Kronentrieb 160 - 180 cm) zu pflanzen. Möglich sind z. B. Obstbaum-Hochstämme im Sinne der nachfolgenden Artenliste:

| z. B. Kultur / Sorte: | z.B. Wildformen: |
|---|---|
| Apfel „Bergerapfel" „Bratzelapfel" „Falscher Teuringer" Mauks Hybride Nr. 105 sowie Lokalsorten | Malus sylvestris, Malus baccata, Malus pumila „John Downie" |

Kirsche - Prunus avium und Sauerkirschen
Vogelbeere - Sorbus aucuparia 'Edulis'

11.3 PFLANZGEBOT 2 (pfg2) - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Das Pflanzgebot soll die geplanten Neubauten durch Hecken- und Einzelbaumpflanzungen in die umgebende Landschaft einbinden (Erhalt des naturbetonten Landschaftsbildes).

| | | |
|---|---|---|
| Artenliste Bäume: | Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| | Quercus robur | - Stieleiche |
| | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| | Alnus glutinosa | - Erle |
| Artenliste Hecken: | Schlehe | - Prunus spinosa |
| | Haselnuß | - Corylus avellana |
| | Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| | Wildrose | - Rosa spec. |
| | Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| | | - Lonicera nigra |
| | Himbeere | - Rubus idaeus |
| | Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| | Waldrebe | - Clematis vitalba |

sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten.

Eingrünung von Stellplätzen
Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 5 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zur Erhaltung des naturbetonten Landschaftscharakters anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren und Überfahren der Wurzelbereiche zu sichern.

11.4 PFLANZGEBOT 3 (pfg3) - Dachbegrünung / Wandbegrünung
Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind bei einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und bodendeckenden Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Mindestabflußbeiwert von Ψ = 0,5 ist anzustreben.
Fassaden ohne Fensteröffnungen ab 4 m Breite sind zu begrünen.

12 **Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr 16 BauGB**
Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sollten die Park-, Abstell-, und Zufahrtsflächen sowie alle Wege mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, in Sandbett verlegtes Pflaster, Sickersteinbeläge oder Rasengittersteine). Die Flächen sind mit einem Abflußbeiwert < 0,5 herzustellen. Zur besseren Versickerung sind unter den Belägen Sickerschichten bzw. Sickerleitungen einzubauen.
Die Entwässerung der Baugrundstücke hat im Trennsystem in die Ortskanalisation zu erfolgen. Das Waschen von Fahrzeugen ist nicht erlaubt.
Der Rechtmurg dürfen lediglich unverschmutzte Oberflächenwässer (z. B. Dachwässer) und Drainagewässer zugeleitet werden. Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

13 **Einfriedungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr 3 LBO)
Einfriedungen sind nicht zulässig.

14 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 LBO)

14.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Zulässig sind nur Flachdächer.

14.2 DACHEINDECKUNG
Die Dachflächen sind zu begrünen.

15 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
Geländeveränderungen müßen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.
Bepflanzbare Böschungen oder bepflanzbare Sicherungssysteme sind gegenüber hohen Mauern zu bevorzugen.

16 **Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
(§74 Abs.1 Nr. 5 und §10 Abs. 1 LBO, § 9 Abs.1 Nr 25a BauGB)
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) anzulegen.

17 **Gestaltung überbaubarer Grundstücksflächen**
(§74 Abs.1 Nr. 5 und §10 Abs. 1 LBO, § 9 Abs.1 Nr 25a BauGB)
Die nicht bebaubten bzw. anderweitig genutzten Flächen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

### Hinweise

18 **Gestaltung der unbebauten Flächen**
(§ 1 Abs. 1 Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO)
Um die Maßnahmen der Grünordnung zu sichern, ist als Bestandteil des Baugesuches ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzenangaben im Maßstab 1 : 100 einzureichen

19 **Bodenschutz**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und gegebenenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Baufreimachung sollte den einzelnen Bauvorhaben Mutterbodendepots zugewiesen werden, so daß der Boden wieder zur Verfügung steht. Eine Überschüttung von Mutterboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig.
Zwischenlager für Fein-Böden sollten mit einer Höhe von max. 5 m angelegt werden und möglichst nicht durch Radfahrzeuge befahren werden.

Der Mutterboden ist vor Vernäßung und Verdichtung zu schützen und bei einer längeren Lagerung mit tiefwurzelnden, stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (Zwischenbegrünung).
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Anfallender Unterboden ist in Form eines Erdmassenausgleichs wieder einzubauen (evtl. notwendige Bodenverbesserung).
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

20 **Ökologie**
Grundlagen des ökologischen Konzeptes für den Bebauungsplan "Im Weiher" sind die Untersuchungen zum Grünordnungsplan. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen und Aussagen sind verbindlich und einzuhalten.

21 **Koordination der Versorgungstrassen**
Zur Festlegung der Versorgungstrassen, sollten rechtzeitig Koordinierungsgespräche mit allen Versorgungsträgern geführt werden.

## Bebauungsplan "Im Weiher - 1. Änderung und Erweiterung"

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung Erholungseinrichtungen / Einrichtungen des Gesundheitswesens. (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

| | |
|---|---|
| IV | Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) |
| FD | Flachdach |
| EFH | Erdgeschoßfußbodenhöhe §18 BauNVO, siehe Planeinschrieb |
| EFH | Erdgeschoßfußbodenhöhe § 18 BauNVO, siehe Planeinschrieb |
| 0.6 | Grundflächenzahl |
| (1.2) | Geschoßflächenzahl |

Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr 15 BauGB)

- Wasserflächen

Pflanzgebot, Pflanzbindung
Maßnahmen Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 25 BauGB)

- pfg — Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- pfg — Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- pfg 3 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Pflanzbindung für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- St, Ga, T — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (GA), Tennis (T) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 2 BauNOV und § 23 Abs. 3 BauNVO) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des recchtsverbindlichen Bebauungsplans vom 24.03.1972
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Hauptleitung (unterirdisch) für AW - Abwasser, W - Wasser
- Bestehende Grundstücksgrenzen (mit Grenzstein)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 24. März 1972 im Änderungsgebiet aufgehoben.

### VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB) | vom | 21.04.1998 |
| Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat | am | 23.06.1998 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung und der Auslegung | am | 31.07.1998 |
| Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2, BauGB ) und Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) | vom / bis | 11.08.1998 / 11.09.1998 |
| Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) | vom | 20.10.1998 |

Ausgefertigt: Baiersbronn, den 02.11.1998

[Unterschrift]
- Beck -
Bürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB) | am | 06.11.1998 |

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 20.10.1998 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Baiersbronn, den 02.11.1998

[Unterschrift]
- Beck -
Bürgermeister

1. Festigung

Kreis Freudenstadt
Gemeinde Baiersbronn
Gemarkung Obertal-Buhlbach

## Bebauungsplan "Im Weiher - 1. Änderung und Erweiterung"

**Aufgestellt:** Baiersbronn, den 02.11.1998 — [Unterschrift] (Bürgermeister)

**Gefertigt:** Gerlingen, den 30.09.1998 — [Unterschrift] (Dr. Rosenberger)

NIXDORF CONSULT
Gesellschaft für integrierte Bauplanung
Otto-Weddigen-Str. 15
70839 Gerlingen

\+

Freier Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. H. Eisele
Eisenbahnstr. 17
70736 Fellbach

**Maßstab 1:500**