



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093), i.V.m. Wohnungsbauerleichterungsgesetz Art.2 (BBauG-Maßnahmengesetz) vom 15.05.1990 (BGBl. I S. 926), beide geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art.1 u.2 vom 22.04.1993 (BGBl. 93/I S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990/I S. 132), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art.3 vom 22.04.1993 (BGBl. 93/I S. 466).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I Nr.3).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.01.1996.

Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die LBO in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO) sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
entsprechend den zeichnerischen und tabellarischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts Zusätzliches festgesetzt wird.
- Ausnahmen von Nutzungen (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO)**
Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbesausnahmsweise zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten i.S.v. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVOunzulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten i.S.v. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs.4 BauNVO)**
Sofern die angegebene Grundflächenzahl durch einen Klammerwert ergänzt ist, gibt dieser abweichend von § 19 Abs.4 Nr.2 BauNVO die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bei Anrechnung der in § 19 Abs.4 Nr.1 BauNVO genannten Anlagen an.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4, § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB, § 31 Abs.1 BauGB und § 12 Abs.6 BauNVO)**
 - 1.4.1. Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen gemäß der Zweckbestimmung als

- ebenerdige, offene Stellplätze (ST)
- Garagen (Ga)
- Tiefgaragen (TGa)

zulässig. Tiefgaragen sind über die festgesetzten Ein-/Ausfahrten zu erschließen.

- 4.2. Offen angelegte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 4.3. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Erdschicht abzudecken und als Grünfläche mit Anpflanzungen von mittelgroßen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
- 4.4. Garagen sind mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (B 297 Reuderner Straße) zurückzusetzen.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 BauNVO)**
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen zulässig. Sofern Nebenanlagen Gebäude sind, dürfen sie keine Aufenthaltsräume enthalten. Je Grundstück ist höchstens eine Nebenanlage als Gebäude zulässig. Die maximale Gesamthöhe darf 3,0 m, die Grundfläche 10 m² nicht überschreiten. Außenwände sind zulässig aus Holz und verputzten Massivwänden. Die Vorderkante einer Nebenanlage als Gebäude muß mindestens 2,0 m hinter der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes zurückbleiben.

1.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die mit gfr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

An den Gebäuden ist passiver Lärmschutz erforderlich, durch den sichergestellt wird, daß im Innern der Gebäude die maßgeblichen Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden.

1.8. Pflanzfestsetzungen und -bindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a u. b BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur als Laubgehölze und Obstbäume der einheimischen Art zulässig. Der mit einer Pflanzbindung festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum einheimischer Art zu erhalten oder zu pflanzen.

1.9. Mülltonnenplätze (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB, § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzusichern, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Dachflächen (§ 9 Abs.4 BauGB, § 31 Abs.1 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 2.1.1. Für die Dachdeckung sind naturrote, braune Ziegel oder Betonsteine zu verwenden.
- 2.1.2. Dachaufbauten sind nach folgenden Maßgaben zulässig:

Nutzungsschablone

Bezeichnung des Gebietes	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16 und 20 BauNVO	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16, 17 und 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16, 17 und 20 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	max. Traufhöhe über natürlichem Gelände § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO
1	MI	(siehe Plan)	0,25 (0,50)	0,45	E	(siehe Plan)	(siehe Plan)
2	MI	II	0,15 (0,26)	0,30	E	SD 30°	6,50 m
3	MI	(siehe Plan)	0,25 (0,47)	0,45	E	(siehe Plan)	(siehe Plan)
4	MI	I	0,21 (0,33)	0,30	E	SD 40-45°	4,00 m
5	MI	II	0,27 (0,72)	0,75	E	SD 30°	(siehe Plan)

Die Summe aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf 1/3 der Länge des jeweiligen Dachabschnittes nicht überschreiten, bei Schieppgaupen darf die Summe ausnahmsweise bis zu 50% der Länge des jeweiligen Dachabschnittes betragen. Die Breite einer Einzeildachgaupe darf höchstens 5,0 m betragen.

- 2.1.3. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenseitig abgewandten Dachfläche ausnahmsweise zulässig, wenn keine gestalterischen Bedenken dagegen sprechen. Sie sind bis zu einer max. Breite von 1/2 der Gebäudebreite - höchstens jedoch 5,0 m Länge zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgaupen nebeneinander sind nicht zulässig.

- 2.1.4. Dachbalkone sind in keinem Fall zulässig.

- 2.1.5. Bei höhenmäßig versetztem First darf der senkrechte Abstand zwischen den Oberkanten beider Dachseiten 1,0 m nicht überschreiten.

- 2.1.6. Freistehende Garagen sind mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

2.2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch Eintrag der maximalen Traufhöhe in der jeweiligen Nutzungsschablone und den tabellarischen Festsetzungen festgelegt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

2.3. Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Bewegliche Beleuchtung, Signalfarben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.4. Antennenanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.4 u. 5 LBO)

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5. Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecken sowie als Holzzäune, Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Es dürfen nur einheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,0 m begrenzt.

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

Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen dürfen ausschließlich versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) ausgeführt werden.

3. Hinweise

- 3.1. Die Stadt kann vom Grundstückseigentümer im Einzelfall den Einbau einer geeigneten technischen Vorrichtung (z.B. Abwasserhebeanlage) verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist (Entwässerungssatzung vom 02.12.1971, § 2 Abs.5 i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB).

BEBAUUNGSPLAN 2. ÄND. "ZITTELMANN-FRITZLE-LIEBENÄCKER"

Gemarkung Reudern

Planbereich 13.02.

LEGENDE

1. Festsetzungen (Darstellung mit Normcharakter gem. Plan ZV 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,25 (0,5)	Grundflächenzahl Klammerwert siehe Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 17 + 19 BauNVO
0,45	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 17 + 20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
Bauweise, Baugrenze		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO
Baugrenze		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.1 + 3 BauNVO
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
private Grünfläche		
Dachform und -neigung		§ 9 Abs.4 BauGB und § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
SD z.B. 30°	Satteldach Dachneigung	

Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

hier: Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 + Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsfläche hier: Gehweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs.1 Nr.4 + Nr.22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage

ST Stellplätze

Ga Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gfr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Ein- und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung vom Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 + 16 Abs.5 BauNVO

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Bezeichnung des Gebietes und Zuordnung von Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in der Nutzungsschablone