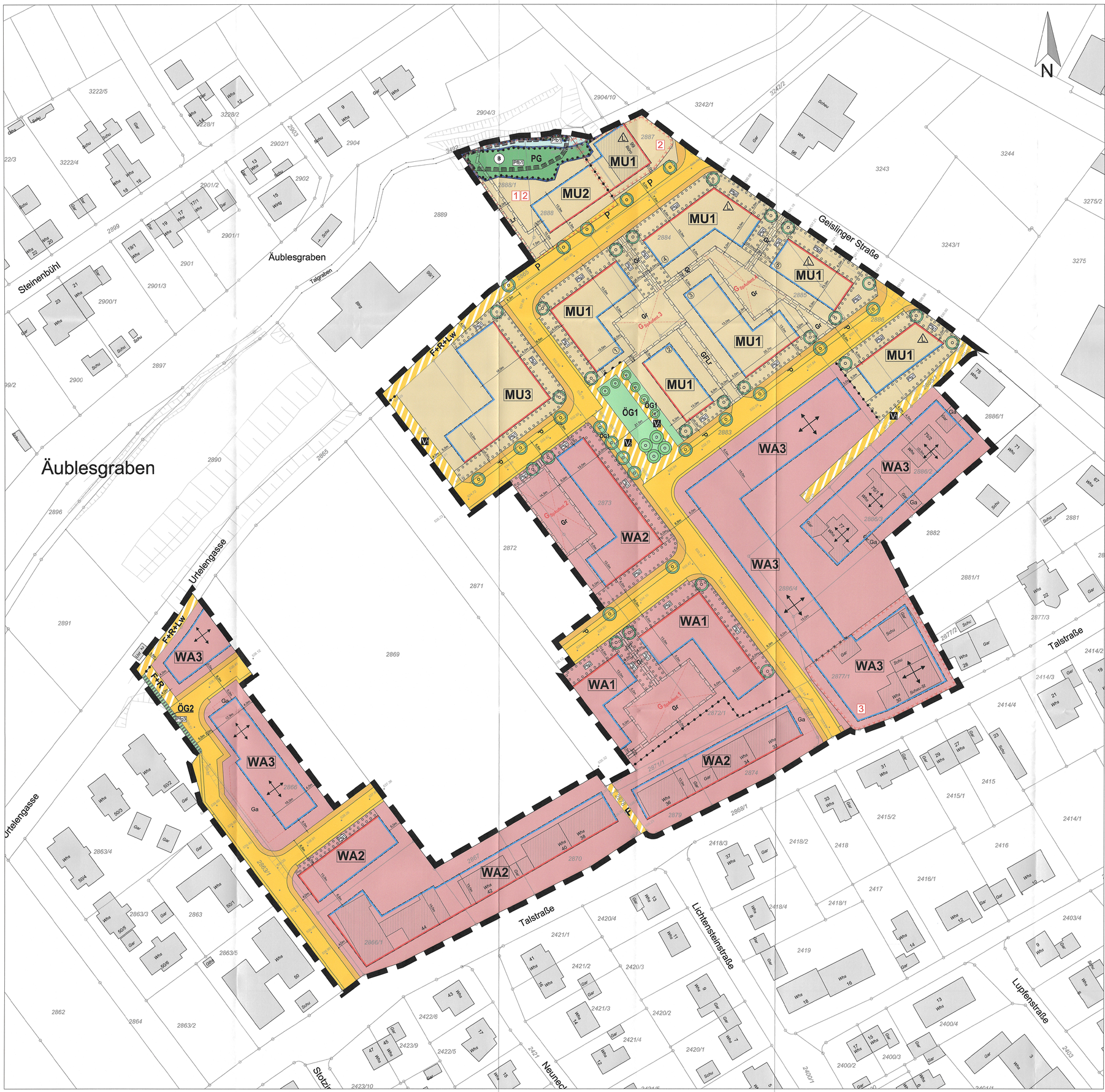

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1,2,3 u. 7 BauGB und §§ BauNVO

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 0,4 / 0,6 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II / III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. (0,8) – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH1 / GH2 – maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Fußweg und Sicherheitsstreifen
- P – Parkplatz
- F – Fußweg
- F+R – Fuß- und Radweg
- F+R+Lw – Fuß-,Rad- und Landwirtschaftlicher Weg
- V1 – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1: Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg
- V2 – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V2: Quartiersplatz

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- ÖG1 – öffentliche Grünfläche ÖG1: Grünanlage Quartiersplatz
- ÖG2 – öffentliche Grünfläche ÖG2: Randeingrünung
- PG – private Grünfläche PG: Gewässerrandstreifen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a/ b BauGB)

- Einzelpflangebot: Straßenbäume
- Einzelpflangebot: Bäume Quartiersplatz
- Pfg – flächige Pflanzgebote, siehe Textteil
- Pfb1 – Pflanzbindung: Gewässerrandstreifen im Innenbereich

Sonstige Planzeichen

- Ga – Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- $G_{SpAufent.}$ – Fläche für Gemeinschaftsspielplatz sowie Gemeinschafts-Aufenthaltsflächen zugunsten der zugeordneten Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)
- z.B. (1) – Zuordnungszahl Grundstück für festgesetzte Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)
- Gr,Lr,GFLr – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten ... (siehe Textteil) (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- L – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutz gem. DIN 4109 im Hochbau (siehe Textteil) (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Stellung der baulichen Anlagen)

Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 BauGB

- 1 – Verdachtsfläche "alter städtischer Müllplatz"
- 2 – Verdachtsfläche "Bau- und Transportunternehmen Bossert"
- 3 – Verdachtsfläche "Spedition mit Tankanlage Braun"

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Gewässer: Talgraben
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Gewässerrandstreifen im Innenbereich (§ 38 WHG, § 29 WG)
- Schutzgebiete: Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO BW

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- SD – Satteldach
- FD – Flachdach
- z.B. 23°- 38° – zulässige Dachneigung in Grad von ... bis ...

Hinweise

- Gebäudebestand
- 531.18 – nachträgtliche Darstellung Erschließungsplanung (Deckenhöhen, Stand 02.09.2016)
- Bauabschnitte geplant, unverbindlich

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Bauweise

max. Gebäudehöhen GH1 und GH2/ max.Dachform u. Dachneigung, Haustypen (max. Gebäudehöhen GH1 und GH2) mit Dachform / Dachneigung siehe Textteil I.2.6

Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet:

WA1

WA1	III
0,4	(1,2)
-	o
$GH1_{max}$ 9,8 m $GH2_{max}$ 12,6 m	
FD 0°- 5°	

WA2

WA2	III
0,4	(1,1)
-	o
$GH2_{max}$ 9,8 m	
FD 0°- 5°	

WA3

WA3	II
0,4	(0,8)
-	ED
Haustyp 1, 2 siehe Textteil I.2.5 u. I.2.6	

Nutzungsschablone Urbanes Gebiet:

MU1,2,3

MU	III
0,6	(1,8)
-	o
$GH1_{max}$ 9,8 m $GH2_{max}$ 12,6 m	
FD 0°- 5°	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. 06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313 in Kraft getreten am 01.08.2019)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I Seite 3908)

Balingen
Große Kreisstadt

Amt für Stadtplanung und Bauservice
Neue Straße 31, 72336 Balingen

Anlage 1 zum Bebauungsplan

Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Urtelen, Teil 1" in Balingen

Satzungsbeschluss: 24.05.2022

Rechtskräftig seit: 09.06.2022

Maßstab: 1:500

Stand: 21.09.2021

Gefertigt:
Balingen, 21.09.2021
Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:
Balingen, 25.05.2022
Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Planfertiger:
WIDMA+PARTNER
INGENIEURE ARCHITEKTEN PLANER
PARTNERGESELLSCHAFT mbB
Stuttgarter straße 150A · 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 0-0 · info@widmapartner.de