



# Legende

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

Nutzungsschablone

Art der Festsetzung: GE

Vollgeschoss die Höchstmaß: II

GRZ als Dezimalzahl: 0.6

GFZ als Dezimalzahl im Kreis die Höchstmaß: 1.2

offene Bauweise: o

Dachneigung: 0°-30°
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfahrrichtung
3. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

St

Stellplatz, Senkrechtaufstellung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
4. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Gehölze

Pflanzgebot/großkronige Laubbäume

Pflanzgebot/Laub- oder Nadelbäume

Min. Pflanzhöhe 10.00m

max. Pflanzhöhe 7.00m

Bauzeugpunkt RFB
- GEMEINDE BALGHEIM
- ## Bebauungsplan „Sebastiansbrunnen“
- ### Textliche Festsetzungen
- #### 1. Rechtsgrundlagen
- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 06.1997 (BGBl. Teil I 1997 S. 2141, ber. 16.01.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Teil I 2004, S. 1359)

1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993

1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 428)
- #### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbetageliet gem.

§ 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen,

4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zugelassen werden:

3. Vergnügungsgelände

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 18-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrift im Bebauungsplan.

mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

entsprechend dem Einschrift im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

F+R = Fuß- und Radweg

Die entsprechend festgesetzte Bedarfslinie dient dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr und soll entsprechend gestaltet und ausgestattet werden.

2.7 Stellplätze, Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der in § 19 Abs. 4 BauNVO angegebenen und der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.8 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die im Plan als Pflanzgebot dargestellten Baumstandorte sind mit entsprechenden hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Storbäume sind ab, so sind sie nachzupflanzen.

Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünfläche

Beiderseits des Fuß- und Radwegs ist entsprechend dem Planeschrift eine öffentliche Grünfläche anzulegen. Hier sind 5 großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot 2: Private Grünfläche

Entlang der B 14 sind 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind mindestens 3,5m hinter dem Fahrbahnrand zurückzusetzen, um das Sichtfeld zwischen Einfahrt und Bundesstraße freizuhalten. (Sichtdreiecke). Unter dieser Voraussetzung kann von den Standorten geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Pflanzgebot 3: Private Grünfläche

Entlang der Bahntrasse ist pro 5 hergestellten Stellplätzen je ein Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen.

Pflanzgebot 4: Private Grünfläche

Südwestlich des Gebäudes Tuttlinger Straße 18 sind 4 Baumpflanzungen entsprechend dem Planeschrift vorzunehmen.
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO  
3.1 Gebäudehöhen
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Höhe des Rohfußbodens. Als Firsthöhe bei Flachdächern gilt die höhere Putzseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe. Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.
- # Verfahrensvermerke
1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat

21.09.2004

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

12.11.2004

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

27.09.2004

4. Bürgerbeteiligung

18.11.2004

5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat

01.02.2005

6. Öffentliche Auslegung

18.02.2005 - 18.03.2005

7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

15.02.2005

8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR

08.11.2005

9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat

08.11.2005

10. Vorlage an das Landratsamt

11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes

12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung

13. Öffentliche Bekanntmachung

10.11.2005

14. Bestätigung der Rechtskraft
- Verfahrensgang beglaubigt
- Balgheim, den 14.11.2005
- Bürgermeister
- 
- Stadtbauamt Spaichingen

Objektbezeichnung:

Gemeinde Balgheim "Sebastiansbrunnen"

Planinhalt:	Bebauungsplan	Maßstab:	1/500
Gezeichnet:	Becker	Gewerk:	Hochbau
Geprüft:	Mehlhorn	Druckdatum:	31.01.2005
		Architekt:	Bauamt
		Planbez.:	