



Anlage zum Bebauungsplan "Entlastungsstrasse Gosbach, 3. Änderung"

Zeichenerklärung		
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO
1,4	Geschosflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO
Z=II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung	§ 22 (4) BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
[Symbol]	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 2 (3) BauNVO
[Symbol]	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
[Symbol]	Hauptfirstrichtung/Gebäuderichtung	
[Symbol]	Fläche für Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
[Symbol]	Garagen	
[Symbol]	Zufahrt, Zugang	
[Symbol]	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
[Symbol]	Kirche	
[Symbol]	Freizuhaltenen Sichtflächen	§ 9 (1) 10 BauGB
[Symbol]	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
[Symbol]	Verkehrsgrün	
[Symbol]	Gehweg	
[Symbol]	Ge- und Radweg	
[Symbol]	Fahrbahn	
[Symbol]	Parkplatz	
[Symbol]	Feldweg	
[Symbol]	Mischfläche	
[Symbol]	Bus-Spur	
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
[Symbol]	Elektrizität	
[Symbol]	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 (1) 13 BauGB
[Symbol]	20 KV-Kabel der Alb-Elektrizitätswerke Geislingen Steige e.G.	
[Symbol]	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
[Symbol]	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 (1) 16 und (6) BauGB
[Symbol]	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
[Symbol]	Flächen für Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm und Sichtschutzmaßnahmen	§ 9 (1) 24 BauGB
[Symbol]	Wall	
[Symbol]	Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Wassergewinnung	§ 9 (1) 24 BauGB
[Symbol]	Pflanzgebote	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
[Symbol]	Einzelbaum geplant	
[Symbol]	Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b BauGB
[Symbol]	Einzelbaum vorhanden	
[Symbol]	Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	§ 9 (1) 26 BauGB
[Symbol]	Abgrabung	
[Symbol]	Aufschüttung	
[Symbol]	Traufhöhe über natürlichem Gelände	§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO
[Symbol]	FfH=13,0m	§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO
[Symbol]	OKA=10,0m	§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO
[Symbol]	SO 30-38°	§ 73 (1) 1 LBO
[Symbol]	Flachdach oder geneigtes Dach	§ 73 (1) 1 LBO
[Symbol]	Kulturdenkmal	§ 9 (6) BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nachrichtlich)	§ 9 (7) BauGB
[Symbol]	geplante Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)	
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
[Symbol]	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
[Symbol]	Mit Leitungsrecht zugunsten der Alb-Elektrizitätswerke Geislingen Steige e.G. zu belastende Fläche zur Führung des Stromkabels	§ 9 (1) 21 und (6) BauGB

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Eingliederungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Eingliederungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122)
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- die Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (GBl. I, S. 58)

Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB = § 5 1 - 15 BauNVO)

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil
Zahl der Vollgeschosse:
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.
Sonnenschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Eine weitere Vollgeschosse sind im Bebauungsplan festzusetzen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.
Bauliche Anlagen mit zeitlichem Grenzabstand können ohne Längsbeschränkung errichtet werden.
o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig ausgenommen Einfriedigungen gem. Ziff. 2.4)

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. Richtungen der Gebäudeaußenwände sind zwingend einzuhalten.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
Offene Stellplätze können nach den Bestimmungen des § 2 (4) BauNVO in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (Ziff. 2.6 ist zu beachten).

1.7 Freizuhaltenen Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnoberfläche.
Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbar behindern sind.

1.8 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Über die entlang den Straßen festgesetzten Grünflächen ist je Baugrundstück eine Zufahrt zulässig; die Breite darf nicht mehr als 6,00 m betragen (Straßenfrontlänge) und die Baumstandorte sind zu berücksichtigen.

1.9 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafostation für die Alb-Elektrizitätswerke Geislingen Steige e.G.

1.10 Bindung für Pflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten, vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

1.11 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen, z. B. mit folgenden Gehölzen:
Nuß- oder Obstbaum, Winter- und Sommerlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Hainbuche, Liguster, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Haselnuß
Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten auf den Baugrundstücken sind hochwachsende Bäume zu pflanzen (Gehölze - Beispiele siehe Absatz 2).
Von den eingetragenen Baumstandorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

1.12 Fassadenbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Mindestens 20 % der Gebäudefassade ist durch rankende Pflanzen als Selbstklimma oder mit Rankegärten zu begrünen, soweit es die betrieblichen Erfordernisse gestatten.

1.13 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m anzulegen.
Diese unterirdischen Stützwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.14 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Alb-Elektrizitätswerke Geislingen e.G. zur Führung eines Stromkabels.

1.15 Flächen für Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen ist zum Sichtschutz und Schutz vor Verkehrslärm ein beplanzter Wall herzustellen (siehe hierzu Schritte zum verkehrstechnischen Entwurf).
Für das Mischgebiet im südlichen Planbereich sind besondere Verkehrslärmmaßnahmen zu treffen (§ 9 (1) 24 BauGB). So ist durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmisoliervorhang, Anordnung von Wohn- und Schlafzimmern oder andere bauliche Maßnahmen sicherzustellen, daß die Innenraumbelastung der VDI 2719 von 30 - 35 dB(A) des Nachts für Schlafräume und von 35 - 40 dB(A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden.

1.16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Wassergewinnung (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz der Wassergewinnung Maßnahmen nach RistWag zu treffen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Farbgebung von Fassaden sind Töne der Erdfarbenskala zu verwenden. Grelle und reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. (Ziff. 1.12 ist zu beachten).

2.2 Dachform und Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Gewerbegebiet
Dachform: geneigtes Dach oder Flachdach DN 0 - 15°
Dachdeckung: Flachdächer und geneigte Dächer sind dauerhaft und flächen- deckend zu begründen und so zu unterhalten.
Der Aufbau der Dachbegrünungsschichten muß eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.
Dieses gilt nicht
- für Dächer, die kleiner als 40 m² sind,
- für notwendige Belichtungsfelder und Flächen für technische Aufbauten.

Mischgebiet
Dachform: Satteldach SD 30 - 38°
Dachdeckung: in den Farben rot bis rotbraun, nicht glänzend.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

2-24
Stützmauern sind maximal 1 m hoch zugelassen und in ortstypischen Steinen als Trockenmauer ausgeführt oder zumindest verblendet werden.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäun und Knotengewebe bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- zwischen den Baugrundstücken auf der Grenze,
- entlang von öffentlichen Flächen, mind. 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze.
Der Abstand zum Außenbereich muß mind. 0,50 m betragen.

2.5 Automaten und Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 + 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur gegen die Erschließungsstraße zulässig.
Reflektierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudeflächen zulässig.
Eine aufgeständerte oder auf das Dach aufgesetzte Werbung ist wegen der negativen Wirkung zur freien Landschaft unzulässig.
Leuchtbild Werbeanlagen sind zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschalten.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Als Ausgleichsmaßnahme für befestigte Flächen und zur landschaftlichen Gliederung und Einfügung der Bebauung sind innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs Bäume und Sträucher nach folgenden Vorgaben zu pflanzen:
- 1 Baum (Hochstamm 3 x versetzt, Stammumfang 18 - 20 cm)
- 4 Sträucher (2 x versetzt, Höhe 1,20 - 1,50 m)
für jeweils insgesamt 400 m² Grundstücksfläche.
Offene Stell- und Abstellplätze sind wasserdurchlässig und bündig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasensplitt, Splitt, Schotterrasen oder Splittfortsetzung).
Ausnahmen können für solche Flächen zugelassen werden, bei denen das Grundwasser gefährdet werden könnte.
Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm 3 x versetzt, Stammumfang 18 - 20 cm) mit mind. 5 m³ Pflanzfläche innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen.

2.7 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 73 (1) 7 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude in Gewerbegebieten darf folgende Maße nicht überschreiten:
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern
Traufhöhe (TH) 8,50 m
Firsthöhe (FH) 13,00 m
- bei Gebäuden mit Flachdächern
Oberkante Attika (OKA) 10,0 m (Hauptgesimshöhe)
Ausnahme: Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Kamine usw.)
Die festgesetzten Gebäudehöhen werden im Mittel über dem natürlichen Gelände gemessen.
Traufhöhen (TH) = Höhe zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Hinweis

3.1

Beim Vollzug der Planung sind bisher unbekanntes Bodennutzungsgebiet oder der Gemeinde Bad Ditzbach anzuzeigen.

3.2

Für alle Bauvorhaben müssen Bauverträge folgende Darstellungen enthalten:
- Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege),
- Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauer und Zäunen.

3.3

Unterkerllagen sind als wasserdicke Wannen herzustellen. Drainageleitungen sind nicht zulässig.

4. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Kirchheim unter Teck

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtverfahren durchzuführen.

5. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen (Bauabwägung, Höhenbeschränkungen, rechtsverbindlich seit 29. Juli 1977) außer Kraft.

Anlagen:

- Verkehrstechnischer Entwurf, gefertigt im April 1992 durch das Planungsbüro Stadtvorkohr
- Lageplan M 1 : 1000
- Höhenplan M 1 : 1000/100
- Querprofile M 1 :
- Gutachten über die zu erwartenden Lärmimmissionen gefertigt durch: Ecoplan-Akustik GmbH Scheibenschweg 4 4000 Mönchensladbach 2 am 02.04.1992 mit Ergänzung vom 08.05.1992.
- Gutachten über Verkehrsimmisionsprognose für die geplante Entlastungsstraße zwischen der Autobahn A 8 und der Gemeinde Bad Ditzbach, Ortsteil Gosbach gefertigt durch: Ecoplan-Institut für Immissionschutz GmbH Oschstraße 33 7322 Donzdorf am 07.04.1992.

Gemäß Beschluß des Gemeinderates Bad Ditzbach vom 03.09.1992 wurde der Absatz 2 in die Ziffer 1.15 der textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Erläuterung "Best. Anschluß verläufig belassen" in "Zufahrt aus Richtung Mühlhausen verläufig belassen" abgeändert.
Stuttgart, 03.09.1992 *Stockbauer*

GEMEINDE BAD DITZBACH ORTSTEIL GOSBACH

BEBAUUNGSPLAN ENTLASTUNGSSTRASSE GOSBACH M 1:1000

Prof. Martin Stockbauer
Stadtplaner - Architekt BDA
Hackländerstraße 23
7000 Stuttgart 1
Tel. 0711-462014
Fax: 0711-465111

Plan gefertigt: Stuttgart, 01.06.1992 / 3.9.1992 *Stockbauer*

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschl. durch den Gemeinderat	(§ 2 (1) BauGB)	am 02.04.1992
örtliche Bekanntmachung	(§ 2 (1) BauGB)	am 03.04.1992
Bürgerbeteiligung	(§ 3 (1) BauGB)	am 23.04.1992
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom 26.02.1992 bis 31.03.1992
örtliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am 03.02.1992
als Satzung beschlossen	(§ 10 BauGB)	am 21. April 1992
Bebauungsplan beim Landratsamt Göppingen angezeigt	(§ 11 (3) BauGB)	am 26. April 1992
keine Rechtsverletzungen festgestellt		
Erlaß des Landrates amts Göppingen = AZ		vom 27. September 1992
durch Bekanntmachung in Kraft getreten	(§ 12 BauGB)	am 22. September 1992

ausgefertigt: 7342 Bad Ditzbach, den 22. September 1992...
(Bürgermeister)

Beglaubigung

Der Bebauungsplan "Entlastungsstrasse Gosbach" der Gemarkung Gosbach stimmt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Flurstücke mit den Liegenschaftskarten überein. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Göppingen, den 8.10.1992
Stellv. Vorstand Göppingen
Außenstelle Geislingen
Schubartstraße 17
Ocker