GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Ghaierbach"

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE)
Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)
Mischgebiet (MI)

Für die Zulässigkeit von Nutzungen im GEe gilt § 8 BauNVO mit der Maßgabe, daß anstelle der in Abs. 2 Nr. 1 beschriebenen Gewerbebetriebe und Nutzungen nur solche i. S. von § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässig sind.

Für die Zulässigkeit von Nutzungen im MI gilt § 6 BauNVO mit der Maßgabe, dass für die nordwestliche Gebietshälfte Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 ausgeschlossen werden.

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, Tepeten, 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 (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

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

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (o)
besondere Bauweise (b)

Für die besondere Bauweise (b) gelten die Vorschriften über die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig sind.

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

Garagen und überdachte Stellplätze, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind südöstlich der Brunnenstraße entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 5 m eingehalten wird. Dies gilt nicht für den entlang der Brunnenstraße gelegenen Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Dörnlestraße.

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 Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliche Anlagen sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Unverbindlicher Auszug

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 eingetragenen Leitungsrechte dienen der Einlegung und Unterhaltung von Kanalisationsleitungen.

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

8.0 Anlagen zur Regelung des Wasserabflußes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten öffentlichen Wassergräben dürfen nur zur ordnungsgemäßen Erschließung des Geländes überbrückt werden. Die Gesamtlänge aller Überbrückungen zusammen darf bis maximal 20 % der Länge der Wassergräben betragen.

Maßgebend für die Zulässigkeit der jeweiligen Überbrückung ist die Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde nach Prüfung von Art, Maß und Zweck der jeweiligen Vorhaben in einem wasserrechtlichen Verfahren.

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

Das Pflanzgebot beinhaltet die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Eintragung im Lageplan. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der K 6931 (neu) sind Einfriedigungen über 1,50 m Höhe vom Straßenraum mindestens 1,00 m zurückzusetzen und mit Hecken zu bepflanzen.

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.

Entlang der offenen Wassergräben ist gemäß § 29 Abs. 3 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beidseitig der gesetzliche Gewässerrandstreifen unüberbaut zu lassen.

Bodelshausen, 29.05.2017

Ganzenmüller
Bürgermeister

Ausfertigung:
Vorstehender textlicher Teil zum Bebauungsplan „Ghaierbach“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates Bodelshausen vom 12.09.2017 überein.

Bodelshausen, 13.09.2017

Ganzenmüller
Bürgermeister

Unverbindlicher Auszug