

76.5 *122*

Zollernalbkreis  
GROSSE KREISSTADT BALINGEN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT  
NEUE STR. 31, 72336 BALINGEN

TELEFON: 07433/170-281  
TELEFAX: 07433/170-128

STADTTEIL : ENDINGEN  
MASSTAB 1 : 1000

ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
"GEHRN"  
NEUFESTSETZUNG

GEFERTIGT:  
BALINGEN, 23.08.1993/16.11.1993

*Müller*  
STADTPLANUNGSAMT BALINGEN

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Zulässig sind:

A: Die nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Betriebe oder Anlagen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben

§ 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

B: Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für folgende Branchen bzw. Sortimente allgemein zulässig (Positivkatalog):

- Möbel (inkl. ergänzende Sortimente wie Teppiche, Heimtextilien), Kücheneinrichtungen, Büromöbel.
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, Badeausstattung, Fliesen.
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch).
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten.
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör).
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf.
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (großteilig, Beschläge u.a.m.).
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör.
- Landmaschinen
- Farbe, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter.
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidendienste).
- Kohle, Mineralölerzeugnisse.

§ 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.9 BauNVO

Die Geschoßfläche der Ausstellungsflächen ist der Geschoßflächenbegrenzung von 1.200 m<sup>2</sup> zuzurechnen.

C: Für Produktionsbetriebe kann der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugelassen werden. Der Fabrikverkauf darf 5 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und max. 100 m<sup>2</sup> Geschoßfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

§ 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.9 BauNVO

1.2. Sondergebiete § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO



1.2.1 Sondergebiet 1 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Sportfachgeschäft / Pflanzenmarkt / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Gewerbegebiet) zulässigen Nutzungen;
- b: Ein Fahrradfachgeschäft bis zu einer Geschoßfläche von 770 m<sup>2</sup>. Ein Verkauf von Sportbekleidung und von Sportartikeln außerhalb des Fahrradbereichs wird auf 200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche begrenzt;
- c: Ein Pflanzenfachgeschäft bis zu einer Geschoßfläche von 700 m<sup>2</sup>. Der Verkauf von Schnittblumen darf eine Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Für das Pflanzenfachgeschäft kann zusätzlich eine Außenverkaufsfläche bis zu 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugelassen werden.

Änderung  
Bebauungsplan  
Lern,  
Sondergebiet  
Sport-Pflanzl -  
2. Änderung

SO 2

1.2.2 Sondergebiet 2 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

**Verbrauchermarkt / Gewerbe**

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt für die Bereiche Non-Food und Getränke bis zu einer Geschoßfläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Der Verkauf von Sortimenten außerhalb des Positivkatalogs nach Nr. 1.1 B wird auf eine Geschoßfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Verkauf von Nahrungsmitteln ist nicht zulässig.

Über die zulässige Geschoßfläche hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC etc. ausnahmsweise bis zu einer Fläche von 20 % der zulässigen Geschoßfläche als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 3

1.2.3 Sondergebiet 3 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

**Lebensmittel und Textilien / Gewerbe**

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt bis zu einer Geschoßfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und Textilienverkauf bis zu einer Geschoßfläche von 500 m<sup>2</sup>.

Über die zulässige Geschoßfläche hinaus können von Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC etc. ausnahmsweise bis zu 20 % der zulässigen Geschoßfläche als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 4

1.2.4 Sondergebiet 4 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

**Einzelhandelsmärkte / Gewerbe**

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen.
- b: Einzelhandelsbetriebe
  - für Schuhe und Sportartikel bis zu einer Geschoßfläche von 480 m<sup>2</sup>
  - als Textilmodemarkt bis zu einer Geschoßfläche von 150 m<sup>2</sup>
  - für Obst und Gemüse bis zu einer Geschoßfläche von 60 m<sup>2</sup>
  - für Teppiche und Tapeten bis zu einer Geschoßfläche von 400 m<sup>2</sup>
  - als Baumarkt bis zu einer Geschoßfläche von 2.100 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus können für Einzelhandelsgeschäfte, die lediglich Branchen und Sortimente nach Nr. 1.1 B der planungsrechtlichen Festsetzungen vertreiben, über die zulässige Geschoßfläche hinaus vom Kunden nicht erreichbare Lager und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC ausnahmsweise bis zu 20 % der Geschoßfläche als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 5

1.2.5 Sondergebiet 5 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Raumausstattung / Gewerbe

Zulässig sind:

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Bereiche Teppichboden, Bodenbeläge, Deckenplatten, Farben und Lacke, Tapeten und Gardinen einschließlich des dazugehörenden Zubehörs und Werkzeugs bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßfläche ausnahmsweise als Nebenfläche zugelassen werden.

SO 6

1.2.6 Sondergebiet 6 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Gartenmarkt / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Gartenartikel und Pflanzen bis zu einer Geschoßfläche von 1.400 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßfläche ausnahmsweise als Nebenflächen zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche wird auf 3.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden der Verkaufsfläche nicht zugerechnet.

SO 7

1.2.7 Sondergebiet 7 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Bau- und Heimwerkermarkt / Gartenbedarf / Gewerbe

Zulässig sind

- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen.
- b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.

Die Geschoßfläche wird auf eine Fläche von max. 7.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Eine Überschreitung von 10% der Geschoßfläche kann für vom Besucher nicht erreichbare Nebenräume wie Lagerflächen und Sozialeinrichtungen zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche wird auf 7.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden der Verkaufsfläche nicht zugerechnet.

- c: Ausnahmsweise kann eine Aktionsfläche bis maximal 150 m<sup>2</sup> und eine Randsortimentsfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> zugelassen werden, auf der unmittelbar mit dem Sondergebietsortiment nach b verbundene Artikel - auch außerhalb des Positivkatalogs nach Nr. 1.1 B - angeboten werden können (z.B. Wasch- und Putzmittel, Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe, Sicherheitskleidung, Sicherheitsschuhe, o.ä.). Die Fläche ist auf die Verkaufsfläche nach b anzurechnen.

SO 8

- 1.2.8 Sondergebiet 8 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Möbel / Gewerbe
- Zulässig sind
- a: Eine Lagernutzung als Hochregallager und Auslieferungslager bis zu einer Geschoßfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.
  - b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel (einschl. Teppiche, Heimtextilien und Beleuchtungskörper) bis zu einer Geschoßfläche von 6.500 m<sup>2</sup>. Vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen, die ausschließlich dem Einzelhandelbetrieb zuzuordnen sind, können als Hauptnebenflächen zugelassen werden und sind auf die Geschoßfläche nach Satz 1 nicht anzurechnen.
  - c: Ein Verkauf für einrichtungshaustypische Randsortimente der Möbelbranche wird auf eine Geschoßfläche von max. 600 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Fläche ist auf die Geschoßfläche nach b anzurechnen.
  - d: Über die Nutzung nach b und c hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Sozialeinrichtungen, die dem Einzelhandelsbetrieb zuzuordnen sind, einschl. Kunden-WC bis zu 5 % der zulässigen Geschoßfläche nach b als Nebenflächen zugelassen werden.
  - e: Eine Büronutzung ohne Flächenbegrenzung

SO 9

- 1.2.9 Sondergebiet 9 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Raumausstattung / Gewerbe
- Zulässig sind:
- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
  - b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Bereiche Teppichböden, Bodenbeläge, Deckenplatten, Farben und Lacke, Tapeten und Gardinen einschließlich des dazugehörenden Zubehörs und Werkzeugs bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.
  - c: Über die Nutzung nach b hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßflächen als Nebenflächen zugelassen werden.

SO 10

- 1.2.10 Sondergebiet 10 § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Raumausstattung / Möbel / Gewerbe
- Zulässig sind:
- a: Die nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen;
  - b: Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel (einschl. Teppiche, Heimtextilien und Beleuchtungskörper) bis zu einer Geschoßfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus können vom Kunden nicht erreichbare Lagerflächen und Sozialeinrichtungen einschließlich Kunden-WC bis zu 20 % der zulässigen Geschoßflächen als Nebenflächen zugelassen werden.
  - c: Ein Verkauf für einrichtungshaustypische Randsortimente der Möbelbranche wird auf eine Geschoßfläche von max. 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Fläche ist auf die Geschoßfläche nach b anzurechnen.
- 1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze §§ 12 - 14 BauNVO
- 1.3.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 1.3.3 Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
  - 1.3.4 Stellplätze sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster, herzustellen. § 73 LBO
- 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO

- 0,6  
 (2,0)
- GH max. 12,0m ue EFH
- a
- 
- 0,50 | 1,50  
 7,50 |  
 1,5%  
 534,38
- LR 1  
 LR 2  
 LR 3
- 2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO
    - 2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
    - 2.2 Geschößflächenzahl Dezimalzahl im Kreis. § 20 BauNVO  
 Bei der Berechnung der Geschößflächenzahl sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschößen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen. § 20 Abs.3 BauNVO
    - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
      - 2.3.1 maximale Gebäudehöhe über EFH  
 Gebäudehöhe maximal 12 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Oberkante der Außenwand. Im Einzelfall kann eine höhere Gebäudehöhe zulassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. § 31 Abs.1 BauGB
      - 2.3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe  
 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt. Sie soll so festgelegt werden, daß der auf dem Grundstück anfallende Erdaushub weitgehendst zur Geländegestaltung verwendet werden kann. § 11 Abs.2 LBO
  - 3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
    - 3.1 abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO  
 offene Bauweise, bis maximal 200 Meter Gebäudelänge zulässig.
    - 3.2 Baugrenze § 23 BauNVO
  - 4 **Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 u. 26 BauGB
    - 4.1 Straßenverkehrsflächen  
 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und der Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
      - 4.1.1 Geh-/Rad-/Wirtschaftsweg mit Wegbreite in Metern
      - 4.1.2 Fahrbahn mit Fahrbahnbreite in Metern
      - 4.1.3 Sicherheitsstreifen mit Breite des Streifens in Metern
      - 4.1.4 Querreigung der Fahrbahn in %
      - 4.1.5 Fahrbahnhöhe in Metern über N.N.
    - 4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - 4.3 Industriegleis der Deutschen Bundesbahn
  - 5 **Flächen für Versorgungsanlagen; Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 u. 21 BauGB
    - 5.1 Leitungsrecht 1  
 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.
    - 5.2 Leitungsrecht 2  
 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Erdleitung. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von tiefwurzelnden Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.
    - 5.3 Leitungsrecht 3  
 Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Eppler bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer 20 KV - Freileitung.



5.3 Leitungsrecht 3  
Leitungsrecht zugunsten des **Überlandwerkes Eppler** bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer **20 KV - Freileitung**.



5.4 Leitungsrecht 4  
Leitungsrecht zugunsten der **Stadt Balingen** bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer **20 KV - Freileitung**.



5.5 Leitungsrecht 5  
Leitungsrecht zugunsten der **Stadt Balingen** bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer **20 KV - Erdleitung**. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von tiefwurzelnden Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.



5.6 Leitungsrecht 6  
Leitungsrecht zugunsten der **Energieversorgung Schwaben AG** bestehend in dem Recht auf Führen, Unterhalten und Erneuern einer **20 KV - Freileitung**.



5.7 Leitungsrecht 7  
Leitungsrecht zugunsten des **Zweckverbandes Bodensee - Wasserversorgung**, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer **Frischwasserleitung** mit NW 1200 und Fernmeldekabel. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von Baumpflanzungen und von tiefwurzelnden Strauchpflanzungen freizuhalten.



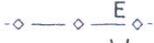
5.8 Leitungsrecht 8  
Leitungsrecht zugunsten der **Stadtwerke Reutlingen**, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer **Gasversorgungsleitung** mit PN 16. Pflanzgebotsflächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von tiefwurzelnden Strauch- und Baumpflanzungen freizuhalten.



5.9 **Versorgungs- und Abwasserleitungen, Verteileranlagen**  
§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB



5.9.1 Trafostation § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB



5.9.2 oberirdische Stromleitung



5.9.3 unterirdische Stromleitung



5.9.4 unterirdische Frischwasserleitung

5.9.5 unterirdische Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Reutlingen

5.9.6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen  
Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. "

- 6 Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Grünordnung  
§ 9 Abs.1 Nrn.15, 20 u. 25 BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche



- 6.1.1 Verkehrsgrün § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind als 1- bzw. 2-mähdige extensive Wiesen anzulegen.

- 6.2 Grünfläche § 10 Abs.1 LBO  
Begrenzung der Bodenversiegelung in Baugebieten. Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Hochstamm (Mindestgröße: H, 3xv, m.B., 16-18) nachfolgender Arten einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Diese Flächen sind von Garagen und anderen Nebenanlagen dauernd freizuhalten, Stellplätze dürfen nur errichtet werden, wenn sie laut Nr. 6,5 hergestellt und unterhalten werden. Wiesenflächen sollen als extensive Wiese (2-mähdig) hergestellt werden.

Pflanzliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

Tote Einfriedungen (geschlossene und transparente) sind beidseitig mit einer mindestens 2-reihigen abgestuften Bepflanzung nachfolgender Arten einzuzüchten. Pflanzraster 1 x 1 m.

Mindestgrößen:

Für Bäume 1. Ordnung	Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18
Für Bäume 2. Ordnung	Stammbusch, 3xv, m.B., 200-250
Sträucher	Heister, 2xv, o.B. 150-200 2xv, o.B. 60-100

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpen - Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgeschlossen sind baumartige Nadelgehölze.

## 6.3 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



## 6.3.1 Pflanzgebotsfläche 1 B 463

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

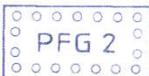
Aesculus hippocastanum Baumannii weißblühende Kastanie

H, 4xv, m.B., StU mind. 18-20,

Pflanzabstand ca. 13,0 m. Abstand zum Fahrbahnrand Bundesstraße

ca. 4,5 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, 2-mähdige Wiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche sind nicht zulässig.



## 6.3.2 Pflanzgebotsfläche 2 B 27

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Quercus rubra Amerikanische Roteiche

H, 4xv, m.B., StU mind. 18-20,

Pflanzabstand ca. 13,0 m. Abstand zum Fahrbahnrand Bundesstraße

ca. 4,5 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, 2-mähdige Wiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche sind nicht zulässig.



## 6.3.3 Pflanzgebotsfläche 3 Lange Straße

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Tilia cordata Winterlinde

H, 4xv, m.B., StU mind. 18-20,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, 2-mähdige Wiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



## 6.3.4 Pflanzgebotsfläche 4 Lange Straße / Schrötenen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Acer platanoides Spitzahorn

H, 3xv, m.B., StU mind. 16-18,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



## 6.3.5 Pflanzgebotsfläche 5 Wasserwiesen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Acer platanoides Deborah Roter Spitzahorn

H, 3xv, m.B., StU mind. 16-18,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



## 6.3.6 Pflanzgebotsfläche 6 Lange Straße / Weidenweg

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe/Allee.

Baumart:

Tilia Cordata Winterlinde

H, 3xv, m.B., StU mind. 16-18,

Pflanzabstand ca. 13,0 m.

Die Fläche ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsfläche in das Baugrundstück sind bis maximal 7,0 m Breite zulässig.



## 6.3.7 Pflanzgebotsfläche 7

Flächenhaftes Pflanzgebot  
Freiwachsende Hecke / Wiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke innerhalb einer extensiv gepflegten 2-mähdigen Wiesenfläche. Mindestens 40 % der Pflanzgebotsfläche 7 sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzraster 1 x 1 m. Verteilung der Bäume 1. + 2. Ordnung zu Sträuchern im Verhältnis 1:35.

Sämtliche Arten in den Strauchriegeln und Hecken sind heimische Arten bzw. an die potentielle natürliche Vegetation (PNV) gebunden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und von Bebauung freizuhalten. Zufahrten über die Pflanzgebotsflächen in die Baugrundstücke sind nicht zulässig.

Bevorzugte Pflanzrichtung ist die Tallängsrichtung (Nord-Süd). Baumartige Nadelgehölze sind nicht zulässig.

## Mindestgrößen:

Für Bäume 1. Ordnung  
Für Bäume 2. Ordnung

Stammbusch, 3xv, m.B., 200-250  
Heister, 2xv, o.B. 150-200  
Sträucher, 2xv, o.B. 60-100

## Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Ulmus glabra

Spitzahorn  
Bergahorn  
Birke  
Buche  
Gemeine Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Flatterulme

## Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus laucuparia

Feldahorn  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche

## Sträucher:

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare Atrovirens  
Lonicera alpigena  
Lonicera nigra  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Taxus baccata  
Viburnum opulus

Kornelkirsche  
Bluthartriegel  
Hasel  
Zweiggriffliger Weißdorn  
Eingriffliger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Alpen-Heckenkirsche  
Schwarze Heckenkirsche  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Eibe  
Gewöhnlicher Schneeball

## 6.4 Parkplätze / Stellplätze

§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO, § 9 Abs.1 Nr.4 u. Nr.25 BauGB  
Zusammenhängende Parkierungsanlagen und Stellplatzflächen sind mit  
offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterra-  
sen wassergebundene Decke) herzustellen. Außerdem ist je 10 Stell-  
plätzen mindestens 1 Hochstamm (H, 3xv., m.B. 18-20) folgender Ar-  
ten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus rubre	Amerikanische Eiche

Die Pflanzflächen von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe sind mit Hochbordsteinen  
einzufassen und mit Rasen einzusäen, bzw. mit Bodendeckern folgen-  
der Arten zu bepflanzen:

Euonymus fortunei radicans	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu

## 6.5 Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB  
Flachdächer (0°-15°) sind mit einem Anteil von mindestens 60% der  
Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten -  
extensiv bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Grä-  
sern, Wildkräutern und Sedum zu bepflanzen und so zu unterhalten.

## Artenliste:

## Gräser:

Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Festuca i.A.	Dachtrespe
Coeleria glauca	Blauschopfgras
Poa compressa	Platthalmrispe

## Kräuter:

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Armeria maritima	Grasnelke
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Galium vernum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Silene nutans	Tagnelke

## Sedum:

Sedum acre	Mauerpfefter
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfefter

## 6.6 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB  
1/5 der Fassadenfläche ist zu begrünen. Die Pflanzarten sind ent-  
sprechend der nachfolgenden Liste auszuwählen. Technisch begründe-  
te Ausnahmen können zugelassen werden.

## Artenliste:

Actinidia i.A.	Strahlengriffel
Acebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis i.A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhörtensie
Lonicera i.A.	Geißblatt
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
Rosa i.A.	Kletterrosen
Visteria sinensis	Blauregen

## 6.7 Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB  
Der Ufergehölzsaum am Dorfbach ist zu erhalten, zu pflegen und mit  
standortgerechten Gehölzen der Hartholzzone zu ergänzen und zu ver-  
breitern. Folgende Gehölzarten sollen zur Verwendung kommen:

## Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide

## Sträucher:

Clematis vitalba	Waldrebe
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



- 6.7 **Flächen für die Landwirtschaft** § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB  
 Der Ufergehölzsaum am Dorfbach ist zu erhalten, zu pflegen und mit standortgerechten Gehölzen der Hartholzzone zu ergänzen und zu verbreitern. Folgende Gehölzarten sollen zur Verwendung kommen:

<b>Bäume:</b>	
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
<b>Sträucher:</b>	
Clematis vitalba	Waldrebe
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 7 **Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

- 7.1 Schutzstreifen entlang der B 463 u. der B 27  
 Entlang der B 463 und der B 27 ist ein Schutzstreifen von 20,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.



- 7.2 Nicht überbaubare Grundstückstreifen  
 Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstückstreifen. Auf diesen Grundstückstreifen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.



- 7.3 **Sichtfelder**  
 Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

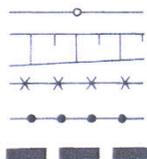
8 **sonstige bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen**

- 8.1 Werbeanlagen § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.1.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen. § 73 Abs.2 Nr.1 LBO
- 8.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.1.3 Werbeanlagen sind an der Fassade des Gebäudes bis zur Höhe der Traufe zulässig. Sie dürfen nicht über Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden. Schriften dürfen nicht höher als 2,00 m sein.
- 8.1.4 Fahnenmasten können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Sie dürfen die Höhe von 8.00 m nicht überschreiten und bedürfen der Genehmigung. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach 7.1 und 7.2 dürfen Fahnenmasten nicht zugelassen werden.
- 8.1.5 Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauflicht- oder Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- 8.1.6 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der B 27 und der B 463 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

welchen:

- 8.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.2.1 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Verkleidungen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren sind nicht zulässig. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.2.2 Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- 8.3 Einfriedungen § 73 Abs.1 Nr.5 u. Abs.2 Nr.1 LBO  
Die Errichtung von Einfriedungen ist immer genehmigungspflichtig. Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Transparente, tote Einfriedungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind als gestaffelte Buschpflanzung ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke bis 1,5 m Höhe zulässig.

9 sonstige Planzeichen



- 9.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 9.2 bestehende Böschung
- 9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 Abs.5 BauNVO
- 9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs.4 BauNVO
- 9.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

10 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	---
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
----	Bauweise

maximale Gebäudehöhe über EFH

11 Bestandshinweise



- 11.1 bestehendes Gewässer

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,  
 - das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28.04.1993,  
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,  
 - die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

Hinweis: Durch diesen Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan "Gehrn" vom 04.05.1970 (Planfassung vom 18.03.1970) sowie die Änderungen des Bebauungsplanes vom 02.02.1982 und vom 07.09.1982 aufgehoben.

+6.2

## Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschuß**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am Dienstag, 6.06.1989 vom Gemeinderat beschlossen und am Samstag, 01.07.1989 öffentlich bekanntgemacht.
2. **Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom Montag, 03.07.1989 bis Freitag, 04.08.1989 durch Offenlegung und Erörterung im Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt.
3. **Billigungsbeschuß**  
Der Gemeinderat hat am Dienstag, 14.09.1993 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.08.1993 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
4. **Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung wurde am Samstag, 18.09.1993 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.08.1993 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom Montag, 27.09.1993 bis Mittwoch, 27.10.1993 öffentlich ausgelegt.
5. **Änderung nach der Planauslegung**  
Nach Ablauf der Öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde von einer erneuten Auslegung abgesehen und das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Den von der Änderung Betroffenen wurde Gelegenheit gegeben, sich zum geänderten Planentwurf in der Fassung vom 23.08.1993/16.11.1993 zu äußern.
6. **Satzungsbeschuß**  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.08.1993/16.11.1993 wurde mit seiner Begründung vom 18.11.1993 durch den Gemeinderat am Dienstag, 30.11.1993 als Satzung beschlossen.

Balingen, den 1.12.1993



(Dr. Merkel)  
Oberbürgermeister

7. **Anzeigeverfahren**  
Das Anzeigeverfahren wurde vom Regierungspräsidium mit Erlaß vom 06.12.1993 Nr.: 22-34/2511.2-1- abgeschlossen.  
1075/93
8. **Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

ausgefertigt:

Balingen, den 08.12.1993



(Dr. Merkel)  
Oberbürgermeister

9. **Inkrafttreten**  
Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Kreisamtsblatt vom Samstag, 11.12.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Balingen, den 15.12.1993

i.A.

(Schempp)  
Bauverwaltungsamt