

Name	Wert
> ID1	151
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Erlaheim
GEMARKUNG_NR	7962
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Brühl-Scheibenthalde I - 6. Änderung
AENDERUNG	6
AENDERUNG_BEM	Aufhebungsplan vorhanden
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	13.05.2016 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20160513_Bruel_Scheibenthalde_I_Satzung_6.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20160513_Bruel_Scheibenthalde_I_Plan_6.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20160513_Bruel_Scheibenthalde_I_Textfest_6.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20160513_Bruel_Scheibenthalde_I_Bauvor_6.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_20160513_Bruel_Scheibenthalde_I_Legende_6.PDF
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7962_20160513_Bruel_Scheibenthalde_I_Plan_6.tif

Satzung über den Bebauungsplan

„6. Änderung Bebauungsplan Brühl-Scheibenthalde I“ in Erlaheim

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen in seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2016 den Bebauungsplan „6. Änderung Bebauungsplan Brühl-Scheibenthalde I“ in Erlaheim als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

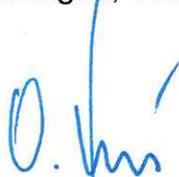
- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 04.03.2016,
- planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) i. d. F. vom 04.03.2016,
- örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 04.03.2016.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage die Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geislingen, 10.05.2016



Oliver Schmid
Bürgermeister



In Kraft getreten am:

13.05.2016



Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 0.4 0.4 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- △ Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zul. (§ 22 (2) BauNVO)
- SD Dachform: Satteldach
- 28-38° Zulässige Dachneigungen (§ 74 (1) 1 LBO)
- X **Aufzuhebende Festsetzungen**
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722))
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung i.d. Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (SBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert am 22.07.2011.
 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Dachform
 Dachneigung
 Max. Zahl der Wohnungen
 Kniestock bis 60 cm zulässig



Anlage 1

Stadt Geislingen
 ZOLLERNALBKREIS

Vorstadtstraße 9, 72351 Geislingen
 Telefon: 07433/9684-0

Stadtteil: ERLAHEIM

6. Änderung Bebauungsplan "BRÜHL-SCHEIBENHALDE I" im Bereich von Flst. 541/1

Planungsrechtliche Festsetzungen und
 Örtliche Bauvorschriften

Vermessungsbüro UTTENWEILER
 Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler
 Beratender Ingenieur, freier Stadtplaner
 Pfitznerstraße 6
 72336 Balingen
 Telefon: 07433/22089-0
 Fax: 07433/22089-20
 E-Mail: k.utt@uttenweiler.de
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gefertigt:
 Balingen, den 04.03.2016

Maßstab:
 1:500
 Neues
 Höhensystem

Ausgefertigt: *O. Schmid* Oliver Schmid, Bürgermeister 1. MAI. 2016

ERLAHEIM
 BRUEHL-SH6-3.PLT



Stadtteil Erlaheim

Anlagen 2 und 3

T e x t t e i l e

zum

B e b a u u n g s p l a n

sowie den

Örtlichen Bauvorschriften

6. Änderung Bebauungsplan

„BRÜHL-SCHEIBENHALDE I“

im Bereich von Flst. 541/1

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

im Bereich von Flst. 541/1

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO

II. Füllschema der Nutzungsschablone

III. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung i.d. Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert am 22.07.2011.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Bebauungsplan

6. Änderung Bebauungsplan

„BRÜHL-SCHEIBENHALDE I“

im Bereich von Flst. 541/1

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
Zulässig sind:
die in § 4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen. § 4 Abs.2 BauNVO
Es sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
 - 2.1 **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 2.2 **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)**
Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - 3.1 **Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
 - o offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 **Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO

4.1 Nebenanlagen und Stellplätze § 23 Abs.5 BauNVO
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze § 23 Abs.5 BauNVO
 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
–	Bauweise
Dachform / Dachneigung Zahl der zul. Wohnungen Kniestock max. 60 cm	

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 Landratsamt Zollernalbkreis in Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt:

Balingen, 04.03.2016

**Vermessungsbüro
 UTTENWEILER**

12
11
10
 Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler
 Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner
 Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler
 Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen
 Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20
 E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de



Ausgefertigt:

Geislingen, 10. Mai 2016

Oliver Schmid
 Oliver Schmid, Bürgermeister

Rechtskräftig seit: 13. Mai 2016



Stadtteil Erlaheim

Anlage 3 zur Satzung
Geislingen, 04.03.2016

Örtliche Bauvorschriften

6. Änderung Bebauungsplan „BRÜHL-SCHEIBENHALDE I“ im Bereich von Flst. 541/1

§ 74 LBO-BW

Textteil

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachvorschriften § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Es bedeuten:

SD Satteldach

28 – 38° Dachneigung

Ki 60 Kniestock bis max. 60 cm zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung über die „Gestaltung von Dachaufbauten“ der Stadt Geislingen, rechtskräftig am 09.03.2001.

Aufgestellt:

Balingen, 04.03.2016

Vermessungsbüro
UTTENWEILER



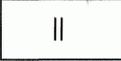
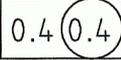
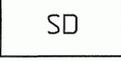
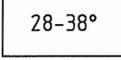
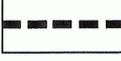
Ausgefertigt:

Geislingen, 10. Mai 2016

Oliver Schmid, Bürgermeister

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler
Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler
Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen
Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20
E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de

Zeichenerklärung

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	(§ 20 BauNVO)
	Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zul.	(§ 22 (2) BauNVO)
	Dachform: Satteldach	
	Zulässige Dachneigungen	(§ 74 (1) 1 LBO)
	Aufzuhebende Festsetzungen	
	Baugrenze	(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung i.d. Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert am 22.07.2011.
 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)).

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Dachform
 Dachneigung
 Max. Zahl der Wohnungen
 Kniestock bis 60 cm zulässig



Satzungsbeschluss vom 10.05.2016

Rechtskräftig seit

13. Mai 2016

**Besondere Anlage
zum Bebauungsplan**

**6. Änderung Bebauungsplan
„BRÜHL-SCHEIBENHALDE I“
im Bereich von Flst. 541/1
in Geislingen-Erlaheim**

B E G R Ü N D U N G

1. Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 541/1 an der Scheibenhalde in Geislingen-Erlaheim.

2. Derzeitiger Planungsstand / städtebauliche Ausgangssituation

Das zur Änderung vorgesehene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl-Scheibenhalde I" mit Rechtskraft vom 04.03.1969.

Die Nachbargrundstücke im Westen und Norden sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Nordosten grenzt das Plangrundstück an unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Brühl-Scheibenhalde I“ liegen.

Der bestehende Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 1-geschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3. Ziele und Grundsätze des Bebauungsplanes

Planungsziel

Über die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes mit Neubau von Garagen im Erdgeschoß geschaffen werden. Ein Bauantrag des Eigentümers liegt bereits vor.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen werden überbaubare Flächen neu festgelegt. Dabei entsteht in diesem Bereich eine städtebaulich vertretbare Lösung für das Baugrundstück. Mit den geplanten Festsetzungen erfolgt in Größe und Funktionalität eine Einpassung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft und die angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen sind nicht zu erwarten.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Festsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Baugebiet wird entsprechend der bestehenden Festsetzung die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf die Höchstzahl von 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die Grundflächenzahl mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet eine ausreichende Überbaubarkeit des Baugrundstückes im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung und der vorgesehenen Bebauung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgelegt. Es sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung über Baugrenzen bestimmt und orientiert sich in ihrer Lage und Ausdehnung an der vom Bauherrn gewünschten Größe des geplanten Bauvorhabens. Das bestehende Baufenster wird entsprechend dem geplanten Bauvorhaben in nordöstlicher Richtung erweitert.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen. Dies entspricht auch den Gegebenheiten der Umgebungsbebauung.

Über örtliche Bauvorschriften werden Dachform und -neigung bestimmt. Auch diese Festlegungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen, wobei die zulässige Dachneigung von 32° auf 38° erhöht wird. Damit wird der Ausbau im Dachgeschoß erleichtert. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke entsteht dadurch nicht.

4. Erschließung

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht. Das Grundstück ist voll erschlossen.

5. Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtlichen Baumöglichkeiten nur geringfügig erweitert, sodass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis, Umweltamt, ist für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens die Aufstellung einer einfachen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen einer Habitat-Potenzial-Analyse erforderlich. Diese wird durch das Büro für Umweltplanung Dr. Grossmann, Balingen erstellt.

6. Gesamtbeurteilung / Fazit

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes mit Garagen auf dem Flst. Nr. 541/1 geschaffen werden.

Mit dem geplanten Bauvorhaben entsteht keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und der umgebenden Bebauung. Die gute Integration in die Bebauung an der Scheibenhalde ist gewährleistet, die Grundzüge der vorhandenen Bebauung werden mit den neuen Festsetzungen fortgeführt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks wird ein Rahmen für die geplante Bebauung festgesetzt, der im Hinblick auf die Erweiterung der bebaubaren Flächen und der Ortsrandbegrenzung keine Beeinträchtigungen oder Störungen bewirkt.

7. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt:
Balingen, 04.03.2016

Vermessungsbüro
UTTENWEILER

12  Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler
Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner
11  Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler
Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen
Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20
10  E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de