

Zeichenerklärung

- so Sonstiges Sondergebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Salzlager für Straßenmeisterei
- OK=9,70m Obergrenze der Gebäudehöhe (§16 Abs. 3 BauNVO)
- 439,5 Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche und Retention (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot: Eingrünung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses/ Retentionsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- LR: Fläche für Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Neues Salzlager" (§9 Abs. 7 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§1-23 BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-15 BauNVO)**
SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung Salzlager für Straßenmeisterei
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen die für die Errichtung und den Betrieb des Salzlagers notwendig sind.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)**
 - 1.2.1 Grundfläche (§16 Abs. 3 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundfläche, welche durch die Baugrenzen definiert ist, gilt als Höchstmaß.
 - 1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs. 3 BauGB, §16 Abs. 3 BauNVO)
Die im Plan eingetragene Oberkante OK, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden.
Ausnahmsweise können Überschreitungen der Gebäudehöhe OK für notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) zugelassen werden.
 - 1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzte Gebäudehöhe.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**
Entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.4.1 Wasserdurchlässigkeit:
Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) herzustellen.
 - 1.4.2 Betrieblich genutzte Verkehrsflächen sind zu befestigen und gegen Grünflächen sowie die mit wasserdurchlässigen Belägen versehenen PKW-Stellplätzen abzugrenzen (z.B. Aufkantung).

- 1.4.3 Regenwasserableitung:
Das im Bereich des Salzlagers anfallende unverschmutzte Dachwasser ist der im Lageplan als Retentionsfläche gekennzeichneten Fläche zuzuführen. Die unverschmutzten Oberflächenwässer der befestigten Hofflächen sind in das Regenrückhaltebecken auf Flst. 1501/1 abzuleiten. Verschmutzte Oberflächenwässer aus dem Personaltrakt und dem Waschplatz sind in den Mischwasserkanal einzuleiten.
- 1.5 Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 1.5.1 Pflanzgebot 1 : private Grünfläche Eingrünung:
Das Pflanzgebot 1 wird als flächenhaftes Pflanzgebot festgelegt. Heckenpflanzung (Sträucher zu 100% heimische standortgerechte Arten), 1-reihig, Pflanzenabstand ca. 1,50m, versetzte Pflanzung; eingestreute schmalkronige Bäume.
 - 1.5.2 Pflanzgebot 2 : Private Grünfläche Ausgleichs- und Retentionsfläche:
Das Pflanzgebot 2 wird als extensiv gepflegte Wiese mit einzelnen heimischen hochstämmigen Obstbäumen ausgebildet. In der im Plan gekennzeichneten Fläche ist pro 90 m² Ausgleichsfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste „Heimische Bäume“, mind. Stammumfang 8-10cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten oder deren Sorten.
 - 1.5.3 Pflanzgebot 3 : Baumpflanzungen:
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige heimische und standortgerechte Hochstämme (Stammumfang mind. 16/18) zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Von dem Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Begebenheiten um bis zu 3m abgewichen werden.
 - 1.5.4 Artenlisten:
„Heimische Bäume“:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum - Rosskastanie
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gew. Esche
Juglans regia - Walnuss
Malus silvestris - Holz-Apfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastrer - Birne
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Prunus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aria - Mehlsbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
„Heimische Sträucher“:
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa in Arten
Salix in Arten
Sambucus in Arten
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Felsenbirne
Berberitze
Buchs
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Zweigflügeliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster,
Zaunriegel
Heckenkirsche
Trauben-Kirsche
Stieleiche
Alpen-Johannisbeere
Wildrose
Weide
Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball
- 1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Salzlager für Straßenmeisterei sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.7 Fläche für Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der unterirdisch geführten Fernwasserleitung. Die Fläche ist von Gebäuden freizuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Elemente zur Solarnutzung sind zulässig.
- 2.2 Dachform und Dachdeckung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachform siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil. Grellfarbene und reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.
- 2.3 Einfriedigungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Zäune aus Maschendraht sind mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

3 Hinweise

- 3.1 Auf den Umweltbericht Entwurf des Büro Freiraum Planung Sigmund vom 04.11.2013 mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird hingewiesen.
- 3.2 Auf die Pflanzabstände von beidseitig 2,5 m zur Wasserleitung muss geachtet werden.
- 3.3 Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zur Einfriedigungen und Gehölzpflanzungen, wird verwiesen.
- 3.4 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.5 Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sollen unverschmutzte Oberflächenwässer ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- 3.6 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.
Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z.B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich „Neue Salzlager“ gültigen Festsetzungen außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind:
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).
 - PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Planverfasser

Vermessungs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Schlesierstraße 84, 72622 Nürtingen
Telefon (07022) 50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990.
Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:
Nürtingen, 06.09.2012 / 13.11.2012 / 04.11.2013 / 31.01.2014 / 23.06.2014

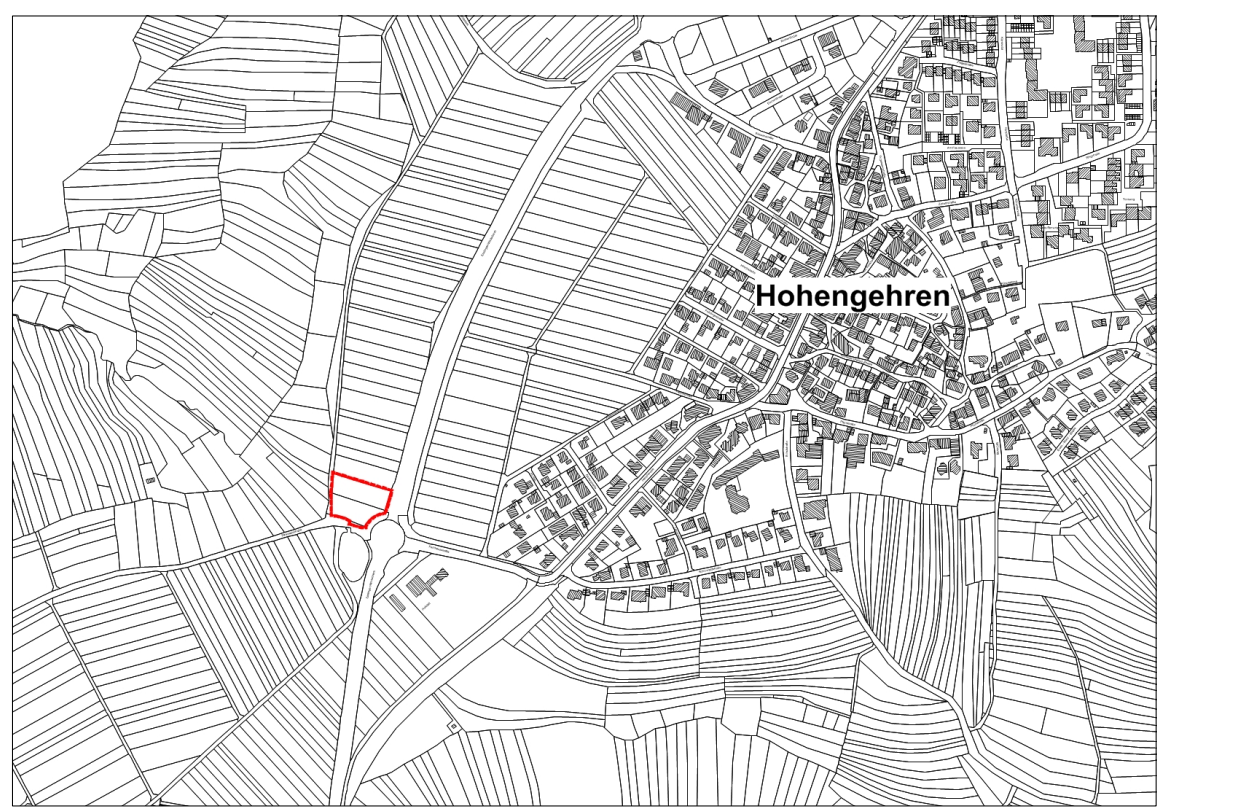
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 26.07.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 04.10.2010
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 23.11.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 03.12.2012 bis 18.01.2013
Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB	am 07.02.2014
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.02.2014 bis 19.03.2014
Als Satzung beschlossen §10 Abs. 1 BauGB	am 01.07.2014
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am 24.04.2015

Ausfertigung

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neues Salzlager“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 06.09.2012 / 13.11.2012 / 04.11.2013 / 31.01.2014 / 23.06.2014 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Baltmannsweiler vom 01.07.2014.
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 06.09.2012 / 04.11.2013 / 31.01.2014 / 23.06.2014.

Baltmannsweiler, 23.04.2015



Landkreis: **ESSLINGEN**
Gemeinde: **BALTMANNSWEILER**
Gemarkung: **HOHENGEGHREN**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Neues Salzlager"

PLANVERFASSER

VEK Vermessungs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen
Telefon (07022) 50338-0 Telefax (07022) 50338-50

Datei: 2011028-6 BPlan v2014.vwx Bearbeiter: Kuegeschulte
[Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung]



Projekt: 110285006

Martin König -Bürgermeister-