KREIS: LUDWIGSBURG

STADT: SACHSENHEIM

GEMARKUNG: GROßSACHSENHEIM

K M B

TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Holderbüschle III, 1. Änderung“

Ludwigsburg, den 20.10.2014

Bearbeiter/in: S. Hofmann

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBI. S. 209)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 8 (3) 1 BauNVO können **ausnahmsweise zugelassen** werden:

Eine Wohnung, die in das Betriebsgebäude des Gewerbebetriebs weitestgehend integriert ist. Pro Gewerbebetrieb ist max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen zulässig. Separate Wohngebäude oder als separates Wohngebäude in Erscheinung tretende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Wohnnutzung darf nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtnutzfläche haben.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind **nicht zulässig**:

1. Vergnügungsstätten
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

Überschreitung bis max. 0,8

A.2.2 Höhenlage(§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Hochbauten zu beachten. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden nicht festgesetzt.

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb). Überschreitungen von max. 4 m sind für technische Anlagen bis max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

Bezugspunkt für Gebäudehöhe bildet die mittlere angrenzende Straßenhöhe.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a - abweichende Bauweise; offen, jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Ausrichtung der Hauptgebäude (Gebäudelängsachse) sowie ihre Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

A.4.1 Oberirdische Garage, und überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze können zugelassen werden:

- auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare öffentliche Straßenflächen mit Ausnahme von Pflanzgebotsflächen (Pfg 1)
- an den dafür ausgewiesenen Flächen.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

A.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Siehe Planeintrag

A.5.2 Grundstückszufahren

Pro Grundstück im GE ist maximal eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 7,00 m zulässig. Sollte ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt sein, wird dieses an den Rand der Zufahrt verlegt, eine zweite Zufahrt ist in Abstimmung mit der Stadt nur als Ausnahme zulässig.

A.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.6.1 PKW-Stellplätze

Sind wasserdurchlässig zu gestalten siehe auch B.3.2.

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind konfliktvermeidende Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Diese sind:

A.6.2 Bauzeitenbeschränkung - Gehölze

Rodungsarbeiten und Arbeiten im Umfeld von Gehölzen sind zwischen 1. Oktober und 20. Februar durchzuführen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden.

Verbleibende Gehölzbestände im Nahbereich zu Bau- oder Rodungsarbeiten sind durch die Installation von Bauzäunen zu schützen. Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich solcher Gehölzbestände angelegt werden.
Entfallende Gehölze sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang gleichwertig nachzupflanzen.

Bauzeitenbeschränkung - Gebäudearbeiten

Arbeiten an Gebäuden (Sanierung / Abriß) sind zwischen dem 10. Oktober und dem 20. März durchzuführen und dürfen erst beginnen, wenn die Temperaturen unter -2°C gesunken sind. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. aktuelle Nutzung hin überprüft werden.

Sollten potentielle Quartiere für Fledermäuse wegfallen, so sind als populationsstützende Maßnahme neue Fassadenquartiere im räumlich funktionalen Zusammenhang zu schaffen.

A.6.3 Vogelschutzglas

Große Fenster, Fensterfronten und Glasfassaden müssen aus Vogelschutzglas bestehen. Alternativen mit demselben nachweisbaren dauerhaften Vermeidungserfolg sind zulässig.

A.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Leitungsrechte sind von jeder Bebauung freizuhalten. Sie sind zugunsten der Leitungsträger jederzeit zugänglich zu halten. Im Bereich des Leitungsrechts zur Oberflächenwasserableitung (Mulden) ist pro Grundstück eine private Zufahrt zulässig. Durch eine entsprechend dimensionierte Verrohrung ist der Abflußquerschnitt/Grabenquerschnitt aufrecht zu erhalten (siehe auch A.5.2).

Generell sind die vorhandenen Grabenquerschnitte frei zu halten, so daß eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann.

A.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind im Bereich der mit Symbol gekennzeichneten Standorte zu pflanzen. Die Anzahl ist bindend, die Standorte sind veränderbar. Auf diesen Flächen sind die Grundstückszufahrten zulässig, siehe Ziffer A.5.2.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.8.2 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Strauchpflanzung

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Flächen sind einheimische Sträucher anzupflanzen. Als Unterpflanzung ist eine standortgerechte Landschaftsrasen-, bzw. Wiesenmischung oder Bodendeckerpflanzung vorzusehen und extensiv zu pflegen.

Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. S 65) geltende Grenzabstände verringern sich für diese Pflanzungen auf die Hälfte.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 2 aufgeführt.

A.8.3 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze außerhalb der Pflanzgebotsflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasenpflaster-, Rasengittersteine, Schotterrasen, Spurplatten o.ä.).

Für je 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, daß eine gleichmäßige Grüngestaltung der Flächen erfolgt.

Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. S 65) geltende Grenzabstände verringern sich für diese Pflanzungen auf die Hälfte.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.8.4 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdachbaukörpern sind als Mindestforderung extensiv, z. B. mit einer Gras-, Kräuter-, Sedummischung zu begrünen.

A.8.5 Pflanzgebot 7 (Pfg 7) – Innere Durchrgrünung

Pro 15 ar Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. In privaten Pflanzgeboten (vgl. Lageplan) eingezeichnete Baumstandorte sind hierbei mit anzurechnen.

Die nach § 16 NRG BW vom 04.02.2014 (GBl. S 65) geltende Grenzabstände verringern sich für diese Pflanzungen auf die Hälfte.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die Straße ein.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig (s. Planeintrag).

Nebenanlagen bzw. Technische Bauwerke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- Flachdach 0° Dachneigung
- Sheddach Dachneigung ohne Festsetzung
- geneigtes Dach mit max. 30° Dachneigung

B.1.2 Dacheindeckung bei Satteldächern

Als Dachdeckung für Satteldächer sind nicht glänzende Materialien zulässig in roten und grauen Farbtönen.

B.1.3 Fassaden

Die Außenflächen der Büro – und Verwaltungsgebäude sind überwiegend als einfache Putzfassade auszuführen.

Stark glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

B.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung solcher Betriebe zulässig, die im Gewerbegebiet ansässig sind.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Einfriedungen / Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken, Zäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische landschaftsgerechte Laubgehölze verwendet werden. Hinter Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton, die max. 0,50 m hoch sein dürfen, können Hecken oder Zäune angeordnet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 2,10 m nicht überschreiten.

Bei Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

B.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Beiblatt " Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

C.3 Baugrund / Geologie

Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht gegenüber dem LGRB für Bohrungen nach § 4 Lagerstättengesetz wird hingewiesen.

Zur Verhinderung bevorzugter vertikaler Wasserwegsamkeiten sind Arbeitsräume grundsätzlich mit wenig wasserdurchlässigem Material zu verfüllen.

C.4 Grundwasser

Falls bei Erdarbeiten Grundwasser angetroffen werden sollte, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für Grundwasserbenutzungen (Grundwasserab- und -umleitungen, Bohrungen in das Grundwasser, etc.) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C.5 Pflanzungen

Die Erfüllung der geforderten Pflanzungen ist bei der Schlußabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde anzuzeigen und nachzuweisen.

C.6 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.7 Bodenbelastungen

Altlasten sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind einzustellen.

C.8 Entwässerung

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung müssen die gewerblichen Vorhaben der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden. Diese entscheidet im Einzelfall, ob Hofflächen an die Regenwasser- oder Mischwasserableitung anzuschließen sind.

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzliste 1 Bäume / Obstbäume

Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvtica
gem. Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme	**Heimische Sorten**
Apfel	Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer
Birne	Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux
Mostbirne	Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel
Kirsche	Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche

Pflanzqualitäten

Hochstämme:	3 - 4 x verpflanzt,
Stammumfang	mind. 10-14 cm
Obstbäume:	Hochstamm, auf stark-wachsender Sämlingsunterlage.

D.2 Pflanzliste 2 Strauchgehölze für Gehölzgruppen

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnliche Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualitäten

Heister:	mit Ballen, 3 x verpflanzt, Höhe 175-200 cm
Sträuder	2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung).
Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen. Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.

1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Großsachsenheim

Stadt Sachsenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Holderbüschle III, 1. Änderung"

K M B

Proj.Nr: 1789 Maßstab 1 : 500

Ludwigsburg, den 20.10.2014

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck ausgearbeitet: Ludwigsburg, den .....

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am 29.07.2014 / 20.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	: am 13.12.2014
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am 20.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§3 Abs. 2 BauGB)	: am 13.12.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB §4 Abs. 2 BauGB)	: vom 22.12.2014 : bis 30.01.2015
Behandlung der eingegangen Stellungnahmen und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§10 Abs. 1 BauGB)	: am 05.03.2015
Öffentliche Bekannntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften)	(§10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	: am .....

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

Ausgefertigt
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 05.03.2015 überein.

Sachsenheim, den

.....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	----
Grund-flächen-zahl	----
Bauweise	Dachform Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	

	Art der baulichen Nutzung	*§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO*
GE	Gewerbegebiet gem. Textteil	*§ 8 BauNVO*
GE/e	eingeschränktes Gewerbegebiet gem. Textteil	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet gem. Textteil	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	*§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO*
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
GBHmax	maximale Gebäudehöhe	§§ 16 (2),18 BauNVO
	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	*§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO*
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen) siehe Textteil	§ 9 (1) 2 BauGB
	Stellplätze und Garagen	*§ 9 (1) 4 BauGB*
St	Flächen für Stellplätze	
	Verkehrsflächen	*§ 9 (1) 11 BauGB*
	Straßenverkehrsfläche	
	Gehwegfläche/Schrammbord/Rad-Gehweg	
	landwirtschaftlicher Weg	
V	Verkehrsgrün	

	Ver- und Entsorgung	*§ 9 (1) 12, 14 BauGB*
Mulde	Mulde zur Oberflächentwässerung	§ 9 (1) 14 BauGB
	Grünflächen	*§ 9 (1) 15 BauGB*
	öffentliche Grünfläche	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	*§ 9 (1) 21 BauGB*
LR	Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers	
	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	*§ 9 (1) 25 BauGB*
Pfg	Pfg 1-3, flächiges Pflanzgebot	9 (1) 25a BauGB
	Pfg, Pflanzgebot für Einzelbäume	9 (1) 25a BauGB
	Pfg 2, Pflanzgebot für Strauchpflanzungen	9 (1) 25a BauGB
	Pfb 1, Pflanzbindung für Einzelbäume	9 (1) 25b BauGB
	Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Geltungsbereich des angrenzenden/überplanten Bebauungsplans	
	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung bezüglivch GRZ bzw. Art der baulichen Nutzung	*§ 1 (4), 16 (5) BauNVO*
FD	Flachdach	§ 74 (1) 1 LBO
ShD	Sheddach	§ 74 (1) 1 LBO
GD	geneigtes Dach	§ 74 (1) 1 LBO
DN_{max}	maximale Dachneigung (Altgrad)	§ 74 (1) 1 LBO
	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	*§ 9 (6) BauGB*
	vorhandene Grundstücksgrenze	
4726	Flurstücksnummer	
246,8	Straßen- und Geländehöhe	
	projektierte Grundstücksgrenze (unverbindlicher Neuordnungsvorschlag)	