

Name	Wert
> ID1	21
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Gewerbegebiet Oberholzstraße
AENDERUNG	0
AENDERUNG_BEM	
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	24.02.2005 00:00:00
INKRAFTTRETENSDATUM	11.03.2005 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20050224 GE Oberholzstrasse Satzung 0.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20050224 GE Oberholzstrasse Plan 0.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20050224 GE Oberholzstrasse Textfest 0.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20050224 GE Oberholzstrasse Bauvor 0.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 20050224 GE Oberholzstrasse Legende 0.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7960 20050224 GE Oberholzstrasse Geoplan 0.tif

SATZUNG

Aufgrund der §§ 1 – 4 und 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. S. 1250) und aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen in öffentlicher Sitzung **am 28.12.2004** den

Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet - Oberholzstraße in Geislingen“

als Satzung beschlossen.

Artikel I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Vermessungsbüros Uttenweiler, Balingen vom 23.03.2004/21.12.2004 .

Artikel II Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- zeichnerischem Teil/Plan - Bebauungsplan 1 : 500,
- planungsrechtlichen Festsetzungen
- Örtlichen Bauvorschriften.

§ 2

Anlagen des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan ist der Gründordnungsplan des Büros für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann vom 05. November 2004 beigefügt.



§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus den im Textteil vom 23.03.2004/21.12.2004 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es gilt die Begründung vom 23.03.2004.

Artikel III Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den im Textteil vom 23.03.2004/21.12.2004 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 23.03.2004.

Artikel IV Plangenehmigung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberholzstraße“ ist gem. § 8 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Landratsamt Zollernalbkreis (Rechtsaufsichtsbehörde) hat am 24.02.2005 eine Plangenehmigung (§10 BauGB) erteilt.

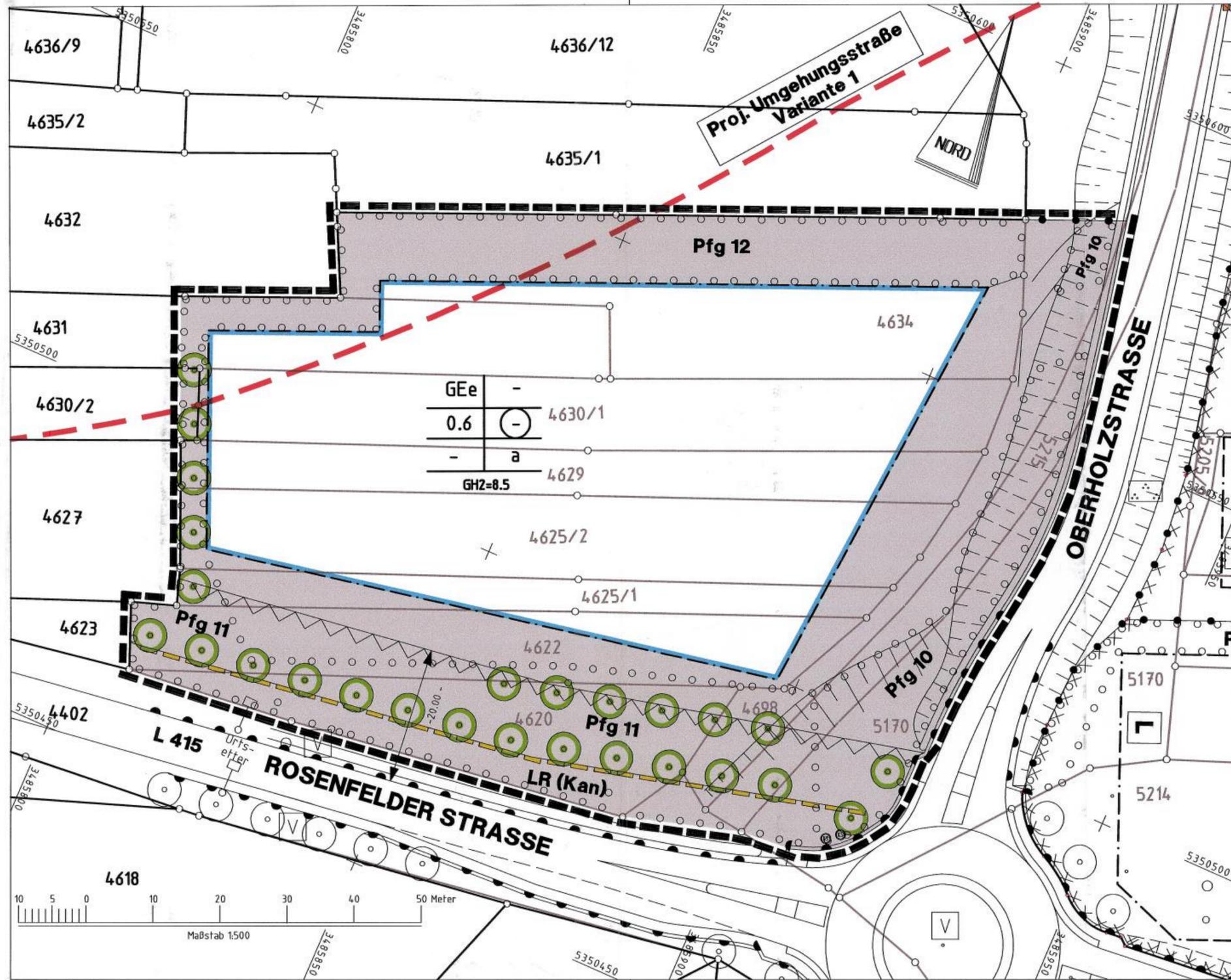
Artikel V Inkrafttreten

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

Geislingen, den 28.12.2004

Günther-Martin Pauli, MdL
Bürgermeister





Zeichenerklärung

- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 0.6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GH 2** max. Gebäudehöhe 2 über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe Textteil (§ 18 BauNVO u. § 9 (2) BauGB)
- a** Abweichende Bauweise, siehe Textteil (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
- LR (Kan) Leitungsrechte (Kanalleitungen) (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Pfg Pflanzgebotsflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Bestehende Böschungen
- Geplante Böschungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Gebäudehöhen GHZ

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 214; 1998 S. 137), zuletzt geändert am 15.11.2001 (BGBl. I S. 3762)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581)

Hinweise:

Satzungsbeschluss vom
28.12.2004
 Rechtskräftig seit
11.03.2005



Zollernalbkreis



Vorstadtstrasse 9, 72351 Geislingen

TELEFON: 07433/9684-0

TELEFAX: 07433/9684-90

STADTTEIL: GEISLINGEN

MASSSTAB 1:500



Genehmigt
 Balingen, den **24. FEB. 2005**
 Landratsamt
 Zollernalbkreis
 boes
 Ridder

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet OBERHOLZSTRASSE"

Planungsrechtliche Festsetzungen
 und Örtliche Bauvorschriften

Gefertigt: **23.03.2004**

Vermessungsbüro UTTENWEILER

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



Zollernalbkreis

Anlagen 2 und 3

Geislingen,
23.03.2004/21.12.2004

Textteile

zum

Bebauungsplan

sowie den

Örtlichen Bauvorschriften

„GEWERBEGEBIET OBERHOLZSTRASSE“

Genehmigt

Balingen, den 24. FEB. 2005



Landratsamt
Zollernalbkreis

Göber
Ridder

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

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
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
9. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft
10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

II. Pflanzlisten

III. Füllschema der Nutzungsschablone

IV. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141; 1998 S. 137), zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Bebauungsplan

„GEWERBEGEBIET OBERHOLZSTRASSE“

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** § 8 BauNVO
- Zulässig sind:
- die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude, Betriebe und Anlagen. § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. § 8 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Tankstellen. § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke. § 8 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Freistehende Wohngebäude und Grundstücksteilungen für eine reine Wohnnutzung dürfen nicht zugelassen werden. § 8 Abs.3 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.6 und Abs.9 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Nicht zugelassen werden dürfen:
- Vergnügungsstätten aller Art. § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs 6 BauNVO
- Innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) dürfen die oben aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie i.S. von § 6 Abs.1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad eines Mischgebietes). § 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Einschrieb 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:
a abweichende Bauweise als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis max. 80 m.
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zu errichten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Gewinnung regenerativer Energien mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Nebenanlagen und Stellplätze sind unter Beachtung der Pflanzgebotsflächen und der nicht überbaubaren Flächen entlang der L 415 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind unter Beachtung der Pflanzgebotsflächen und der nicht überbaubaren Flächen entlang der L 415 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB
Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
- 6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrecht LR (Kan) Kanalleitungen
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Kanalleitungen, Wasserleitungen sowie Kabelleitungen. Im Bereich des Leitungsrechtes sind Erdauffüllungen nicht zulässig.

7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

7.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 10 (Pfg 10) Verkehrsbegleitgrün

Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Böschungen ist mit einer kräuterreichen Landschaftsraseneinsaat zu begrünen und locker mit niederen Sträuchern oder Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) wie im Grünordnungsplan dargestellt zu bepflanzen (Pflanzliste 1 bis 3).

Pflanzgebot 11 (Pfg 11) - Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind heimische, hochstämmige Obstbäume, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzliste 2).

Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Landschaftsraseneinsaat einzusäen und zu einer extensiv genutzten Glatthaferwiese zu entwickeln.

Pflanzgebot 12 (Pfg 12) Ortsrandeingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 12 gekennzeichneten Fläche sind zur Ortsrandeingrünung je angefangene 100 m² Pflanzgebotfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 3 heimische, standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste 1 bis 3).

Pflanzgebot Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen ist pro 8 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 3 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 3 m mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Rahmen der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.g. Anzahl angerechnet. (Pflanzliste 1 bis 3).

7.2 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 8.3 bis 8.4 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

8.1 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf Grundstücken ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Anschluss an den Regenwasserkanal hat über Kontrollschächte, die auf den jeweiligen Grundstücken von der Stadt Geislingen im Zuge der Erschließung angelegt werden, zu erfolgen.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Natursteinen, erfolgen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf in den angrenzenden Regenwasserkanal einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

8.2 Behandlung von Oberflächenwasser

Aufgrund der anstehenden Böden sowie der relativ steilen Hanglage ist eine Versickerung innerhalb des Gebietes nicht möglich.

Alles Oberflächenwasser innerhalb des Bebauungsgebietes „Weiherhalde“ (private Grundstücke und Straßenraum) wird über einen Regenwasserkanal oder offene Mulden dem im Süden angrenzenden Wassergraben / Mühlegraben zugeführt.

Von diesem wird mittels Streichwehr der Oberflächenabfluss, der die Niedrigwassermenge überschreitet, in eine Retentionsfläche ausgeleitet. Entwicklungsziel dieser Retentionsfläche stellt ein Auwald dar.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Oberholzstrasse“ wird das in der Zufahrt- und Ladezone anfallende Wasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Das Oberflächenwasser der Dachflächen in den Regenwasserkanal geleitet. Im Bereich der Kundenparkplätze soll lediglich das nicht am Ort versickerte Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

9. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ökologischen Maßnahmen und deren Flächen herangezogen.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

10.1 Schutzstreifen entlang der L 415

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 20 m breiten Schutzstreifens entlang der L 415 dürfen keine Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen errichtet werden.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Einzelbäume

Bäume 1. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Birke	Ulmus glabra	Bergulme
Fragus sylvatica	Buche		

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel	Pyrus pyraister	Holzbirne

Pflanzliste 2: Obstbäume

Äpfel: in den Sorten Boiken Bohnapfel Brettacher Grahams Jubiläumsapfel Hauxapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Schöner von Herrenhut Sonnenwirtsapfel Rote Sternrenette Roter Bellefleur Welschisner Wiltshire Winterrambour	Birnen: in den Sorten Doppelte Phillips Fäßlesbirne Gelbmöstler Oberösterreichler Palmischbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne	Steinobst: Ontariopflaume Königin Viktoria Ersinger Frühzwetschge Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Mirabelle von Nancy Oullins Reneklude Graf Althans Reneklude Süßkirsch: Burlat Dolleseppler Unterländer Große Schwarze Knorpel Büttners Rote Knorpel Adlerkirsche von Bärtschi Regina Sauerkirsch: Russische Wurzelausläufer
--	---	--

Pflanzliste 3: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Ribes alpinum	Alpenbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus rasemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

III. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Geschossfläche
--	Bauweise

Max. Gebäudehöhen 2 über EFH

IV. 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.

Geologie

Sofern im Aushubniveau der Bauvorhaben Ölschiefer (Gefahr der Sohlhebung) angetroffen wird, wird eine ingenieurgeologische Objektbezogene Baugrubenabnahme empfohlen.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann eventuell Sickerwasser im Baugrubenbereich auftreten.

Aufgestellt:**Ausgefertigt:****Balingen, 23.03.2004/21.12.2004,****Vermessungsbüro
UTTENWEILER**

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



Anlage 3 zur Satzung
Geislingen,
23.03.2004/
21.12.2004

Zollernalbkreis

Örtliche Bauvorschriften

„GEWERBEGEBIET OBERHOLZSTRASSE“

§ 74 LBO-BW

Textteil

- I. Gestaltungsregelungen** § 74 Abs.1 LBO
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- 1.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**
- Gebäudehöhen (GH 2) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).
- 1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
- Erdgeschoßfußbodenhöhe , EFH**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 577.75 m ü.N N festgelegt. In begründeten Ausnahmefällen kann von der festgesetzten EFH bis zu +/- 0,20 m abgewichen werden.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 1.3 Dachvorschriften** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
- Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nichtreflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in roter bis rotbrauner Farbe oder Anthrazit einzudecken.
 - Für Dächer bis 18° Neigung sind auch nichtreflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das oberirdische Regenwasserableitungssystem erfolgt.
 - Solaranlagen sind auf bis zu 1/3 der einzelnen Dachflächen allgemein zulässig.
- In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen je Fassade eine maximale Größe von 8,0 m² nicht überschreiten.

Die Schrifthöhe darf max. 0,7 m betragen. Signets und Anfangsbuchstaben können ausnahmsweise bis 1,0 m Kantenlänge zugelassen werden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 415 nicht geblendet werden.

2.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 3 Stück je Baugrundstück zulässig. Sie dürfen die Fläche von 3 qm je Anlage nicht überschreiten.

Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur L 415 hin dürfen Fahnenmasten und Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

2.3 Unzulässig sind

a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),

b) Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplatzanlagen

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen 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 im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebot, zu begrünen.

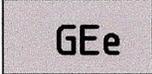
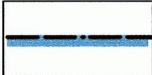
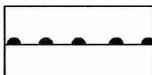
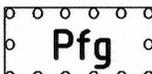
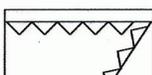
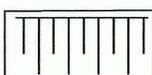
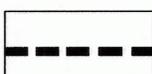
Aufgestellt:**Ausgefertigt:**

Balingen, 23.03.2004/21.12.2004

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

Zeichenerklärung

	Eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
	max. Gebäudehöhe 2 über Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH), siehe Textteil	(§ 18 BauNVO u. § 9 (2) BauGB)
	Abweichende Bauweise, siehe Textteil	(§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Leistungsrechte (Kanalleitungen)	(§ 9 (1) 21 BauGB)
	Pflanzgebotsflächen	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Pflanzgebot für Einzelbäume	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	Von der Bebauung freizuhalten Fläche	(§ 9 (1) 10 BauGB)
	Bestehende Böschungen	
	Geplante Böschungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	Bauweise

Gebäudehöhen GH2

