

# Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'I A - Bödigheimer Straße'

## Rechtsgrundlagen:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| a) Baugesetzbuch (BauGB)          | vom 27.08.1997 (BGBl S.2141)           |
| b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23.01.1990 (BGBl S.127 ff)         |
| c) Landesbauordnung (LBO)         | vom 08.08.1995 (BGBl 1995 Nr.24 S.617) |
| d) Planzeichenverordnung (PlanzV) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)      |

## I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr1 BauGB)

#### A. "Mischgebiet" (MI gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im MI - Gebiet werden die nach § 6 Abs.2 Nr.6,7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen, für unzulässig erklärt ( § 1 Abs.5 BauNVO)

Im MI - Gebiet wird § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ( § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Im MI - Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe für nicht zulässig erklärt ( § 1 Abs.9 BauNVO)

Spielhallen und Vergnügungsstätten werden im MI - Gebiet für unzulässig erklärt ( § 1 Abs.9 BauNVO)

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHENLAGE/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN

( § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei (II) bzw. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 ( § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 ( § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

Im Baugebiet wurde die Höhe baulicher Anlagen nach oben begrenzt, es gilt:

Traufhöhe - bei II - Vollgeschossen 7,50 m

Traufhöhe - bei III - Vollgeschossen 9,00 m

Firsthöhe - bei II - Vollgeschossen 10,00 m

Firsthöhe - bei III - Vollgeschossen 12,00 m

Als Bezugspunkt der Höhenmessungen wird das natürliche Gelände, gemessen an der Grünstücksgrenze angrenzend an den Schafstallweg bzw. Henry-Dunant-Straße' mittig vom Baugrundstück, festgesetzt.

### 1.3 BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO )

Für den gesamten Änderungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt: Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

### 1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Garagenbegrenzungslinie zulässig

### 1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

**1.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten hochstämmige Laubbäume (auch Obstbäume) bzw. Hechen auszuführen.

**1.7 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs.1,10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens voläufig zu unterbrechen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (soweit unbelastet) und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß Bundes-Bodenschutz und Bundesbaugesetz sorgsam zu behandeln.

In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)**

### **2.0 DACHGESTALTUNG**

#### **2.1 DACHFORM UND NEIGUNG**

Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 30°

Die Dachneigungen wurden differenziert, nach der Nähe zum erhaltenswerten Stadtbild, festgesetzt.  
Sie ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablonen.

Wurden 2 Werte festgesetzt, so gilt der niedrigere Wert als Unter- der höhere Wert als Obergrenze.  
Es dürfen auf den geneigten Dächern nur naturrote bis rotbraune,  
kleinformative Dachplatten verwendet werden.

### **2.2 EINFRIEDIGUNGEN**

Innerhalb des MI-Gebietes sind Einfriedigungen nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt. Sie sind in offener Form zu errichten.

Die Vorgartenflächen der bebauten Grundstücke, soweit darauf keine Stellplätze oder Zufahrten angelegt wurden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

## **III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

### **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

**MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

### **2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**

**0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

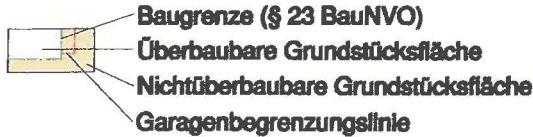
**1,2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

### **3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**

**0 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

**II, II - III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)**

#### 4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



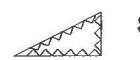
#### 5.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



#### 6.0 VERKEHRSFLÄCHEN /§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

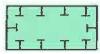


#### 7.0 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.5 BauGB)

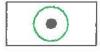


Die festgesetzten Sichtwinkel sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigungen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

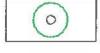
#### 6.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen

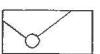


Anpflanzen von Hecken

#### 7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Grundstücksgrenze, Flurstücknummer (Altkataster)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe / Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise