

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Erlenbrunnen-Dörnle"

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)

Gewerbegebiet (GE)

Industriegebiet (GI)

Die Gebietsabgrenzung zwischen GE und GI ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmen können 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.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind in den entlang der Erlenbrunnenstraße und der Dörnlestraße gelegenen 10 m breiten unüberbaubaren Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 5 m eingehalten und dadurch das Pflanzgebot nach Nr. 9.0 nicht beeinträchtigt wird. Ausgenommen von dieser Regelung sind die hinter den Kurvenbereichen dieser Straßen gelegenen Flächen.

5.0 Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten öffentlichen Dolen für Oberflächenwasser sowie der Wassergräben dürfen nicht überbaut werden. Entlang des Wassergrabens ist ferner beidseitig ein Streifen von je 5,0 m unüberbaut zu lassen.

6.0 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.

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

7.1 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.

7.2 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.

8.0 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Leitungsrecht für unterirdische Elektrokabel zugunsten der Energieversorgung Schwaben, Stuttgart, sowie für Kanal und Wasserversorgung zugunsten der Gemeinde entsprechend der Eintragung im Lageplan.

Die Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

9.0 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Pflanzgebot beinhaltet die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen entsprechend der Eintragung im Lageplan.

Im Bereich des **allgemeinen Pflanzgebotes** ist für je 100 qm unüberbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum aus nachstehender Pflanzzusammenstellung zu pflanzen:

Apfel- u. 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

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

Im Bereich des **besonderen Pflanzgebotes** sind alleinartig Acer pseudo platanoides (Bergahorn) oder Ulmus carpinifolia (Feldulme) Stammbüsche St.U. 16/18 zu pflanzen.

Im Bereich des **Pflanzgebotes "Lärmschutzwall"** sind heimische Sträucher dichtwachsend zu pflanzen.

Abgehende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Ausfertigung:

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

Bodelshausen, 12. Mai 2006

Bodelshausen, den 03. März 2006

Esslinger
Bürgermeister



Esslinger
Bürgermeister

