

76.5

122



Zollernalbkreis
GROSSE KREISSTADT BALINGEN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT
NEUE STR. 31, 72336 BALINGEN

TELEFON: 07433/170-281
TELEFAX: 07433/170-128

STADTTTEIL : ENDINGEN
MASSTAB 1 : 1000

ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
"GEHRN"
NEUFESTSETZUNG

GEFERTIGT:
BALINGEN, 23.08.1993/16.11.1993

STADTPLANUNGSAMT BALINGEN

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

GE

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Zulässig sind:

A: Die nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Betriebe oder Anlagen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben

§ 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

B: Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m² für folgende Branchen bzw. Sortimente allgemein zulässig (Positivkatalog):

- Möbel (inkl. ergänzende Sortimente wie Teppiche, Heimtextilien), Kücheneinrichtungen, Büromöbel.
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, Badeausstattung, Fliesen.
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch).
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten.
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör).
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf.
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (größtenteils, Beschläge u.a.m.).
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör.
- Landmaschinen
- Farbe, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter.
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste).
- Kohle, Mineralölerzeugnisse.

§ 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.9 BauNVO

Die Geschoßfläche der Ausstellungsflächen ist der Geschoßflächenbegrenzung von 1.200 m² zuzurechnen.

C: Für Produktionsbetriebe kann der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugelassen werden. Der Fabrikverkauf darf 5 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und max. 100 m² Geschoßfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

§ 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.9 BauNVO

1.2. Sondergebiete § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

SO 1

2.1 Sondergebiet 1 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Sportfachgeschäft / Pflanzenmarkt / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Gewerbegebiet) zulässigen Nutzungen;
- b: Ein Fahrradfachgeschäft bis zu einer Geschoßfläche von 770 m². Ein Verkauf von Sportbekleidung und von Sportartikeln außerhalb des Fahrradbereichs wird auf 200 m² Geschoßfläche begrenzt;
- c: Ein Pflanzenfachgeschäft bis zu einer Geschoßfläche von 700 m². Der Verkauf von Schnittblumen darf eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Für das Pflanzenfachgeschäft kann zusätzlich eine Außenverkaufsfläche bis zu 450 m² Nutzfläche zugelassen werden.

Änderung
Bebauungsplan
Gelnhausen,
Sondergebiet
Sport-Park - 1
2. Änderung

SO 2

1.2.2 Sondergebiet 2

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Verbrauchermarkt / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt für die Bereiche Non-Food und Getränke bis zu einer Geschoßfläche von 3.000 m². Der Verkauf von Sortimenten außerhalb des Positivkatalogs nach Nr. 1.1 B wird auf eine Geschoßfläche von max. 2.000 m² festgesetzt. Der Verkauf von Nahrungsmitteln ist nicht zulässig.

Über die zulässige Geschoßfläche hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC etc. ausnahmsweise bis zu einer Fläche von 20 % der zulässigen Geschoßfläche als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 3

1.2.3 Sondergebiet 3

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Lebensmittel und Textilien / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt bis zu einer Geschoßfläche von 1.500 m² und Textilienverkauf bis zu einer Geschoßfläche von 500 m².

Über die zulässige Geschoßfläche hinaus können von Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC etc. ausnahmsweise bis zu 20 % der zulässigen Geschoßfläche als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 4

1.2.4 Sondergebiet 4

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Einzelhandelsmärkte / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen.
- b: Einzelhandelsbetriebe
 - für Schuhe und Sportartikel bis zu einer Geschoßfläche von 480 m²
 - als Textilmodemarkt bis zu einer Geschoßfläche von 150 m²
 - für Obst und Gemüse bis zu einer Geschoßfläche von 60 m²
 - für Teppiche und Tapeten bis zu einer Geschoßfläche von 400 m²
 - als Baumarkt bis zu einer Geschoßfläche von 2.100 m²

Darüber hinaus können für Einzelhandelsgeschäfte, die lediglich Branchen und Sortimente nach Nr. 1.1 B der planungsrechtlichen Festsetzungen vertreiben, über die zulässige Geschoßfläche hinaus vom Kunden nicht erreichbare Lager und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC ausnahmsweise bis zu 20 % der Geschoßfläche als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 5

1.2.5 Sondergebiet 5

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Raumausstattung / Gewerbe

Zulässig sind:

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Bereiche Teppichboden, Bodenbeläge, Deckenplatten, Farben und Lacke, Tapeten und Gardinen einschließlich des dazugehörigen Zubehörs und Werkzeugs bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m².

Darüber hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßfläche ausnahmsweise als Nebenfläche zugelassen werden.

SO 6

1.2.6 Sondergebiet 6

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Gartenmarkt / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Gartenartikel und Pflanzen bis zu einer Geschoßfläche von 1.400 m². Darüber hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßfläche ausnahmsweise als Nebenflächen zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche wird auf 3.500 m² begrenzt. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage, Kundentoiletten werden der Verkaufsfläche nicht zugerechnet.

SO 7

1.2.7 Sondergebiet 7

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Bau- und Heimwerkermarkt / Gartenbedarf / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen.
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.

Die Geschoßfläche wird auf eine Fläche von max. 7.000 m² begrenzt. Eine Überschreitung von 10% der Geschoßfläche kann für vom Besucher nicht erreichbare Nebenräume wie Lagerflächen und Sozialeinrichtungen zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche wird auf 7.000 m² begrenzt. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden der Verkaufsfläche nicht zugerechnet.

- c: Ausnahmsweise kann eine Aktionsfläche bis maximal 150 m² und eine Randsortimentsfläche bis maximal 50 m² zugelassen werden, auf der unmittelbar mit dem Sondergebietssortiment nach b verbundene Artikel - auch außerhalb des Positivkatalogs nach Nr. 1.1 B - angeboten werden können (z.B. Wasch- und Putzmittel, Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe, Sicherheitskleidung, Sicherheitsschuhe, o.ä.). Die Fläche ist auf die Verkaufsfläche nach b anzurechnen.

SO 8

1.2.8 Sondergebiet 8

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Möbel / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Eine Lagernutzung als Hochregallager und Auslieferungslager bis zu einer Geschoßfläche von 20.000 m².
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel (einschl. Teppiche, Heimtextilien und Beleuchtungskörper) bis zu einer Geschoßfläche von 6.500 m². Vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen, die ausschließlich dem Einzelhandelsbetrieb zuzuordnen sind, können als Hauptnebenflächen zugelassen werden und sind auf die Geschoßfläche nach Satz 1 nicht anzurechnen.
- c: Ein Verkauf für einrichtungshaustypische Randsortimente der Möbelbranche wird auf eine Geschoßfläche von max. 600 m² begrenzt. Die Fläche ist auf die Geschoßfläche nach b anzurechnen.
- d: Über die Nutzung nach b und c hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Sozialeinrichtungen, die dem Einzelhandelsbetrieb zuzuordnen sind, einschl. Kunden-WC bis zu 5 % der zulässigen Geschoßfläche nach b als Nebenflächen zugelassen werden.
- e: Eine Büronutzung ohne Flächenbegrenzung

SO 9

1.2.9 Sondergebiet 9

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Raumausstattung / Gewerbe

Zulässig sind:

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Bereiche Teppichboden, Bodenbeläge, Deckenplatten, Farben und Lacke, Tapeten und Gardinen einschließlich des dazugehörigen Zubehörs und Werkzeugs bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m².
- c: Über die Nutzung nach b hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßflächen als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 10

1.2.10 Sondergebiet 10

§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Raumausstattung / Möbel / Gewerbe

Zulässig sind:

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel (einschl. Teppiche, Heimtextilien und Beleuchtungskörper) bis zu einer Geschoßfläche von 1.500 m². Darüber hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßflächen als Nebenflächen zugelassen werden.
- c: Ein Verkauf für einrichtungshaustypische Randsortimente der Möbelbranche wird auf eine Geschoßfläche von max. 150 m² begrenzt. Die Fläche ist auf die Geschoßfläche nach b anzurechnen.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§§ 12 - 14 BauNVO

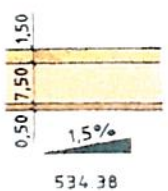
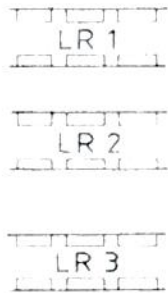
1.3.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3.3 Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.3.4 Stellplätze sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster, herzustellen. § 73 LBO

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO

	2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO
0,6	2.1	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
(2,0)	2.2	Geschoßflächenzahl Dezimalzahl im Kreis. Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen.	§ 20 BauNVO § 20 Abs.3 BauNVO
	2.3	Höhe der baulichen Anlagen	§ 18 BauNVO
GH max 12,0 m ue EFH	2.3.1	maximale Gebäudehöhe über EFH Gebäudehöhe maximal 12 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand. Im Einzelfall kann eine höhere Gebäudehöhe zulassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.	§ 31 Abs.1 BauGB
	2.3.2	Erdgeschoßfußbodenhöhe Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt. Sie soll so festgelegt werden, daß der auf dem Grundstück anfallende Erdaushub weitgehendst zur Geländegestaltung verwendet werden kann.	§ 11 Abs.2 LBO
	3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
a	3.1	abweichende Bauweise offene Bauweise, bis maximal 200 Meter Gebäudelänge zulässig.	§ 22 Abs.4 BauNVO
	3.2	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	4	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 u. 26 BauGB
	4.1	Straßenverkehrsflächen Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und der Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.	
	4.1.1	Geh-/Rad-/Wirtschaftsweg	mit Wegbreite in Metern
	4.1.2	Fahrbahn	mit Fahrbahnbreite in Metern
	4.1.3	Sicherheitsstreifen	mit Breite des Streifens in Metern
	4.1.4	Querneigung der Fahrbahn in %	
	4.1.5	Fahrbahnhöhe in Metern über N.N.	
	4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	4.3	Industriegleis der Deutschen Bundesbahn	
	5	Flächen für Versorgungsanlagen; Leitungsrechte	§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB
	5.1	Leitungsrecht 1 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.	
	5.2	Leitungsrecht 2 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Erdleitung. Pflanzgebotflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von tiefwurzelnden Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.	
	5.3	Leitungsrecht 3 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.	



- 5.3 Leitungsrecht 3
Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.



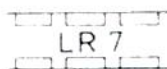
- 5.4 Leitungsrecht 4
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.



- 5.5 Leitungsrecht 5
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Erdleitung. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von tiefwurzelnden Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.



- 5.6 Leitungsrecht 6
Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.



- 5.7 Leitungsrecht 7
Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Bodensee - Wasserversorgung, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Frischwasserleitung mit NW 1200 und Fernmeldekabel. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von Baumpflanzungen und von tiefwurzelnden Strauchpflanzungen freizuhalten.



- 5.8 Leitungsrecht 8
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Reutlingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Gasversorgungsleitung mit PN 16. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von tiefwurzelnden Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.

5.9 Versorgungs- und Abwasserleitungen, Verteileranlagen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB



5.9.1 Trafostation

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB



5.9.2 oberirdische Stromleitung



5.9.3 unterirdische Stromleitung



5.9.4 unterirdische Frischwasserleitung



5.9.5 unterirdische Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Reutlingen

5.9.6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. "

6 Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Grünordnung
§ 9 Abs.1 Nr.15, 20 u. 25 BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche

6.1.1 Verkehrsgrün § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind als 1- bzw. 2-mähdige extensive Wiesen anzulegen.

6.2 Grünfläche § 10 Abs.1 LBO
Begrenzung der Bodenversiegelung in Baugebieten.
Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Auf je 100 m² Fläche ist ein Hochstamm (Mindestgröße: H, 3xv, m.B., 16-18) nachfolgender Arten einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Diese Flächen sind von Garagen und anderen Nebenanlagen dauernd freizuhalten, Stellplätze dürfen nur errichtet werden, wenn sie laut Nr. 6.5 hergestellt und unterhalten werden.
Wiesenflächen sollen als extensive Wiese (2-mähdig) hergestellt werden.

Pflanzliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

Tote Einfriedungen (geschlossene und transparente) sind beidseitig mit einer mindestens 2-reihigen abgestuften Bepflanzung nachfolgender Arten einzugrünen. Pflanzraster 1 x 1 m.

Mindestgrößen:

Für Bäume 1. Ordnung	Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18
	Stammbusch, 3xv, m.B., 200-250
Für Bäume 2. Ordnung	Heister, 2xv, o.B. 150-200
Sträucher	2xv, o.B. 60-100

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus glabra

Spitzahorn
Bergahorn
Birke
Buche
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Flatterulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera nigra
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Taxus baccata
Viburnum opulus

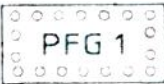
Kornelkirsche
Bluthartriegel
Hasel
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingrifffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Alpen - Heckenkirsche
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Salweide
Schwarzer Holunder
Eibe
Gewöhnlicher Schneeball

Ausgeschlossen sind baumartige Nadelgehölze.



6.3 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



6.3.1 Pflanzgebotsfläche 1 B 463

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Aesculus hippocastanum Baumannii weißblühende Kastanie

H, 4xv, m.B., StU mind. 18-20,

Pflanzabstand ca. 13,0 m. Abstand zum Fahrbahnrand Bundesstraße ca. 4,5 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, 2-mähdige Wiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche sind nicht zulässig.



6.3.2 Pflanzgebotsfläche 2 B 27

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Quercus rubra Amerikanische Roteiche

H, 4xv, m.B., StU mind. 18-20,

Pflanzabstand ca. 13,0 m. Abstand zum Fahrbahnrand Bundesstraße ca. 4,5 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, 2-mähdige Wiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche sind nicht zulässig.



6.3.3 Pflanzgebotsfläche 3 Lange Straße

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Tilia cordata Winterlinde

H, 4xv, m.B., StU mind. 18-20,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, 2-mähdige Wiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



6.3.4 Pflanzgebotsfläche 4 Lange Straße / Schrötenen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Acer platanoides Spitzahorn

H, 3xv, m.B., StU mind. 16-18,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



6.3.5 Pflanzgebotsfläche 5 Wasserwiesen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Acer platanoides Deborah Roter Spitzahorn

H, 3xv, m.B., StU mind. 16-18,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



6.3.6 Pflanzgebotsfläche 6 Lange Straße / Weidenweg

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Tilia Cordata Winterlinde

H, 3xv, m.B., StU mind. 16-18,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



6.3.7 Pflanzgebotsfläche 7

Flächenhaftes Pflanzgebot Freiwachsende Hecke / Wiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke innerhalb einer extensiv gepflegten 2-mähdigen Wiesenfläche. Mindestens 40 % der Pflanzgebotsfläche 7 sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzraster 1 x 1 m. Verteilung der Bäume 1. + 2. Ordnung zu Sträuchern im Verhältnis 1:35. Sämtliche Arten in den Strauchriegeln und Hecken sind heimische Arten bzw. an die potentielle natürliche Vegetation (PNV) gebunden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und von Bebauung freizuhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsflächen in die Baugrundstücke sind nicht zulässig. Bevorzugte Pflanzrichtung ist die Tallängsrichtung (Nord-Süd). Baumartige Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Mindestgrößen:

Für Bäume 1. Ordnung
Für Bäume 2. Ordnung

Stammbusch, 3xv, m.B., 200-250
Heister, 2xv, o.B. 150-200
Sträucher, 2xv, o.B. 60-100

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus glabra

Spitzahorn
Bergahorn
Birke
Buche
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Flatterulme

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus laucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche

Sträucher:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigerna
Lonicera nigra
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Taxus baccata
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Bluthartriegel
Hasel
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Alpen-Heckenkirsche
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Salweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Eibe
Gewöhnlicher Schneeball

6.4 Parkplätze / Stellplätze

§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO, § 9 Abs.1 Nr.4 u. Nr.25 BauGB
Zusammenhängende Parkierungsanlagen und Stellplatzflächen sind mit offenerporigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen wassergebundene Decke) herzustellen. Außerdem ist je 10 Stellplätzen mindestens 1 Hochstamm (H, Jxv., m.B. 18-20) folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus rubra	Amerikanische Eiche

Die Pflanzflächen von mind. 10 m² Größe sind mit Hochbordsteinen einzufassen und mit Rasen einzusäen, bzw. mit Bodendeckern folgender Arten zu bepflanzen:

Euonymus fortunei radicans	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu

6.5 Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Flachdächer (0°-15°) sind mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, Wildkräutern und Sedum zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Artenliste:

Gräser:

Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Festuca i.A.	Dachtrespe
Coeleria glauca	Blauschopfgras
Poa compressa	Platthalmrispe

Kräuter:

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Armeria maritima	Grasnelke
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Silene nutans	Tagnelke

Sedum:

Sedum acre	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißes Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

6.6 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1/5 der Fassadenfläche ist zu begrünen. Die Pflanzarten sind entsprechend der nachfolgenden Liste auszuwählen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Artenliste:

Actinidia i.A.	Strahlengriffel
Acebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis i.A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i.A.	Geißblatt
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
Rosa i.A.	Kletterrosen
Visteria sinensis	Blauregen

6.7 Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB

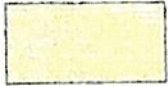
Der Ufergehölzsaum am Dorfbach ist zu erhalten, zu pflegen und mit standortgerechten Gehölzen der Hartholzaue zu ergänzen und zu verbreitern. Folgende Gehölzarten sollen zur Verwendung kommen:

Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Clematis vitalba	Waldrebe
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix viminalis	Kortweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



- 6.7 **Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB
Der Ufergehölzsaum am Dorfbach ist zu erhalten, zu pflegen und mit standortgerechten Gehölzen der Hartholzaue zu ergänzen und zu verbreitern. Folgende Gehölzarten sollen zur Verwendung kommen:

Bäume:	
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Sträucher:	
Clematis vitalba	Waldrebe
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 7 **Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

- 7.1 **Schutzstreifen entlang der B 463 u. der B 27**
Entlang der B 463 und der B 27 ist ein Schutzstreifen von 20,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.



- 7.2 **Nicht überbaubare Grundstücksstreifen**
Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen Grundstücksstreifen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.



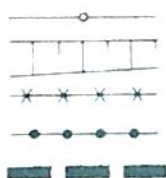
- 7.3 **Sichtfelder**
Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

8 sonstige bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 **Werbeanlagen** § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.1.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen. § 73 Abs.2 Nr.1 LBO
- 8.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.1.3 Werbeanlagen sind an der Fassade des Gebäudes bis zur Höhe der Traufe zulässig. Sie dürfen nicht über Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Schriften dürfen nicht höher als 2,00 m sein.
- 8.1.4 Fahnenmasten können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Sie dürfen die Höhe von 8,00 m nicht überschreiten und bedürfen der Genehmigung. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückflächen nach 7.1 und 7.2 dürfen Fahnenmasten nicht zugelassen werden.
- 8.1.5 Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauflicht- oder Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- 8.1.6 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der B 27 und der B 463 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

- 8.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.2.1 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Verkleidungen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren sind nicht zulässig. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.2.2 Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.3 Einfriedungen § 73 Abs.1 Nr.5 u. Abs.2 Nr.1 LBO
Die Errichtung von Einfriedungen ist immer genehmigungspflichtig. Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Transparente, tote Einfriedungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind als gestaffelte Buschpflanzung ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke bis 1,5 m Höhe zulässig.

9 sonstige Planzeichen

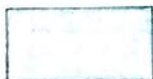


- 9.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 9.2 bestehende Böschung
- 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 Abs.5 BauNVO
- 9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs.4 BauNVO
- 9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

10 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	---
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
----	Bauweise
maximale Gebäudehöhe über EFH	

11 Bestandshinweise



- 11.1 bestehendes Gewässer

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28.04.1993,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

Hinweis: Durch diesen Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan "Gehrn" vom 04.05.1970 (Planfassung vom 18.03.1970) sowie die Änderungen des Bebauungsplanes vom 02.02.1982 und vom 07.09.1982 aufgehoben.

16.2

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschuß**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am Dienstag, 6.06.1989 vom Gemeinderat beschlossen und am Samstag, 01.07.1989 öffentlich bekanntgemacht.
2. **Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom Montag, 03.07.1989 bis Freitag, 04.08.1989 durch Offenlegung und Erörterung im Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt.
3. **Billigungsbeschuß**
Der Gemeinderat hat am Dienstag, 14.09.1993 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.08.1993 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
4. **Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung wurde am Samstag, 18.09.1993 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.08.1993 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom Montag, 27.09.1993 bis Mittwoch, 27.10.1993 öffentlich ausgelegen.
5. **Änderung nach der Planauslegung**
Nach Ablauf der Öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde von einer erneuten Auslegung abgesehen und das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Den von der Änderung Betroffenen wurde Gelegenheit gegeben, sich zum geänderten Planentwurf in der Fassung vom 23.08.1993/16.11.1993 zu äußern.
6. **Satzungsbeschuß**
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.08.1993/16.11.1993 wurde mit seiner Begründung vom 18.11.1993 durch den Gemeinderat am Dienstag, 30.11.1993 als Satzung beschlossen.

Balingen, den 1.12.1993



Merkel
(Dr. Merkel)
Oberbürgermeister

7. **Anzeigeverfahren**
Das Anzeigeverfahren wurde vom Regierungspräsidium mit Erlaß vom 06.12.1993 Nr.: 22-34/2544.2-1- abgeschlossen.
1075/93
8. **Ausfertigung**
Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

ausgefertigt:

Balingen, den 08.12.1993



Merkel
(Dr. Merkel)
Oberbürgermeister

9. **Inkrafttreten**
Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Kreisamtsblatt vom Samstag, 11.12.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Balingen, den 15.12.1993

1.A.

R. Schempp
(Schempp)
Bauverwaltungsamt