

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „HEINZENBERGER WEG 1. ÄNDERUNG“

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (1998, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl.I.S. 3108); berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl.I.S. 137), geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BEGl. I S.195)

Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466).

Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), und durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).

B FRÜHERE RECHTSVORSCHRIFTEN

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

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Baulich Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1.0.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1 – 15 BauNVO

a) **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) § 8 BauNVO,**

i.V.m § 9 (1) BauGB u. §1 (5) BauNVO

Zulässig sind:

„nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Sinne von
§ 6 (1) BauNVO

Ausnahmsweise sind im GE/e zulässig:

1 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.

Vergnügungsstätten sind nur in Abstimmung mit der Stadt Sachsenheim zulässig.

Die Beurteilung der Zulässigkeit hängt auch von den Störwirkungen ab, die von der beabsichtigten Nutzung ausgehen.

b) **Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO**

Nicht zulässig sind:

§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO Tankstellen

§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten

1.1.0.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) §9 (1) BauGB, §§16-21a BauNVO

Nach Eintrag im Lageplan

1.1.0.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Nach Eintrag im Lageplan

1.2 **Bauweise § 22 BauNVO**

- o - offene Bauweise
- a - abweichende Bauweise offen, jedoch mit Gebäudelängenbeschränkung auf 28m.

1.3 **Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauNVO**

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungssymbolen.

1.4 **Garagen und Stellplätze für LKW und PKW § 9 (1) 4 BauNVO**

1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig:

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.4.2 Stellplätze (nicht überdacht) sind zulässig:

- a) auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- b) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare öffentliche Straßenflächen
- c) in beschränktem Umfang auf den mit Pflanzgebot 1 (Pfg. 1) belegten Flächen nach Ziffer 3.2.1 des Textteils.

In Bereichen mit vorgelagerten öffentlichen Längsparkflächen dürfen private Stellplätze nur über die Betriebszufahrt erschlossen werden.

1.6 **Öffentliche Verkehrsanlagen § 9 (1) Nr.11 BauGB (Straßenflächen, Parkflächen, Fußwege)**

Die Aufteilung des Straßenraumes ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Je nach Anzahl und Lage der Grundstücks- und Betriebszufahrten kann die Straßenraumaufteilung noch geändert werden.

1.6 **Anschlussbeschränkung zur angrenzenden Verkehrsfläche**

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücken sind keine unmittelbaren Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche und Grundstücksfläche zugelassen.

1.7 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB**

Höhenunterschiede über 0,5 m, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.8 **Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton § 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm zulässig. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.9 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

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

1.10 Grundstückszufahrten § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 7,00 m zulässig. Befindet sich das Baugrundstück an einer Straßenseite mit öffentlichen Stellplätzen, werden diese für die Länge der Zufahrt ausgesetzt. 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.

1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.13 BauGB

Die im Lageplan dargestellten Leitungsrechte sind von jeder Bebauung freizuhalten. Sie sind zugunsten der Leitungsträger zugänglich zu halten.

1.12 Grünflächen

Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachformen § 74 (1) Nr.1 LBO

- a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind zulässig:
FD = Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
SHD – Scheddach – Dachneigung ohne Festsetzung
SD, DN max. 35 = Satteldach mit max. 35 Grad Dachneigung
- b) Im Mischgebiet (MI)
Nach Eintrag im Lageplan im Lageplan – SD 30 - 35
Bei Neben- und Betriebsgebäuden - GD

2.2 Gebäudehöhen § 74 (1) Nr.1 LBO

- a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet
Bei der Festsetzung GBH darf die max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe bei FD = 9,00 m und bei SHD und SD = 12,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der zum Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Bei Grundstücken, die an Wendeflächen angrenzen gilt als Bezugspunkt die eingetragene geplante Höhe der Wendefläche.
Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind bis zu einer Höhe von 15 m bezogen auf die mittlere Höhe der zum Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
- b) Im Mischgebiet (MI)
- | | | |
|------------------|-----------------|--------|
| Traufhöhe Z = II | 6,80 m, Z = III | 9,60 m |
| Firsthöhe Z = II | 11,5 m; Z = III | 14,30m |
- Bezugspunkt siehe Ziffer a)

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.3.1 Gestaltung der Außenwandflächen

Die Außenflächen der Büro – und Verwaltungsgebäude sind überwiegend als einfache Putzfassade auszuführen. Bei den Betriebsgebäuden sind andere Fassadensausführungen bzw. Fassadenbegrünungen nach Ziffer 3.2.3 zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3.2 Dachdeckung

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

2.4 Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO

2.4.1 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.

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

2.5 Werbeanlagen

2.5.1 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden, an der Stelle der Nutzung für die sie werben.

2.5.2 Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig.

2.5.4 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m.

Generell ist im Rahmen der Baugenehmigung die Werbeanlage mit der Stadt abzustimmen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.6.1 Flächen für Stellplätze

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Betonsickersteine.

2.6.2 Freiflächen

Die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücke sind , soweit sie nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Grünordnungsrechtliche Festsetzung

3.1 Pflanzbindungen (Pfb)

§§ 1 (5) u. 9 (1) Nr. 25b BauGB

3.1.1 Pfb Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan eingezeichneten Symbole sind Einzelbäume zu erhalten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten nahe den Baumstandorten sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerks und der Krone zu treffen. Es sind die Festlegungen der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten.

Abgegangene Bäume sind in Art und Anzahl zu ersetzen.

3.2 Pflanzgebote und Pflanzpflichten (Pfg)

§§ 1 (5) u. 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.2.1 Pfg 1 Pflanzgebot mit Sträuchern auf privaten Grundstücken

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 zulässig. Die Anlage von privaten Stellplätzen ist auf diesen Flächen einschließlich der Grundstückszufahrten zu max. 50 % der Gesamtfläche zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (S. Ziffer B.6.1). Pro 4 Stellplätze ist die Parkplatzfläche mit einer Grünfläche zu unterbrechen, die dann mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden muss. Hierfür geeignete Arten sind in Liste nach Ziffer 3.3.1 aufgeführt.

3.2.2 Pfg 2 Pflanzgebot mit Einzelbäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Flächen sind einheimische Laubbäume und Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Als Unterpflanzung ist eine standortgerechte Landschaftsrasen-, bzw. Wiesenmischung vorzusehen und extensiv zu pflegen. Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.2.3 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse

Außenwandflächen von Gebäuden, die in die freie Landschaft zeigen, sind ab einer Außenwandfläche größer als 50 m² durch landschaftsgerechte Rankgewächse, bzw. Klettergehölze zu gliedern. Fassaden zur Grenze des Flurstücks 2232 sind mit Ausnahmen der Fensterflächen zu begrünen. Die nachfolgend aufgeführten Rank- und Kletterpflanzen werden dieser Forderung gerecht, z.B.:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Dreilappiger Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletter-Knöterich

3.2.4 Dachbegrünung

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

3.2.5 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und Sichtfelder sind als artenreiche mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig. Verkehrsflächen mit einem Baumsymbol sind zusätzlich mit Laubbaumhochstämmen und Kleingehölzen auszustatten.

3.2.6 Bepflanzung bezogen auf die Grundstücksgröße

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 Art der Bäume ist in Ziffer C. aufgeführt.

3.3 Liste geeigneter Arten am vorliegenden Standort

3.3.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Im weiteren: diverse Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten.

3.3.2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweigriffiger Weißdorn (x)
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn (x)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(x) Pflanzen sind Feuerbrand gefährdet.

3.3.3 Die Pflanzenware sollte folgende Qualitäten aufweisen

1. Hochstämme:
3 – 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 – 14 cm
2. Heister:
Mit Ballen, 3 x verpflanzt, Höhe 175 – 200 cm
3. Sträucher:
2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

4 Hinweise

4.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden oder der Stadt Sachsenheim anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Die Stadt Sachsenheim muss sowohl die Einzelbauherren als auch die Erschließungsfirmen auf die Meldepflicht hinweisen. Die Hinweise müssen schriftlich an den entsprechenden Baustellen vorliegen.

4.2 Erschließen von Grundwasser

Auf die Möglichkeit Grundwasser anzutreffen wird hingewiesen, dies ist gemäß § 37 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim LRA einzuholen, um Stillstand zu vermeiden. Objektbezogene Erkundungen werden deshalb empfohlen.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

4.3 Abfallbeseitigung

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

4.4 Duldungspflicht

Nach § 126 (1) BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Von dieser Duldungsverpflichtung muss in den Bereichen Gebrauch gemacht werden, in denen die Fahrbahnflächen unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen. Dies trifft insbesondere bei den Wohnungen zu.

4.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Für jegliche Bauvorhaben gelten die getroffenen Regeln zum Bodenschutz. (s. Beiblatt) .

4.6 Außenwandbegrünung der Gebäude

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen, gebäudeklimatischen und ästhetischen Gründen wünschenswert.

4.7 Nachweis der Berücksichtigung von Pflanzungen

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

4.8 Schutz gegen Baulärm

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten zur Erschließung des Plangebiets und der Errichtung von Einzelvorhaben sind die Hinweise zum Schutz gegen Baulärm zu beachten und umzusetzen. Das „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“ ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung als Anlage für die ausführenden Firmen beizufügen.

4.9 Entwässerung von gewerblichen Bauvorhaben

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

K M B



Kerker, Müller + Braunbeck
Planung- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH
Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung,
Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Strassenplanung

Brenzstrasse 21
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

e-mail: mailbox@KMBonline.de

Kreis Ludwigsburg
Stadt Sachsenheim
Gemarkung Kleinsachsenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet "Am Heinzenberger Weg"

Maßstab 1 : 500

Gefertigt Lageplan, Zeichenerklärung : Ludwigsburg, den28.02.2002

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Verfahrensvermerke:

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| 1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss | (§ 2 Abs. 1 BauGB) | : 26.10.2000 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | |
| 3. Bürgerbeteiligung | (§ 3 Abs. 1 BauGB) | : 29.10 - 30.11.2001 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | (§ 4 Abs. 1 BauGB) | : |
| 5. Auslegungsbeschluss | (§ 3 Abs. 2 BauGB) | : |
| | Auslegung | : 29.10. - 30.11.2001 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Änderungs- und Auslegungsbeschlüsse | (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Mitteilungsblatt | : 22.10.2001 |
| 7. Satzungsbeschluss | (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO) | |
| 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | | : 20.06.2002 |
| 7.2 Örtliche Bauvorschriften | | : 20.06.2002 |

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen, örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er in den Beschlüssen vom zum Ausdruck kommt, überein.

Planungsrechtlicher Teil
Sachsenheim, den

Örtliche Bauvorschriften
Sachsenheim, den

.....
Stein, Bürgermeister

.....
Stein, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

(§ 10 Abs. 3 BauGB) : am
im Amtsblatt

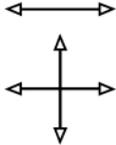
In Kraft getreten

: am

Zur Beurkundung
Sachsenheim, den

.....
Stein, Bürgermeister

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN " AM HEINZENBERGER WEG " 1. ÄNDERUNG

	<u>Art baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) BauGB
	Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/e)	§ 8 BauNVO
	Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)</u>	§ 16-21 a BauNVO
	<u>Zahl der Vollgeschosse Z</u>	§ 16 (3) 2 und § 20 (1) BauNVO
z.B. 0.6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 17 (1) und § 19 BauNVO
z.B. 	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 17 (1) und § 20 BauNVO
GBH	Gebäudehöhen: bei FD = 9.00 m , bei SD = 12.50 m	
	<u>Bauweise</u>	§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (1), (2) + (4) BauGB
	Offene Bauweise	
	<u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	
		§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
St	<u>Flächen für Stellplätze (nicht überdacht)</u>	
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	<u>Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung</u>	
		§ 9 (1) 2 BauGB und § 73 (1) 1 LBO
	Die Gebäudelängsachsen bzw. die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen, bzw. wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen festzusetzen.	
	<u>Zufahrtsbeschränkung</u>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.	
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fahrbahn	
	Gehweg an Fahrbahn bzw. Fußweg / Landwirtschaftlicher Weg	
	Gehweg/Radweg	
	Öffentlicher Parkplatz	
	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage	
	<u>Öffentliche und private Grünflächen</u>	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	Private Grünflächen	

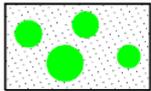
GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bepflanzungen

§ 9 (1) 25 a BauGB

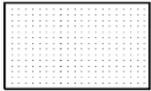


Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot Gehölzstreifen auf privater Fläche

Pfg 2



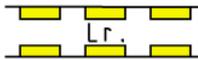
Pflanzgebot Gehölzstreifen als Vorgarten

Pfg 1



Pflanzbindung für Einzelbäume

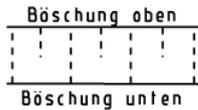
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen §9 (1) 15 BauGB



Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zur Führung von Leitungen.

Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen

§ 9 (1) 26 a BauGB



soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB

z.B. ⚙(261.70)

Festzusetzende Höhenlage der Verkehrsfläche

Dachform

SD
FD
GD

Satteldach

SHD

Scheddach

Flachdach

geneigtes Dach

z.B. 30° - 35°

Dachneigung (Altgrad)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nutzungsschablone (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ/BMZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

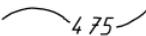
Hinweise



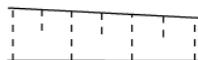
vorhandene Grundstücksgrenze



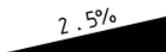
Projektierte Grundstücksgrenze (Neuordnungsvorschlag)



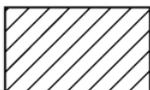
Höhenschichtlinie



bestehende Böschung



2.5 % Fahrbahnquerneigung



vorhandene Bebauung



bestehender Baum