

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
**SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)**  
 Zweckbestimmung Recyclinghof für den Abfallwirtschaftsbetrieb.  
 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen die für die Errichtung und den Betrieb des Abfallwirtschaftsbetriebes notwendig sind.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**  
 1.2.1 Grundfläche (§16 Abs.3 BauNVO)  
 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundfläche, welche durch die Baugrenzen definiert ist und 215 qm bemisst, gilt als Höchstmaß.  
 1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)  
 Die im Plan eingetragene Oberkante OK, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden.  
 Ausnahmsweise können Überschreitungen der Gebäudehöhe OK für notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) zugelassen werden.  
 1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)  
 Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzte Gebäudehöhe.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 Entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil.
- 1.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses für unverschmutztes Oberflächenwasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**  
 Innerhalb der im Lageplan dargestellten privaten Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Eingrünung und Ableitung von Oberflächenwässern sind Erdmulden zur Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser herzustellen und auf Dauer funktionstüchtig zu erhalten. Das Volumen der Retentionsfläche ist mit mindestens 50 m³ herzustellen und die maximale Anstautief wird auf 0,3 m begrenzt.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**  
 1.5.1 Regenwasserableitung:  
 Das im Bereich des Recyclinghofs anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser, ist nach Rückhaltung in die Vorflut Sandpeterbach einzuleiten.  
 1.5.2 Bereiche die für den Kompostverkauf vorgesehen werden, sind gegen Grünflächen und Retentionsflächen abzugrenzen (z.B. Einfassungen oder Schwellen).
- 1.6 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
**Pflanzgebot private Grünfläche Eingrünung:**  
 Das Pflanzgebot wird als flächenhaftes Pflanzgebot festgelegt. Die als Eingrünung festgesetzte private Grünfläche ist in den Bereichen zwischen den bestehenden bzw. neu zu pflanzenden Obstbäumen mindestens 40% der Fläche mit geeigneten Gehölzpflanzungen aufzupflanzen. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortangepasste Sträucher aus Pflanzliste 1 (siehe Pflanzliste 1 im Umweltbericht).
- Pflanzgebot Baumpflanzungen:**  
 An den im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein einheimischer, Wildobstbaum nach Pflanzliste 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum (siehe Pflanzliste 2 im Umweltbericht) zu pflanzen. Der Stammumfang bei Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen. Von dem Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Begebenheiten um bis zu 3,00 m abgewichen werden.
- 1.7 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**  
 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang im Umkreis von 3,00 m, durch einheimische Wildobstbäume nach Pflanzliste 2 oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (siehe Pflanzliste 2 im Umweltbericht).

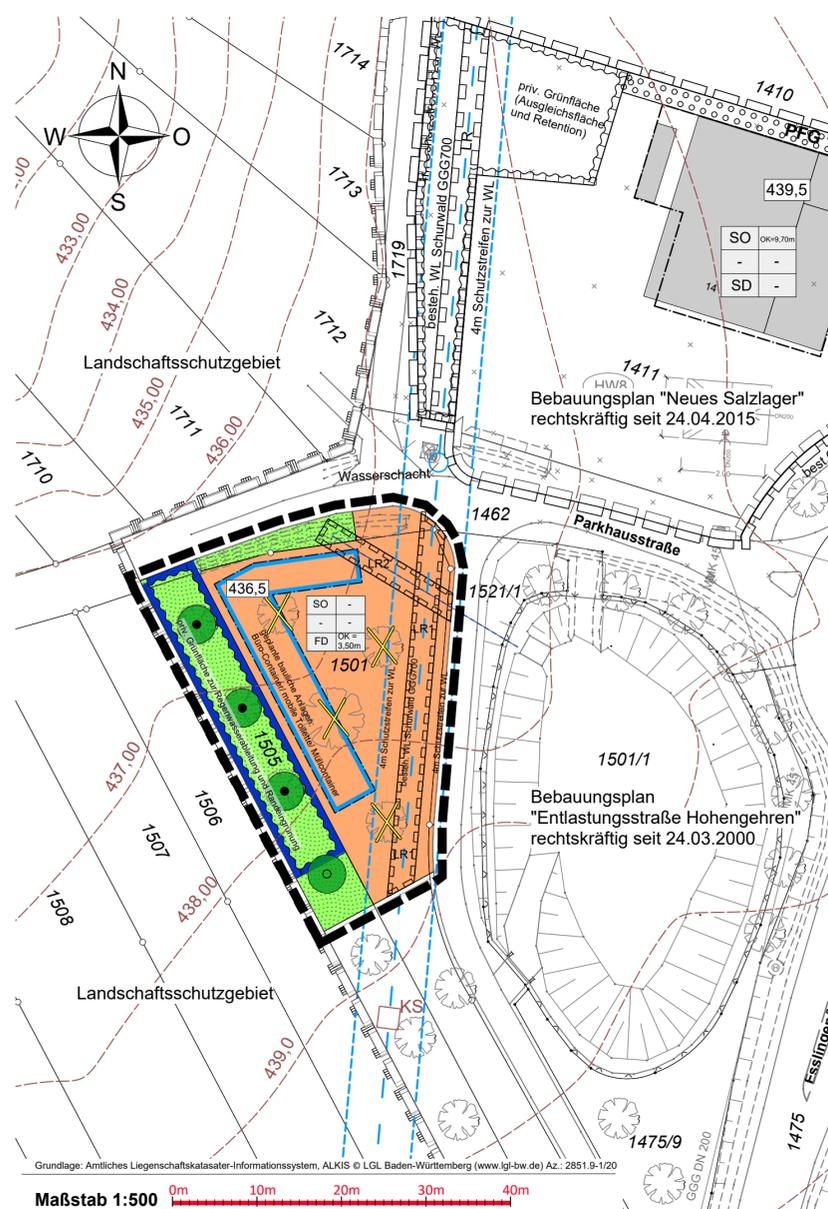
- 1.8 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**  
 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Recyclinghof sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.9 Fläche für Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**  
 Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der unterirdisch geführten Fernwasserleitung (LR1) und eine Leitung zur Ableitung des überschüssigen Regenwassers aus dem RÜB in den Sandpeterbach (LR2). Die Fläche ist von Gebäuden freizuhalten.

**2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
 Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Elemente zur Solarnutzung sind zulässig.
- 2.2 Dachform und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
 Dachform siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil. Grellfarbene und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.
- 2.3 Einfriedigungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**  
 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Zäune aus Maschendraht sind mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

**3 Hinweise**

- 3.1** Auf die Ergebnisse der Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse „Neuer Recyclinghof“ des Dipl. Biol. Peter Endl, in der Fassung vom 02.10.2019, wird hingewiesen. Aufgrund des Verlustes eines Höhlenträgenden Birnbaumes, ist jeweils ein Vogel- und Fledermauskasten aufzuhängen. Das Aufhängen sollte im Umfeld und vorgezogen erfolgen. Es bietet sich an diese an den Bestandsbäumen im Geltungsbereich zu realisieren.
- 3.2** Auf den Umweltbericht des Büro StadtLandFluss, in der Fassung vom 16.07.2020, wird hingewiesen.
- 3.3** Auf die Pflanzabstände von beidseitig 2,5 m zu den Wasserleitungen muss geachtet werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass jederzeit, insbesondere während der Bauzeit eine Mindestüberdeckung der LW-Rohrleitung von 80 cm (ungestörter Boden ohne Bodenverfestigung) gegeben ist. Bei der Objektplanung sind die technischen Vorgaben des Zweckverbands Landeswasserversorgung zu beachten.
- 3.4** Wassergefährdende Stoffe (z.B. Elektroschrott) sind dauerhaft so zu lagern, dass eine Verunreinigung des unverschmutzten Oberflächenwassers verhindert wird.
- 3.5** Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu Einfriedigungen und Gehölzpflanzungen, wird verwiesen.
- 3.6** Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.7** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) des Landratsamtes Esslingen zu benachrichtigen.



**ZEICHNERKLÄRUNG**

- Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Recyclinghof
- Flachdach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Obergrenze der Gebäudehöhe bei Flachdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
- Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzbindung: Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, Ableitung bzw. Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Neuer Recyclinghof - Entlastungsstraße Hohengehren - 1. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

- 3.8** Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.9** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sollen unverschmutzte Oberflächenwässer ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- 3.10** 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. Grundsätzlich 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 sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z.B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.

**4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich „Neuer Recyclinghof - Entlastungsstraße Hohengehren - 1. Änderung“ gültigen Festsetzungen außer Kraft. Dies betrifft den Bebauungsplan „Entlastungsstraße Hohengehren“, rechtskräftig seit 24.03.2000.

**5 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind:

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
<b>LBO</b>	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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landkreis: **ESSLINGEN**  
 Gemeinde: **BALTMANNSWEILER**  
 Gemarkung: **HOHENGEHREN**



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Neuer Recyclinghof - Entlastungsstraße Hohengehren - 1. Änderung"**

Planverfasser: **MELBER & METZGER** Maßstab 1:500



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, den 04.11.2019/ 16.07.2020

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur Projekt: 2019.028

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.11.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 29.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 09.12.2019 bis 17.01.2020
Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.08.2020
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 31.08.2020 bis 02.10.2020
Als Satzung beschlossen § 10 Abs. 1 BauGB	am 26.01.2021
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB</b>	<b>am 29.10.2021</b>

**Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neuer Recyclinghof - Entlastungsstraße Hohengehren - 1. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 04.11.2019/ 16.07.2020 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Baltmannsweiler vom 26.01.2021. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum 04.11.2019/ 16.07.2020.

Baltmannsweiler, den 22.10.2021

