

# Änderung Bebauungsplan "Sebastiansbrunnen" Balgheim M 1 / 1000

GEMEINDE BALGHEIM

Änderung Bebauungsplan „Sebastiansbrunnen“

Textliche Festsetzungen

## Legende

1. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, § 16 BauNVO)

Nutzungsbezeichnung  
Art der Festsetzung: Gewerbegebiet  
Nutzungsbezeichnung der Höheklasse: 1  
Grundstückswert des Grundstücks im Falle der Höheklasse: 1,2  
Dachneigung: 0°-30°

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, § 23 BauNVO)  
Baugrenze wird aufgehoben  
Hauptfahrdichtung

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauOB)

Bahnweg  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauOB)

4. Verkehrsfächchen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOB)

Dekort  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauOB)  
Dekortbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauOB)

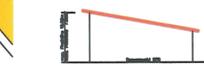
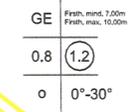
5. Sonstige Planzeichen

Darüber die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauOB)

Altort beim Altort-Verdichtflächen  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erhalten mit umweltschonenden Stoffen bebaut sind  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauOB)  
Überflutungsgebiet  
Alt-, Fuß- und Leitungsnetze zu bestehenden Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauOB)

6. Gehölze

Pflanzgebiet/größtenteils Laubbäume



Skizze M 1/500

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI Teil I 1997 S. 2141, 19.01.1998), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung der Baugesetzbücher an die Richtlinien (Europarichtlinien) des Europarates vom 24. Juni 2004 (BGBI. Teil I 2004 S. 139)
- 1.2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauBG MaßnG) in der Fassung vom 26.04.1999 S. 222
- 1.3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
- 1.4 Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 66)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 29.11.1989 (S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (S. 428)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauOB und B

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und dienstliche Betriebe,
2. Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Arbeits- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke an Betriebsstätten, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundrissbauweise untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

3. Vergnügungstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauOB

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z.B. mit Bitumpfugelegen Mäuren mit mehr als 25% Fügeanteil, mit Barankanten, Schotterzonen o.ä. befestigt sind, werden der GRZ nicht angerechnet

2.3 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 Ba

entsprechend dem Einzelort im Bebauungsplan: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

o = offene Bauweise

2.4 überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 Ba

im Plan durch Baugrenzen festgelegt: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

2.5 Stellungen der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfahrdichtung parallel zur Hauptfahrdichtung zwingend.

2.6 Stellplätze, Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 u

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der Grundstücksfläche zulässig außer auf die durch Flächenausschluss gekennzeichneten Flächen

2.7 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

BauB § 9 Abs. 1 Nr. 15 u

Die im Plan als Pflanzgebote dargestellten reifen Baumstandorte sind mit ortsüblichen, hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzen sind davon ab zu erhalten. Pflanzen ab 3,0 m sind sie nachzupflanzen

3. BAUORDNUNG RECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 72 LBO

3.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhe sich auf die im Baugesetzbuch festgesetzte Höhe des Rahmhochs. Als Flächenhöhe bei Pflanzungen gilt die höhere Pflanzhöhe, bei Flächenhöhen die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 90% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

Stadtbauamt Spaichingen

Objektbezeichnung:

Gemeinde Balgheim  
"Sebastiansbrunnen"

Planfall:	Bebauungsplan	Maßstab:	1/1000
Gezeichnet:	Becker	Gewerk:	Hochbau
Geprüft:	Mehhorn	Druckdatum:	26.07.2010
Architekt:	Baumt	Planbez.:	