

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Höfel-Aischpachacker"

Auf diesen Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132) Anwendung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet (GI) :
gem. § 9 i. V. m. § 1
Abs. 3, 4, 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

Im Planbereich A 1

- Lackfabriken
- bauliche Anlagen und Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art

In den Planbereichen A 2 bis A 4

- bauliche Anlagen und Nutzungen gem. § 9 BauNVO

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Erlaß über "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 - MBl: NW:1982, Seite 1376 SMBl. NW.280) in den Abstandsklassen I bis V aufgeführten Betriebsarten (s. Anlage).

Als Ausnahme können diese Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete oder auf sonstige schutzbedürftige Gebiete haben.

Nicht zulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe aller Art.

Gewerbegebiet (GE) :
gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3, 4, 5, und 9 BauNVO.

Planbereich A 5

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

Als Ausnahme können in allen Planbereichen (A 1 bis A 5) Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und des § 9 Abs. 3 Nr. 1 nur dann zugelassen werden, wenn diese als bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude erstellt werden und gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnete Bedeutung haben.

Einzelhandelsbetriebe können in allen Planbereichen (A 1 bis A 5) als Ausnahme zugelassen werden

a) für Fabrik- und Handwerkerverkäufe, wenn die Waren im dortigen Betrieb selbst produziert wurden, jedoch ohne Waren der Lebensmittelbranche und

b) für nicht zentrumsrelevante Verkaufsartikel. Zu den nicht zentrumsrelevanten Verkaufsartikeln zählen insbesondere:

- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Büromöbel, Büromaschinen
- Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u.a.
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl und Zahl der Vollgeschoße entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragene Gebäudehöhe errechnet sich ab festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Dachoberfläche bzw. First.

3.0 Überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

4.0 Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 5 m eingehalten und dadurch das Pflanzgebot nach Nr. 8.0 nicht beeinträchtigt wird. Ausgenommen von dieser Regelung sind die hinter den Sichtflächen in den Kurvenbereichen gelegenen Flächen.

5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

6.0 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

6.2 Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliche Anlagen sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartenden Fahrzeugen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

7.0 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die an der westlichen Bebauungsgrenze zwischen der Höfelstraße und der K 6931 mit LR bezeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bodelshausen belastet. Die Fläche dieses Leitungsrechtes darf nicht überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass ein jederzeitiger Zugang zu den dort verlegten Leitungen möglich ist.

8.0 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzgebote sind im Plan mit P 1, P 2, P 3 und P 4 bezeichnet. Sie beinhalten die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen entsprechend der Eintragung im

Lageplan. Abgehende Bäume sind nachzupflanzen.

Pflanzgebot "P 1"

Im Bereich dieses Pflanzgebotes ist für je 100 qm unüberbaubarer Grundstücksfläche ein Baum aus nachstehender Pflanzzusammenstellung zu pflanzen:

Apfel- und Birnbaumhochstämme

Betula verrucosa - Birke, Hochstämme

Aesculus hippocastanum - Kastanie, Hochstämme

Acer platanoides - Spitzahorn, Stammbüsche

Acer pseudo-platanoides - Bergahorn, Stammbüsche

Ulmus carpinifolia - Feldulme, Stammbüsche

Quercus petraea - Traubeneiche, Stammbüsche

Fraxinus excelsior - Esche, Hochstämme

Aesculus carnea - rotbl. Kastanie, Hochstämme

Juglans regia - Nußbaum, Hochstämme

Steinobstbäume, Hochstämme

Die unüberbaubare Grundstücksfläche im Sinne dieser Vorschrift errechnet sich aus der Differenz zwischen der Grundstücksfläche und der sich aus der festgelegten Grundstücksflächenzahl ergebenden, baulich nutzbaren Grundstücksfläche.

Pflanzgebot "P 2"

Zu pflanzen sind:

Acer pseudo-platanoides - Bergahorn oder Ulmus carpinifolia - Feldulme, Stammbüsche, Stammumfang 16/18

Pflanzgebot "P 3"

Zu pflanzen sind:

Heimische Hochstämme in Gruppen mit je etwa 2 - 3 Bäumen.

Pflanzgebot "P 4"

Es sind entlang des Feldweges Nr.: 2794/1 je Baugrundstück mindestens 2 Bäume als Pflanzgruppe in jedem der Planbereiche A 3, A 4, und A 5, jedoch mindestens zwei Pflanzgruppen unter Verwendung der unter

Pflanzgebot "P 2" genannten Baumarten zu pflanzen.

III. Hinweise

Soweit Grundstücke an die K 6931 angrenzen sind zusätzlich zu den vorstehenden Bebauungsplanvorschriften das Straßengesetz für Baden-Württemberg, sowie die auf dessen Grundlage ergangenen Vorschriften zu beachten. Diese bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. Es wird empfohlen, bei Vorhaben auf Grundstücken, die an die K 6931 angrenzen, bereits im voraus die straßenrechtlich zu beachtenden Vorschriften mit dem Straßenbauamt abzuklären.

Bodelshausen, 03. März 2006


Esslinger
Bürgermeister

Ausfertigung:

Vorstehender textlicher Teil zum Bebauungsplan „Höfel-Aischpachacker stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates Bodelshausen vom 09. Mai 2006 überein.

Bodelshausen, 12. Mai 2006


Esslinger
Bürgermeister