

Bebauungsplan

„STÜTZENGARTEN“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) Lager § 8 BauNVO

Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze.
§ 8 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Weitere Nutzungen gem. § 8 Abs.2 BauNVO und Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 BauNVO werden ausgeschlossen.

1.2 Gewerbegebiet (GE) Holzlagerung, Brennholzaufbereitung und Brennholzverkauf
§ 8 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Betriebe, die ausschließlich Holzver- und bearbeiten und damit handeln.
§ 8 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Weitere Nutzungen gem. § 8 Abs.2 BauNVO und Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 BauNVO werden ausgeschlossen.

1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) dürfen die oben aufgeführten zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie das Wohnen im angrenzenden Dorfgebiet nicht wesentlich stören.
§ 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 2.1 Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
o offene Bauweise
- 2.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 2.4 Garagen und überdachte Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Nebenanlagen** § 23 Abs. 5 BauNVO
Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen allgemein zulässig.
- 3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
- 3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
**Leitungsrecht des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg
Trinkwasserleitung LR**
Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes, bestehend in dem Recht auf Unterhalten und Erneuern der bestehenden Wasserleitungen einschließlich der leitungsbegleitenden Strom-, Fernmelde- und Telefonleitung.
- 4. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
- 4.1 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Pflanzgebot - Ortsrandeingrünung
Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG gekennzeichneten Fläche sind zur Ortsrandeingrünung je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Erhaltungsgebot - Einzelbäume** § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Die in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Pflanzbindung versehenen, bestehenden Laub- oder Obstbäume sind zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.
- 4.3 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen**
Die unter 4.1 bis 4.2 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 darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

5.1 Nutzung der Lagerflächen

5.1.1 Lagerfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und dürfen ausschließlich als Lagerflächen für Materialien genutzt werden, von denen keine Gefährdung für Boden und Grundwasser ausgehen kann. Die Lagerung von Betriebsmitteln oder das Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaschinen ist nicht zulässig.

5.1.2 Lagerfläche, Brennholzaufbereitung und Brennholzverkauf

Die gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und dürfen ausschließlich als Lagerflächen für Materialien genutzt werden, von denen keine Gefährdung für Boden und Grundwasser ausgehen kann. Die Lagerung von Betriebsmitteln oder das Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaschinen ist nicht zulässig. Die Brennholzaufbereitung und Brennholzverkauf ist zugelassen.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
--	Bauweise

Dachform / Dachneigung
Max. Gebäudehöhen

III. Hinweise

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.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt:

Balingen, den 15.10.2003

Vermessungsbüro U T T E N W E I L E R
Karl Uttenweiler
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH), Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner
Anja Uttenweiler
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)

Pfitznerstraße 6, 72336 BALINGEN
Tel. 07433/26089-0, Fax 26089-20,
E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de

Ausgefertigt:

Rosenfeld,