

GEMEINDE BODELSHAUSEN

- Landkreis Tübingen

Akten-Z.: 621.41
Teil-AZ: Binsenäcker II - Nord
Gesch.-Z.: II/Ia

BEBAUUNGSPLAN „BINSENÄCKER II - Nord“

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art.

Als Ausnahme können Einzelhandelsbetriebe 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, Rollläden, 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.“

Wohnungen im Sinne von § 9 Abs. 3 Nr. 1 können als Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn diese als bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude erstellt werden.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es gilt der Planeinschrieb.

Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; versickerungsfähige Flächen von Stellplätzen und die Grundfläche von Gebäuden mit begrünten Dächern werden dabei nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16, 18 BauNVO)

Es gilt der Planeinschrieb.

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoß-Fußboden-Höhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (z.B. Aufzüge, Schächte, Ablufteinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben um 4 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachflächen einnehmen.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen z.B. Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas usw.) sowie öffentliche Gewässer dürfen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht überbaut werden. Im Bereich der öffentlichen Gewässer (Wassergräben) wird ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von je 2,5 m festgelegt.

4. Flächen für Anpflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Je 800 m² angefangener Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist ein heimischer standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind die Anpflanzungen im Sinne der Festsetzung zu ergänzen.

5. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem in der Weise herzustellen, dass die Mischwasserkanalisation für Schmutzwasser und behandlungsbedürftiges Regenwasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen wird und dass das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser ortsnah in Gewässer eingeleitet wird (über Versickerung in das Grundwasser oder Einleitung in den bestehenden, im weiteren Verlauf teilweise verdolten Wassergaben auf Flst.Nr. 3200/29 oder über Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Industriestraße.

II. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten 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 wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Bodelshausen, 30. April 2009

Ganzenmüller
Bürgermeister

GE
GRZ 0,6
WH max. 15,0 m
-

7-Plan

~~I-Plan~~

Binsbacher II - Nord 2000