

Textteil

Bebauungsplan

„Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung“

in Balingen

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
3. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge § 9 Abs. 6, § 38 Abs.1 BauGB
4. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

II. Hinweise:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. 04 S 884, 985)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 27.7.2000 (GBl. S. 581),

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiet 1 (MK 1) § 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, § 7 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 7 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, § 7 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Wohnungen aller Art ab dem 1. Obergeschoss § 7 Abs.2 Nr.6,7 i.V.m. § 1 Abs.7 BauNVO

Nicht zulässig sind: § 7 Abs. 2 und 3, § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr.1, Abs 7 BauNVO

- Wohnungen aller Art im Erdgeschoss,
- Tankstellen aller Art,
- Vergnügungsstätten.
- Garagen und Stellplätze im Erdgeschoss.

Außerhalb der Erdgeschosse sind Garagen innerhalb der Gebäude zulässig, sofern ihre Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt. § 12 Abs.6 BauNVO

1.2 Kerngebiet 2 (MK 2) § 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, § 7 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, § 7 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Wohnungen aller Art ab dem 1. Obergeschoss § 7 Abs.2 Nr.6,7 i.V.m. § 1 Abs.7 BauNVO

Ab dem 2. Obergeschoss (einschließlich) dürfen nur Wohnungen zugelassen werden.

§ 7 Abs.4 Nr.1 BauNVO

Nicht zulässig sind: § 7 Abs. 2 und 3, § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr.1, Abs 7 BauNVO

- Wohnungen aller Art im Erdgeschoss,

- Tankstellen aller Art,
- Vergnügungsstätten.
- Garagen und Stellplätze im Erdgeschoss.

Außerhalb der Erdgeschosse sind Garagen innerhalb der Gebäude zulässig, sofern ihre Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt. § 12 Abs.6 BauNVO

1.3 Mischgebiet 1 (MI 1)

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

§ 6 Abs.2, Abs.3, § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

Garagen innerhalb der Gebäude sind nur dann zulässig, wenn ihre Erschließung nicht über die straßenseitige Fassade erfolgt. § 12 Abs.6 BauNVO

1.4 Mischgebiet 2 (MI 2)

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente:

Positivkatalog (nicht zentrenrelevante Sortimente):

§ 6 i.V.m. § 1 Abs.5, 9 BauNVO

- Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
- Teppiche und Bodenbeläge,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Holz, Holzbauelemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
- Weiße Ware (z.B. Haus- und Küchengeräte), Herde, Öfen,
- Heimcomputer,

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,
- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

Innenstadtbedeutsame Randsortimente (Sortimentsabgrenzung 2003) können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:

§ 6 Abs.2, Abs. 3, § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art.

1.5 Besonderes Wohngebiet

§ 4a BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ab dem 1. Obergeschoss (einschließlich) dürfen nur Wohnungen zugelassen werden.

§ 4a Abs.4 Nr.1 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

§ 4a Abs.3 Nr.1 BauNVO

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

§ 4a Abs.3 Nr.2, § 1 Abs.6 BauNVO

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung zu unterhalten.

3. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge – Flächen für die Bahn

§ 9 Abs. 6, § 38 Abs.1 BauGB

Auf den im Bebauungsplan als Bahnanlagen dargestellten Flächen sind nur die dem Bahnbetrieb dienenden Nutzungen und Anlagen zulässig.

4. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

4.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Grünanlagen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.2 Private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Hausgärten

Die Grünflächen dienen zur Anlegung und Erhaltung privater Haus- und Grüngärten. Sie sind entsprechend dieser Zweckbestimmung zu unterhalten oder als Grün- oder Gartenland anzulegen. Bauliche Anlagen sind nur für Zwecke der Gartenbewirtschaftung (z.B. Gerätehütten) zulässig.

II. Hinweise:

Durch diesen einfachen Bebauungsplan werden qualifizierte Bebauungspläne teilweise überplant und geändert. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften der qualifizierten Bebauungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften im räumlichen Geltungsbereich gelten unverändert weiter.

Für die im räumlichen Geltungsbereich liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Hermann-Hesse-Straße“ vom 30.09.2000, „Am Rappenturm“ vom 06.10.2001, „Untere Kirchstraße“ vom 08.11.2002 und „Auf dem Graben“ vom 21.05.1994 erfolgt keine Festsetzung und Änderung durch diesen Bebauungsplan. Sie gelten daher unverändert weiter.

Für den Planbereich „Adler-/Wilhelmstraße“ trifft dieser Bebauungsplan ebenfalls keine Festsetzungen. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird gesondert weitergeführt.

Aufgestellt:**Ausgefertigt:****Balingen, den 23.02.2006**E. Steidle
BaudezernentDr. Edmund Merkel
Oberbürgermeister