

	Name	Wert
>	ID1	143
	GEMEINDE	Geislingen
	GEMARKUNG	Binsdorf
	GEMARKUNG_NR	7961
	FLUR	
	FLUR_NR	0
	PLANUNGSTRAEGER	
	PLANNAME	Heimgärten II
	AENDERUNG	0
	AENDERUNG_BEM	
	PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
	GENEHMIGUNGSDATUM	
	INKRAFTTRETENSDATUM	24.04.2009 00:00:00
	RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
	FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
	DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20090424_Heimgaerten II Satzung 0.pdf
	DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20090424_Heimgaerten II Plan 0.pdf
	DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20090424_Heimgaerten II Textfest 0.pdf
	DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20090424_Heimgaerten II Bauvor 0.pdf
	DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_20090424_Heimgaerten II Legende 0.pdf
	NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7961_20090424_Heimgaerten II Geoplan 0.tif

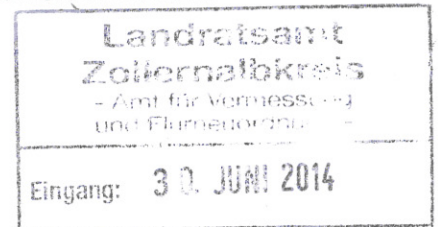
24.04.2009

SATZUNG

Aufgrund der §§ 1 – 4 und 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich der jeweiligen Änderungen und aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen in öffentlicher Sitzung am **15.04.2009** den

Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heimgärten II“ in Binsdorf

als Satzung beschlossen.



Artikel I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen vom 05.02.2009 des Bauingenieurbüros Mauthe, Balingen-Ostdorf

Artikel II Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- zeichnerischem Teil/Plan - Bebauungsplan 1 : 1.000,
- planungsrechtlichen Festsetzungen
- örtlichen Bauvorschriften
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 06.04.2009
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 26.03.2009

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den im Textteil vom 05.02.2009 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es gilt die Begründung vom 05.02.2009

Artikel III Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den im Textteil vom 05.02.2009 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 3

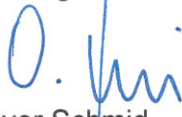
Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 05.02.2009.

Artikel IV Inkrafttreten

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Geislingen, 15.04.2009


Oliver Schmid
Bürgermeister





Zeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
0,8 Grundflächenzahl
(2,0) Geschößflächenzahl
GH max. Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Gepl. Grundstücksgrenzen

4993 Flurstücksnummern

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sicherheitsstreifen
Fahrbahn
Gehweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Versorgungsleitungen

Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen

Umspannstation

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4)

Flächen für die Landwirtschaft (Grünfläche, Ausgleichsfläche)

Gepl. Gebüsch, Einzelbäume

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kraft getreten am:
24.04.2009

Kreis: Zollernalbkreis

Stadt: Geislingen

Stadtteil: Binsdorf

Bebauungsplan „Heimgärten II“



LAGEPLAN

M.1:1000

20 10 0 20 40 60 80 100

ANERKANNT **GENEHMIGT**

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die schriftlichen Festsetzungen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15. April 2009 übereinstimmen.

Geislingen, den 15. April 2009 *lhm* Schmid, Bürgermeister

Gefertigt: Balingen-Ostorf, den 05.02.2009 Di. *feron*

M A W T H E **BÜRO FÜR BAUINGENIEURWESEN** TEL. 07433/7001
ONGENIEURE 72336 BALINGEN – UHLANDSTR. 3 FAX. 07433/7701

Die Erhöhung der Gebäude durch technische Anlagen (z.B. Solarflächen) kann bis zu 1 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden.

2 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.1 Oberflächenbefestigung

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Bodenversiegelungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden.

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen für PKW sind, mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Parkierungsflächen mit mehr als 8 Stellplätzen sind, entsprechend dem Pflanzgebot 4 zu begrünen.

2.2 Zahl der Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze richtet sich nach den besonderen baurechtlichen Vorschriften (VwV Stellplätze).

3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form einer massiven Mauer, mit einer Höhe über 0,80 m.

3.2 Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen für eine breitflächige und gleichmäßige Verteilung des Bauaushubes oder für Sockelanfüllungen werden zugelassen. Solche Auffüllungen sind dem vorhandenen Gelände und den Nachbargrundstücken anzupassen.

Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschoss-garagen mit abfallender Rampe $h = \max. 1,30 \text{ m}$ sind zulässig.

Weitere Abgrabungen sind **unzulässig**.

3.3 Häusliche Abwässer

Schmutzwasser

Kann direkt der Ortskanalisation angeschlossen werden.

Regenwasser

Ist getrennt zu erfassen und kann ohne Vorreinigung der Versickerungsfläche angeschlossen werden.

Parkplatz und Abstellflächen sind über eine entsprechende Filteranlage, z.B. Retentionsfilterbecken o.ä. der Versickerungsfläche zuzuleiten.

4 HINWEISE

4.1 Grundstückszuschnitte, Gebäudestandorte

In der Planzeichnung (zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes) sind folgende Elemente nicht verbindlich:

- Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke
- Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude
- Geplante Grundstücksgrenzen sind nicht dargestellt

4.2 Baugrubenaushub

Der Oberboden der zu versiegelten Bereiche ist auf gemeindeeigenen Flächen aufzubringen. Dazu ist der Oberboden nach Angabe der Gemeinde auf gemeindeeigenen Flächen am Flurstücksrand fachgerecht abzulagern. Der Einbau erfolgt durch die Gemeinde.

Vor dem Abschieben des Oberbodens werden oberirdische Pflanzenteile entfernt, mit dem Ziel, anaerobe Bedingungen in der Oberbodenmiete zu vermeiden.

Bei allen Arbeiten mit Oberboden ist der optimale Feuchtezustand des Bodens, bei den vorliegenden Böden trocken bis schwach feucht, zu beachten.

Das Abschieben des Oberbodens (Ah-Horizont) erfolgt ohne Befahren des Oberbodens.

Die Oberbodenmieten werden geschüttet (ohne Befahren), die max. Höhe beträgt 2 m. Die Mieten werden profiliert und geglättet, sowie umgehend mit Bodenfestigern eingesät. Die Saatgutmischung ist artenreich und verfügt auch über tiefwurzelnde und stark wasserzehrende Arten. Die Artenzusammensetzung berücksichtigt die Standortgegebenheiten.

Hinweis:

Maßnahme muss von der Gemeinde mit dem Bewirtschafter abgestimmt werden. Für den Oberbodenauftrag sind zusätzliche bau- oder naturschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu verteilen; überschüssiges Material ist auf die zuständige Erddeponie zu entsorgen.

4.3 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Zollernalbkreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist nur kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

4.4 Archäologie

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen – Abt. Denkmalpflege – unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeiten zur Fundbergung und zur Dokumentation sind einzuräumen.

4.5 Eigentümerpflichten

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder, sowie Verteilerkästen, und sonstige Anlagen und Einrichtungen für Fernmelde- und Stromversorgung hinter der Gehweg- bzw. Straßenbegrenzungslinie sind nach § 126 Abs. 1 BauGB in einem Geländestreifen von 0,50 m bei Bedarf auf privaten Grundstücken zu dulden.

4.6 Dachinstallationen

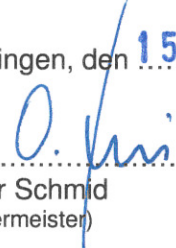
Installationen am Dach, wie Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Wünschenswert ist aus Gründen des Gewässerschutzes die Verwendung von anderen Materialien, wie z.B. Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff.

Aufgestellt:

Balingen-Ostdorf, den 05.02.2009 / Ma/Hk

MAUTHE INGENIEURE
72336 BALINGEN-OSTDORF

Geislingen, den 15. April 2009


Oliver Schmid
(Bürgermeister)

Zollernalbkreis

Geislingen, 05.02.2009

Stadt: Geislingen
Stadtteil: Binsdorf

In Kraft getreten am:

24.04.2009



BEBAUUNGSPLAN „HEIMGÄRTEN II“

Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und Örtliche Bauvorschriften

Zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.02.2009 werden nachfolgende Festsetzungen aufgestellt:

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
4. Garagen und Stellplätze
5. Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
6. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Stellplätze und Zufahrten
3. Sonstige Festsetzungen
4. Hinweise

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

BauGB, BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Vorhaben nach § 8 Abs. 2, Ziffer 1-4 BauNVO 1990.

Ausnahmeweise zugelassen werden können

- Flüssiggastanks mit mehr als 3 t Flüssiggas im Sinne von § 8 BauNVO, sowie Anlagen in denen Sekundärbrennstoffe eingesetzt werden.

Nicht zulässig sind

- Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

- Vergnügungsstätten aller Art (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Werbeanlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild, sowie den Verkehr nach Art und Größe ihrer Ausführung nicht beeinträchtigen.

Lauflicht- und Wechsellichtanlagen, Booster oder Fesselballone werden für Werbemaßnahmen **nicht** zugelassen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Siehe Eintragung der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 05.02.2009.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gebäudehöhe bestimmt. Sie wird bei den Bauplatzbereichen wie folgt festgesetzt:

z.B.: GH = 9,50 m

Die **Gebäudehöhe** wird gemessen am tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Der Messpunkt wird nur auf Außenwände bezogen.

Bei Satteldächern ist die Firsthöhe maßgeblich.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen.

3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

Für eine Optimierung der Dachflächen zur Gewinnung von regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) werden Abweichungen zugelassen.

4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 12 BauNVO

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind an das Hauptgebäude anzubauen oder anzubinden.

Garagen, die rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor einhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5 VERKEHRSFLÄCHEN , VERSORGUNGSFLÄCHEN, FLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1, Nr. 10-14, 21 BauGB

5.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten Fahrbahnen mit/ohne Sicherheitsschrammbord und Gehwege.

5.2 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In der Planzeichnung sind Leitungsrechte für Abwasser und Frischwasserleitungen ausgewiesen.

Innerhalb der Schutzzonen dürfen keine leitungsgefährdenden Vorrichtungen oder Anpflanzungen vorgenommen werden. Das Schutzfeld ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

5.3 Retentionsflächen

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird dem Baugebiet eine Retentionsfläche mit Versickerungsanlage für die Rückhaltung und die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dächern, Drainagen und befestigten Verkehrsflächen zugeordnet.

Der Niederschlags- und Frischwasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden; das Wasser wird über ein Frischwassertrennsystem und über offene Gräben dem offenen Wassergraben entlang der „Erlaheimer Straße“ zugeführt.

Das gleiche gilt für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

**5.4 Flächen für Aufschüttungen,
Abgrabungen und Stützmauern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

Das gleiche gilt für Hinterbeton der Randbefestigungen entlang der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche.

**6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**6.1 Flächen für
Ausgleichsmaßnahmen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nordwestlich des Plangebietes, entlang der „Erlaheimer Straße“, werden im Umfeld der offenen Gräben zur landschaftspflegerischen Aufwertung mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ökologische Begleitmaßnahmen zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen ausgebaut.

Offene Gräben sind zu erhalten und mit standortgerechten Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (Versickerungsflächen).

**6.2 Pflanzgebote und
Pflanzbindungen**

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB

Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen:

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen.

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich des Traubereiches sind zu vermeiden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB**Straßenbegleitgrün K 7122:**

Entlang der Kreisstraße sind innerhalb der vorgesehenen Pflanzgebotsflächen zwei Baumreihen zu pflanzen.

Dazu sind im Abstand von 15 m heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden.

Auf der Fläche östlich der Kreisstraße ist entsprechend der Darstellung zusätzlich auf mind. 50 % der Fläche eine dichte Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzenliste 3, Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50 m, mindestens 3-reihig) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen bzw. zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Säume sind alle 2 Jahre im Herbst zu mähen, die Wiese 1-2 mal im Jahr. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Im Bereich der Sichtfenster sind die Flächen zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist 1-2 mal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB**Intensive Ortsrandeingrünung:**

Zur Eingrünung des südöstlichen und südwestlichen Ortsrandes ist entsprechend der Plandarstellung auf mind. 50 % der Fläche eine dichte Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzenliste 3, Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 – 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entsprechend der Plandarstellung ist je angefangene 12 m Grundstücksgrenze zusätzlich zu den Sträuchern ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen.

Es sind die Arten entsprechend der Pflanzenlisten 1-3 zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen bzw. zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln.

Die Säume sind alle 2 Jahre im Herbst zu mähen, die Wiese 1-2 mal im Jahr.
Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB

Straßenbegleitgrün Innere Erschließung:

Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes zu 70 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist, je angefangene 15 m laufende Grundstücksgrenze ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen dienen zur Grüngestaltung der Grundstücksränder zur Straße oder zum Gehweg hin.

Die dargestellten Baumstandorte können zur Grundstückserschließung bei Bedarf um 5 m verschoben werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1-3 zu verwenden.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB

Allgemeines Pflanzgebot:

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14), sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Pflanzen der Pflanzenliste 1-3 zu verwenden.

Stellplatzbegrünung:

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 8 Stellplätzen ist - je angefangene 8 Stellplätze - ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Dachbegrünung:

Den Bauherren wird empfohlen:
Dachflächen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB

**Gestaltung Löschwasserteich
und Retentionsbereich:**

Innerhalb der mit PFG 5 gekennzeichneten Grünfläche sind strukturreiche Lebensräume in Form von Hochstaudenfluren zu entwickeln.

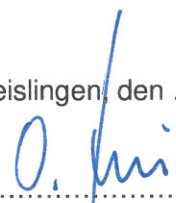
Die Hochstaudenfluren entsprechen je nach Standort trockener bis feuchter Ausprägung.

Aufgestellt:

Balingen-Ostdorf, den 05.02.2009 / Ma/Hk

MAUTHÉ INGENIEURE
72336 BALINGEN-OSTDORF

Geislingen, den 15. April 2009


Oliver Schmid
(Bürgermeister)

II. Örtliche Bauvorschriften

LBO

In Kraft getreten am:

24.04.2009

1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 LBO

1.1 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Glänzende, stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind **unzulässig**.

Für Metallfassaden sind die Vorschriften für Metalldächer unter Ziffer 1.3. analog anzuwenden.

1.2 Dächer, Dachform- und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Eintragung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vom 05.02.2009.

Sämtliche Dachformen sind zulässig.

- Dachneigung 0°-15°.

1.3 Dacheindeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für Hauptgebäude im gesamten Gewerbegebiet mit einer zulässigen Dachneigung von 0°-15° werden Metalldächer zugelassen.

Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung erwünscht.

Zur Verhinderung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt, werden nur solche Metaldeckungen zugelassen, bei welchen durch Beschichtungen oder andere technische Maßnahmen eine Freisetzung derartiger Schadstoffe ausgeschlossen werden kann.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden auf den Dächern zugelassen.

1.4 Dachaufbauten

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

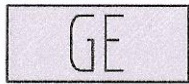
Dachaufbauten sollen in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.

Für Metalldächer oder Metallverkleidungen gilt Ziffer 1.3 analog; es dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden.

Zeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 Grundflächenzahl
- (2,0) Geschossflächenzahl
- GH max. Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise



Baugrenze

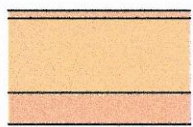


Gepl. Grundstücksgrenzen

- 4993 Flurstücksnummern

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

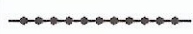


Sicherheitsstreifen
Fahrbahn
Gehweg

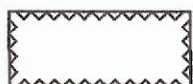
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Umgrenzung der Flächen, die von
der Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)

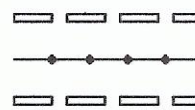


Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Versorgungsleitungen



Elektrische Freileitung
mit Schutzstreifen



Umspannstation

Grünflächen

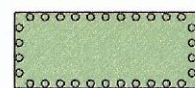
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs.4)



Flächen für die Landwirtschaft
(Grünfläche, Ausgleichsfläche)



Gepl. Gebüsch, Einzelbäume



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen