

Name	Wert
> <b>ID1</b>	124
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Binsdorf
GEMARKUNG_NR	7961
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Heimgärten - 3. Änderung
AENDERUNG	3
AENDERUNG_BEM	
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	06.03.1995 00:00:00
INKRAFTTRETENSDATUM	17.03.1995 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Satzung_3.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Satzung_3.pdf</a>
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Plan_3.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Plan_3.pdf</a>
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Textfest_3.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Textfest_3.pdf</a>
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf</a>
DOKUMENT_LEGENDE	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Textfest_3.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7961_19950306_Heimgaerten_Textfest_3.pdf</a>
NAME	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7961_19950306_Heimgaerten_Geoplan_3.tif">Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7961_19950306_Heimgaerten_Geoplan_3.tif</a>

Genehmigt

Stadt Geislingen

Zollernalbkreis

Balingen,

den

06. MRZ. 1995

S a t z u n g



Landratsamt  
Zollernalbkreis  
zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Heimgärten",  
Markung Binsdorf

Wolf

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat am 19. Januar 1995 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Heimgärten", Markung Binsdorf, beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500, (§ 2 Abs. 1) vom 25.05.94, gefertigt vom Vermessungsbüro Karl Uttenweiler, Balingen.

### § 2 Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist:

- (1) der Lageplan M 1 : 500 mit Textteil, gefertigt vom Vermessungsbüro Karl Uttenweiler, Balingen, am 25.05.1994. -Anlage 1-
- (2) der Längsschnitt M 1:500/50, gefertigt vom Vermessungsbüro Karl Uttenweiler, Balingen, am 25.05.1994 -Anlage 2-.
- (3) Der Bebauungsplanerweiterung ist eine Begründung als weitere Anlage beigefügt.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO wird unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

72351 Geislingen, den 20. Januar 1995



*[Handwritten signature]*  
Ginter  
Bürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, daß diese Satzung im Amtsblatt Nr.11 am 17.März 1995 öffentlich bekanntgemacht worden ist.

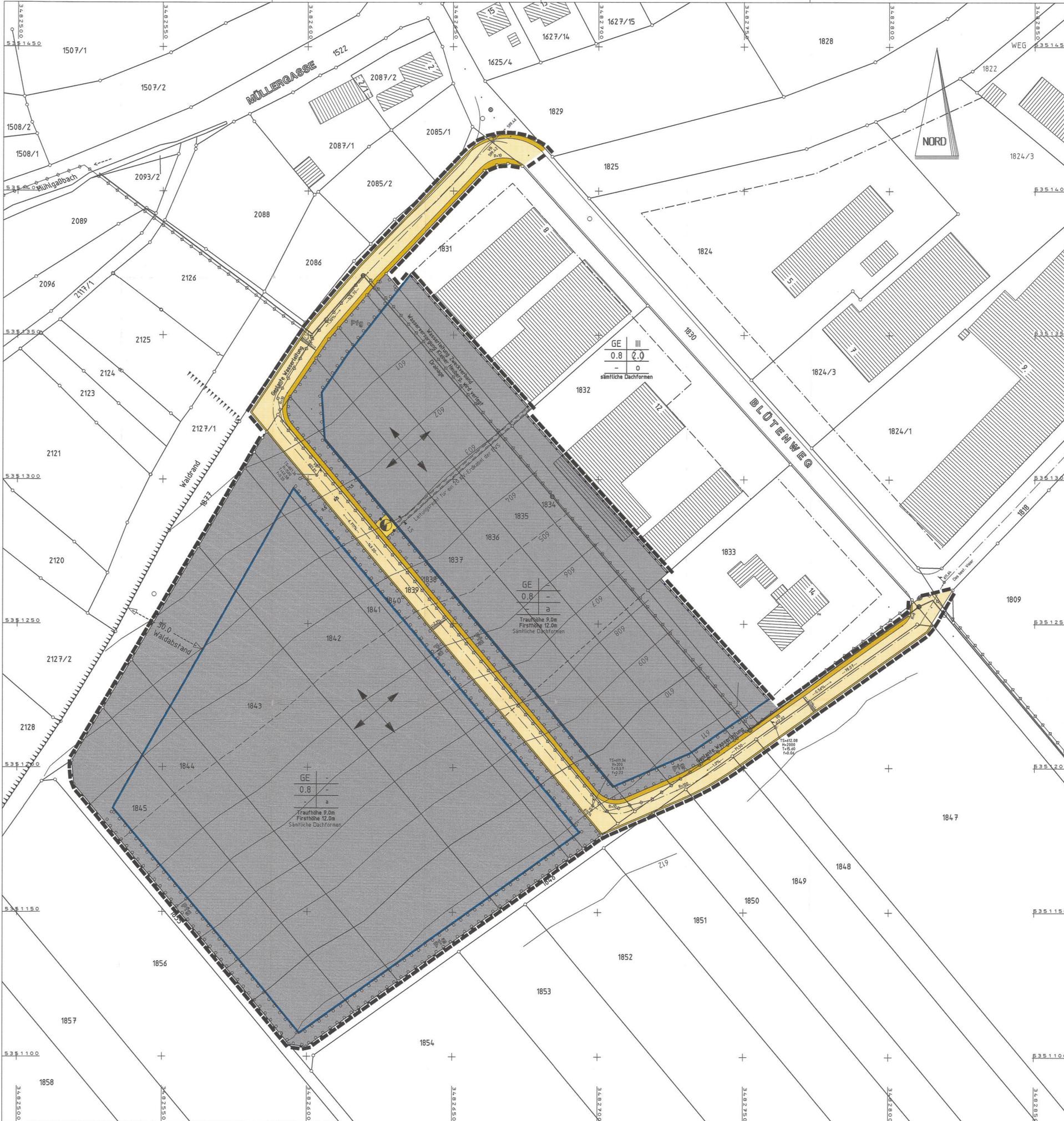
Somit ist der Bebauungsplan ab dem 17.März 1995 bestandskräftig.

Geislingen, den 27.03.95

Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*  
Neher



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG und TEXTTEL
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO  
Im Erweiterungsgebiet dürfen Kühlaggregate nicht mit Dieselmotoren betrieben werden. Sie sind elektrisch zu betreiben.
- 1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 12-14 BauNVO
- 1.2.1 Nebenanlagen nach 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2.2 Stellplätze sind mit unversegelter Oberfläche, z.B. versickernde Decken oder Rasenputzflächen, herzustellen.
- 1.2.3 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
- 2.2.1 Maximale Traufhöhe: 9,0 m  
Die Traufhöhe darf das in Planmässigkeit festgesetzte Maß nicht überschreiten. Dabei wird jeweils an der tiefsten Stelle des an den Hausgrund angrenzenden, gewachsenen Boden bis zum Bezugspunkt der Traufe gemessen.  
Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand.
- 2.2.2 Maximale Firsthöhe: 12,0 m  
Die Firsthöhe wird analog vom gewachsenen Boden bis zum First gemessen. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante des Firstes.
- 2.2.3 Stütz-, technische Anlagen und Aufbauten (Fächer o.ä.) dürfen die angegebenen Höhen um 3 m überschreiten.
- 2.2.4 Erdgeschuldbodenhöhe  
Die Erdgeschuldbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgesetzt. Sie soll so festgesetzt werden, daß der auf dem Grundstück vorhandene Erdaushub weitgehend zur Geländestufung verwendet werden kann.
- 2.2.5 Geländestufungen und Abgründungen  
Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgründungen nach § 19 Abs.1 Nr.1 LBO.  
Aufschüttungen und Abgründungen über 1 m Höhe außerhalb des Bereichs der baulichen Anlagen sind genehmigungspflichtig. Sie dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern. Sie sind dem Hochwassergebiet anzupassen.
- 3.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a
- 3.1 Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO  
Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudehöhe bis max. 10,0 m.
- 3.2 Baugrenzen § 23 BauNVO
- 3.2.1 Geplante Baugrenze
- 3.2.2 Aufzubauende Baugrenze
- 3.3 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind zulässig. § 9 Abs.4 BauGB, § 9 Abs.1 LBO
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 4.1 Straßenverkehrsflächen  
Hinterbänke für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu bilden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulassen. Diese können durch Geländeeingriffe auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 4.1.1 Gehweg  
Sicherheitsstreifen
- 4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB
- 5.1 Trafostation
- 5.2 Leihungsrecht für ein 20 KV-Erdkabel der EVS
- 5.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen  
Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Versorgungsleitungen, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Stromversorgungsanlagen hinter der Gebäudegrenze bzw. Straßengrenze zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 5.4 Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleiner Heuberg.
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANSCHAFT, GRÜNORDNUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, GRÜNORDNUNG** § 9 Abs.1 Nr.15, 20 u. 25 BauGB
- 6.1 Private Grünfläche  
Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 qm Fläche ist ein überdesh oder 3 begehbarer Sitz- einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Statt der überdeshen Sitzfläche können auch Hochstamm-Opisthale verwendet werden.  
Führende Gehfläche z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc. Stammumfang mind. 10/20 cm.  
Begleitende Gehfläche z.B. Hasel, Hornveilchen, Heckenrose, etc.
- 6.2 Pflanzgebotfläche § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB  
Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von überdeshen Blüten und Strüchlein. Diese Gehflächestreifen 0,5 m breit, Pflanzabstand 1,5m bis 2,0m sind mit 50% überdeshen und 50% begleitenden Gehflächestreifen 20/4,0 m zu bepflanzen. Die Pflanzung soll nicht durchgängig sein, sondern mindestens 1/3 der Länge der Grenze (auch in Abschnitten) einnehmen.
- 6.3 Parkplatzbepflanzung  
Parkplätze und Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Baumpflanzung zu versehen. Für zusammenhängende Parkanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 Hochstammbaum mit einem Stammumfang von 10/20 cm auf einer Pflanzfläche von mindestens 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7. SONSTIGE BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 7.1 Werbeanlagen § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 7.1.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Bauangeboten darzustellen.
- 7.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Fassade zulässig.
- 7.1.3 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 0,7 m sein.
- 7.1.4 Fahnenmasten können in Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Sie dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten und bedürfen der Genehmigung.
- 7.1.5 Beleuchtete Werbeanlagen mit Leucht- oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
- 7.2 Fassadengestaltung, Dachdeckung § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 7.2.1 Freilebende Fassaden und zugehörige Materialien sind nicht zulässig. Verkleidungen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren sind nicht zulässig.
- 7.2.2 Dachdeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig.
- 7.3 Einfriedungen § 73 Abs.1 Nr.5 LBO  
Als Einfriedungen können von der Baurechtsbehörde lebende Einfriedungen oder offene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,20 m zugelassen werden. Die Errichtung von Einfriedungen ist inner genehmigungspflichtig.
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
- 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
- 8.3 Füllschema der Nutzungsschablone
- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung       |  |
| Grundflächenzahl                |  |
| Bauweise                        |  |
| Zulässige Trauf- bzw Firsthöhen |  |

**10. Hinweise**

Erdaushub:  
Anfallender Erdaushub (gefrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit gebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, Landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.)

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegbau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllungen von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

Archäologische Funde:  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

**Anmerkung:** Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993,  
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990,  
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** § 2 Abs. 1 BauGB  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.08.1993 von Gemeinderat beschlossen und am 27.08.1993 öffentlich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG** § 3 Abs. 1 BauGB  
Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.08.1993 bis 30.09.1993 durch Offenlegung und Erörterung beim Bürgermeisteramt.

**BILLIGUNGSBESCHLUSS** § 3 Abs. 2 BauGB  
Der Gemeinderat hat am 01.12.1993 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.10.1993 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** § 3 Abs. 2 BauGB  
Die öffentliche Auslegung wurde am 10.12.1993 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.10.1993 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom 20.12.1993 bis 20.01.1994 öffentlich ausgelegen.

**SITZUNGSBESCHLUSS** § 10 BauGB, § 4 GO  
Der Bebauungsplan i. d. F. vom 25.05.1994 wurde mit seiner Begründung durch den Gemeinderat am 01.06.1994 als Sitzung beschlossen.

Geisligen, den 01. JUNI 1995  
Bürgermeister

**ÄNDERUNG NACH DER PLANUNGSGESAMTUNG** § 3 Abs. 3 BauGB  
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. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer der Flst. 1847, 1848, 1849 und 1850 sind benachrichtigt worden und haben durch ihre Unterschrift der Änderung des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 25.05.1994 zugestimmt. Die Durchführung dieses Verfahrensabschnittes wird bestätigt.  
Geisligen, den 03. JUNI 1994  
Bürgermeister

**GENEHMIGUNGSVERFAHREN** § 11 BauGB  
Das Anzeigeverfahren wurde vom Landratsamt Zollernalbkreis mit Erlaß vom Nr. abgeschlossen.

**AUSFERTIGUNG**  
Es wird bestätigt, daß diese Sitzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde u. daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.  
Geisligen, den 02. JUNI 1995  
Bürgermeister

Anlage 1

Stadt / Gemeinde **GEISLINGEN-BINSORF**  
Kreis **Zollernalbkreis**

**Genehmigt**  
Balgingen, den 06. MRZ. 1995  
Bürgermeister

**Bebauungsplan**  
**HEIMGÄRTEN**  
**-Erweiterung-**

**LAGEPLAN** M 1:500

Gefertigt: 25.5.1994  
**VERMESSUNGSBÜRO**  
**KARL UTENWEILER**  
Dipl.-Ing. (FH)  
72336 BALINGEN, Pfitzerstr. 6  
Telefon 07433/7181, Fax 5564

Anerkannt: 25. JUNI 1994  
Bürgermeisteramt

Inkrafttreten § 12 BauGB  
Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Beiblatt vom 17.08.1995, wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Geisligen, den 23.09.95  
i.A. Bürgermeisteramt

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.08.1993 vom Gemeinderat beschlossen und am 27.08.1993 öffentlich bekanntgemacht.

## BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 30.08.1993 bis 30.09.1993  
**12.12.94 - 13.01.95**  
durch Offenlegung und Erörterung beim Bürgermeisteramt.

## BILLIGUNGSBESCHLUSS § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 01.12.1993  
**22.11.1994**  
den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.10.1993 gebilligt und seine  
**25.05.94**  
öffentliche Auslegung beschlossen.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung wurde am 10.12.1993 öffentlich bekanntgemacht.  
**02.12.94**  
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.10.1993 hat mit seiner Begründung  
**25.05.94**  
in der Zeit vom 20.12.1993 bis 20.01.1994  
**12.12.94 - 13.01.95**  
öffentlich ausgelegen.

## SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB, § 4 GO

Der Bebauungsplan i. d.F. vom 25.05.1994 wurde mit seiner Begründung vom durch den Gemeinderat am 01.06.1994 als  
**19.01.95**  
Satzung beschlossen.

Geislingen, den



**20. Jan. 1995**  
*Ginter*  
.....  
(Ginter)  
Bürgermeister

## ÄNDERUNG NACH DER PLANAUSLEGUNG § 13 Abs. 3 BauGB

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. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer der Flst. 1847, 1848, 1849 und 1850 sind benachrichtigt worden und haben durch ihre Unterschrift der Änderung des Bebauungsplans i.d. Fassung vom 25.05.1994 zugestimmt.

Die Durchführung dieses Verfahrensabschnittes wird bestätigt.

Geislingen, den **3. JUNI 1994**



Bürgermeisteramt  
*Ginter*

## GENEHMIGUNGSVERFAHREN § 11 BauGB

Das Anzeigeverfahren wurde vom Landratsamt Zollernalbkreis mit Erlaß vom Nr. abgeschlossen.

## AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde u. daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den



**3. JUNI 1994**  
**20. Jan. 1995**  
*Ginter*  
.....  
(Ginter)  
Bürgermeister

# PLANZEICHENERKLÄRUNG und TEXTTEIL

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



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

Im Erweiterungsgebiet dürfen Kühlaggregate nicht mit Dieselmotoren betrieben werden. Sie sind elektrisch zu betreiben.

### 1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze §§12-14 BauNVO

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

1.2.2 Stellplätze sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster, herzustellen.

1.2.3 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0.8

### 2.1 Grundflächenzahl §19 BauNVO

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen §18 BauNVO

#### 2.2.1 Maximale Traufhöhe: 9.0 m

Die Traufhöhe darf das lt. Planeintrag festgesetzte Maß nicht überschreiten. Dabei wird jeweils an der tiefsten Stelle des an den Hausgrund angrenzenden, gewachsenen Boden bis zum Bezugspunkt der Traufe gemessen.

Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand.

#### 2.2.2 Maximale Firsthöhe: 12.0 m

Die Firsthöhe wird analog vom gewachsenen Boden bis zum First gemessen. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante des Firstes.

#### 2.2.3 Silos, technische Anlagen und Aufbauten (Filter o.ä.) dürfen die angegebenen Höhen um 3 m überschreiten.

#### 2.2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgesetzt. Sie soll so festgesetzt werden, daß der auf dem Grundstück anfallende Erdaushub weitgehendst zur Geländegestaltung verwendet werden kann.

#### 2.2.5 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen

Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen nach §73 Abs.1 Nr 1 LBO.

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe außerhalb des Bereichs der baulichen Anlagen sind genehmigungspflichtig. Sie dürfen den natürlichen Geländevertiefungen nicht wesentlich verändern. Sie sind dem Nachbargelände anzupassen.

Traufhöhe: 9.0m

Firsthöhe: 12.0m

## 3.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

a

### 3.1 Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis max. 100 m.

### 3.2 Baugrenzen § 23 BauNVO

#### 3.2.1 Geplante Baugrenze

#### 3.2.2 Aufzuhebende Baugrenze

### 3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. §9 Abs.4 BauGB, §73 Abs.1 LBO

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

### 4.1 Straßenverkehrsflächen

Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und 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 Gehweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen

### 4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB

### 5.1 Trafostation

### 5.2 Leitungsrecht für ein 20 KV-Erdkabel der EVS

### 5.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

### 5.4 Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleiner Heuberg.

## 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 Private Grünfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 qm Fläche ist ein führendes oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Statt der führenden Gehölze können auch Hochstamm-Obstbäume verwendet werden.

Führende Gehölze: z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc., Stammumfang mind. 18/20 cm.

Begleitende Gehölze: z.B. Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, etc.

### 6.2 Pflanzgebotsfläche §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Diese Gehölzstreifen (3 und mehrreihig, Pflanzabstand 1,5m bis 2,0m) sind mit 50% führenden und 50% begleitenden Gehölzen (siehe Ziff.6.1) zu bepflanzen. Die Pflanzung muß nicht durchgängig sein, sondern mindestens 1/3 der Länge der Grenze (auch in Abschnitten) einnehmen.

### 6.3 Parkplatzbepflanzung

Parkplätze und Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Baumbepflanzung zu versehen. Für zusammenhängende Parkierungsanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 Hochstammbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm auf einer Pflanzfläche von mindestens 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 7. SONSTIGE BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7.1 Werbeanlagen § 73 Abs.1 Nr.1 LBO

7.1.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen.

7.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

7.1.3 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 0.7 m sein.

7.1.4 Fahnenmasten können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Sie dürfen die Höhe von 8.0 m nicht überschreiten und bedürfen der Genehmigung.

7.1.5 Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauflicht- oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

### 7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung § 73 Abs.1 Nr.1 LBO

7.2.1 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Verkleidungen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren sind nicht zulässig.

7.2.2 Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig.

### 7.3 Einfriedungen §73 Abs.1 Nr.5 LBO

Als Einfriedungen können von der Baurechtsbehörde lebende Einfriedungen oder offene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2.20 m zugelassen werden. Die Errichtung von Einfriedungen ist immer genehmigungspflichtig.

## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

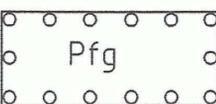
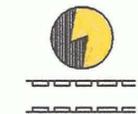
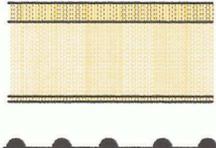
### 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

### 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

### 8.3 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
	Bauweise

Zulässige Trauf- bzw Firsthöhen



## 10. Hinweise

Erdaushub:

im Bau-

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit gebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.)

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegbau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllungen von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

Archäologische Funde:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.