

Zeichenerklärung

- SO Sonstiges Sondergebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter)
GE Gewerbegebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §8 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
FD Flachdach (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
SD<20° Satteldach (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) mit Dachneigung
STH = 7m Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
SFH = 11m Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
OK = 7m Obergrenze der Gebäudehöhe bei Flachdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
a Abweichende Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
444,0 Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü NN (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (unechte Einbahnstraße) (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Gehweg bzw. Geh- und Radweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Feldweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
LR: Fläche für Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Klingnäckler V" (§9 Abs. 7 BauGB)
Nachrichtliche Darstellung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
Baugrenzen angrenzender Bebauungspläne
Gemarkungsgrenze
Landschaftsschutzgebiet-Grenze
Biotop §32 NatSchG Feldhecke
Entwässerungskanäle
bestehende 10kV Freileitung
Höhenlinien mit Höhen ü NN



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO)
GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zugelassen.
Einzelhandelsnutzung wird ausgeschlossen.
SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird das Sondergebiet durch die Zweckbestimmung 'Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter)' definiert.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist für das gesamte SO-Gebiet mit insgesamt 1.400 m² festgesetzt.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.
Entsprechend Entschrieben im Zeichnerischen Teil.
1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3, i.V. mit §19 BauNVO)
Entsprechend den Entschrieben im Zeichnerischen Teil.
Ausnahmsweise kann im Bereich SO die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten bis 0,9 überschritten werden.
1.2.2 Bezugshöhe (§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
Die im Plan eingetragene Höhe ist die untere Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.
1.2.3 Höhenbaulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, i.V. §16 Abs. 3 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH bei Satteldach gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH bei Satteldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.
Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen OK bei Flachdach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden. Überschritten OK für technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-Entlüftung und Belichtung, sowie Solaranlagen) um maximal 1,3 m sind zulässig.
1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
a = abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude ohne Längengrenzung erstellt werden. An der Nutzungsgrenze zwischen GE und SO kann, in Abweichung zur offenen Bauweise, eine Grenzbebauung erfolgen. Sofern einseitig von der Grundstücksgrenze abgerückt wird, ist hierbei die doppelte Abstandsflächenliefe einzuhalten.
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Entsprechend den Entschrieben im Zeichnerischen Teil.
1.5 Flächen für Nebenanlagen (§23 Abs. 5 BauNVO, §14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, sofern sie in Form von Gebäuden in Erscheinung treten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,3 Meter und einer Tiefe von 0,4 Meter erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1 Wasserdurchlässigkeit:
Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähig) herzustellen.
1.7.2 Die gewerblich genutzten Verkehrsflächen, auch soweit sie der Warenanlieferung mit Lkw dienen, sind zu befestigen und gegen Grünflächen sowie gegen die mit wasserdurchlässigen Belägen versehenen PKW-Stellplätze abzugrenzen (z.B. Aufkantung).
1.7.3 Dachbegrünung:
Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.
Der Mindestaufbau der Dachbegrünung bei Einschnittbauweise beträgt 10cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.1).
1.8 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstämme (Stammumfang mind. 20/25) zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Von dem Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Begebenheiten um 3m abgewichen werden.
Darüber hinaus sind im Parkplatzbereich je 15 Stellplätze mind. ein mittel- bis großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbäum als Hochstamm (Stammumfang mind. 20/25) zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.
Außerdem sind mind. 5% der Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Artenlisten:
'Heimische Bäume':
Acer campestris - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gew. Esche
Juglans regia - Walnuss
Malus silvestris - Holz-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyralis - Birne
Quercus petraea - Trauben-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
'Heimische Sträucher':
Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Buxus sempervirens - Buchs
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arden - Wildrosen
Salix in Arden - Weide
Sambucus in Arden - Holunder
Viburnum lantana - Wölgler Schneeball
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

- 1.9 Flächen für Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR 1: Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber zur unterirdischen Führung von Stromleitungen.
LR 2: Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber zur unterirdischen Führung von Entwässerungsleitungen.
2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)
2.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachform:
Dachform entsprechend Eintragungen im Zeichnerischen Teil.
Dachneigung:
Dachneigung entsprechend Eintragungen im Zeichnerischen Teil.
Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind nur in Form von funktionell erforderlichen technischen Dachaufbauten (z.B. Belichtung, Be- und Entlüftung) zulässig, (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3), sofern sie die Dachhaut nicht mehr als 1,5 Meter überragen. Die Dachbegrünung muss dabei erhalten bleiben.
Darüber hinaus sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule in aufgeständerter Form zugelassen, welche die Dachhaut um max. 1,5 Meter überragen.
Dacheindeckung:
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschnittbauweise beträgt 10cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.7.3).
Dies gilt nicht für:
- notwendige Belichtungsflächen,
- sonstige funktionell erforderliche technische Dachaufbauten
2.2 Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
Rotierende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Lauf- bzw. Wechsellichtanlagen oder pulsierender Beleuchtung, sowie Werbeanlagen mit reflektierender Oberfläche sind nicht zu gestatten. Auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
2.3 Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen sind als offene Zäune (z.B. Maschendrahtzaun, Knetgeflecht) bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig;
zwischen den Grundstücken auf der Grenze, soweit im Einzelfall das Nachbarrechtsgesetz nicht entgegensteht
entlang von öffentlichen Flächen mindestens 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt.

- 3 Hinweise
3.1 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Balmannweiler anzuzeigen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
3.2 Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
3.4 Notwendige Einrichtungen für die öffentliche Versorgung (z.B. Beleuchtungseinrichtungen, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernwärmeleistungen, wie auch Kennzeichen oder Hinweiszeichen) sind auf den Baugrundstücken bis maximal 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze zu dulden. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.
3.5 Die Gemeinde erwartet, dass die Bauvorlagen aller Bauvorhaben Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäune.
3.6 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.
Grundständig sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen (z.B. Hausgarten, öffentliches Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z.B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.
3.7 Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Regelungen verbindlicher Bauleitplanung außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind:
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).
PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Planverfasser

Vermessungs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Schlesierstraße 84, 72622 Nürtingen
Telefon (07022) 50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:
Nürtingen, 10.11.2011 / 06.09.2012 / 04.11.2013 / 31.01.2014 / 23.06.2014

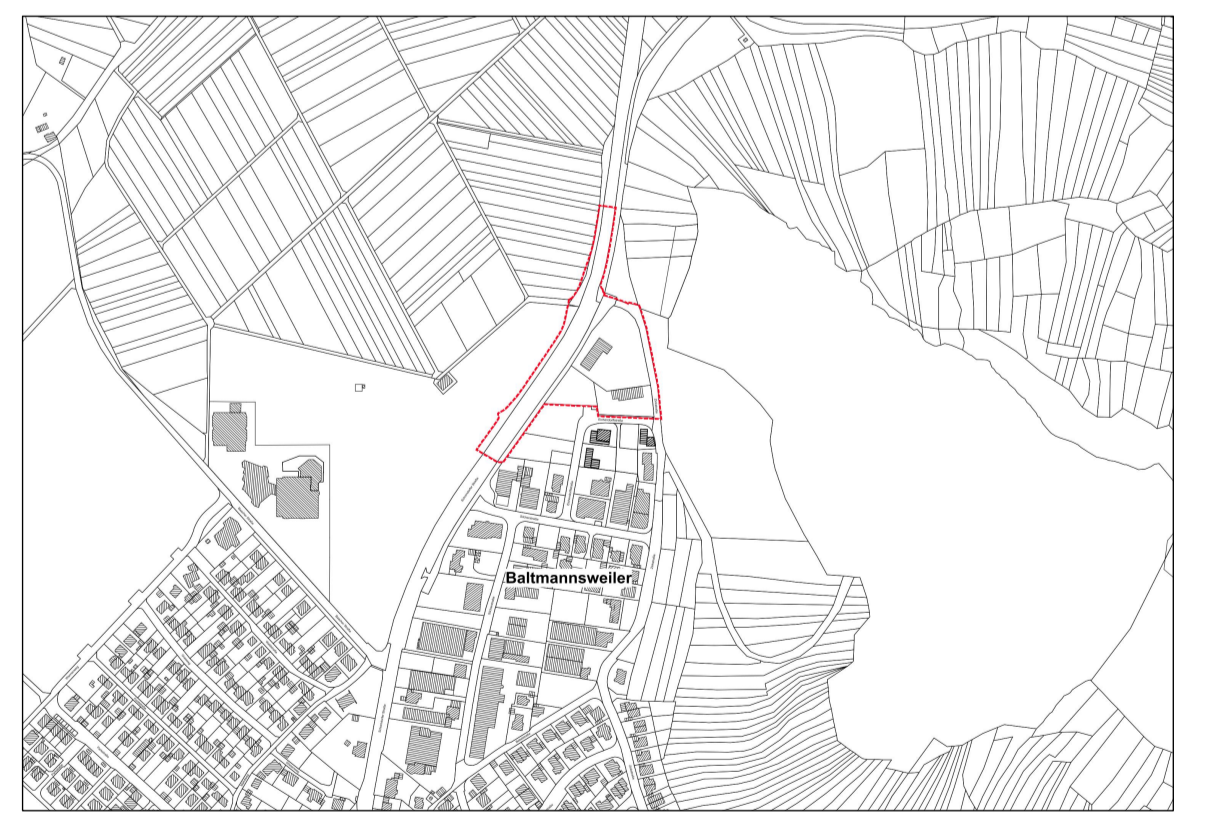
Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB am 26.07.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB am 12.08.2011
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.11.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB vom 03.12.2012 bis 18.01.2013
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs. 2 BauGB am 07.02.2014
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2014 bis 19.03.2014
Als Satzung beschlossen §10 Abs. 1 BauGB am 01.07.2014
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am 24.04.2015

Ausfertigung

Der Verweisablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften 'Klingnäckler V' entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 10.11.2011 / 06.09.2012 / 04.11.2013 / 31.01.2014 / 23.06.2014 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Balmannweiler vom 01.07.2014.
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 06.09.2012 / 13.11.2012 / 04.11.2013 / 31.01.2014 / 23.06.2014.

Balmannweiler, 23.04.2015
Martin König -Bürgermeister-



Landkreis: ESSLINGEN
Gemeinde: BALTMANNWEILER
Gemarkung: BALTMANNWEILER und HOHENGEHERN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Klingnäckler V"

PLANVERFASSER
Vermessungs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen
Telefon (07022) 50338-0 Telefax (07022) 50338-50
E-Mail: info@erichkuhn.de E-Mail: bauverf@erichkuhn.de
Projekt: 1108004