



BEBAUUNGSPLAN

“ROSENFELDER TAL,
1. ERWEITERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

HINWEISE

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB).....	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)	4
3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	4
5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	4
6.	Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	4
7.	Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB).....	5
8.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	5
9.	Leitungsrechte (§ 14 BauNVO).....	5
10.	Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)	5
11.	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25b).....	5
III.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)	6
1.	Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)	6
2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)	6
3.	Werbeanlagen	6
4.	Antennen	6
5.	EVU Post und Datenkabel	7
6.	Geländegestaltung.....	7
7.	Freiflächen.....	7
IV.	Hinweise	8
1.	Erdwärmenutzung.....	8
2.	Oberirdische Gewässer	8
3.	Denkmalpflege.....	8
4.	Brandschutz.....	9
5.	Entwässerung	9
6.	Äußere verkehrliche Erschließung	9
7.	Ver- und Entsorgungsleitungen	9
8.	Geotechnik	10

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1. Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

nicht zulässig sind:

- Die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO (Vergnügungsstätten)(§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
- Die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. **Grundflächenzahl - § 19 BauNVO**

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2. **Geschossflächenzahl - § 20 BauNVO**

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nicht unzulässig.

2.3. **Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO**

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die eingetragenen Leitungsrechte sind zu beachten.

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

5.1 **private Verkehrsfläche**

Die Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

5.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Feuerwehrezufahrt -**

Die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellte Fläche ist als Feuerwehrezufahrt festgesetzt.

Einmündung zur Landstraße L390:

Die geplante Feuerwehrezufahrt ist so zu gestalten, dass eine missbräuchliche Nutzung als Zu- bzw. Ausfahrt ausgeschlossen werden kann.

6. **Stellung der Gebäude** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen wird nicht festgelegt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen Stellplätzen und Carports im Mischgebiet ist zulässig.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 Abs.1 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen (Breitband) sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

9. Leitungsrechte (§ 14 BauNVO)

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

10.1 Verbot des Zugangs und der Zufahrt

Entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehruzufahrt“ sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung, keine Zugänge- und/oder Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

11. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25b)

11.1 Grünfläche - Zweckbestimmung Heilpflanzengarten

Für die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Heilpflanzengarten" ist eine landwirtschaftliche, gärtnerische Nutzung zulässig.

11.2 Pflanzbindung 1: Erhalt Grünland

Das mit einer Pflanzbindung versehene Grünland soll unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung erhalten werden. Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

11.3 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die Fläche zwischen Feuerwehruzufahrt und bestehendem Bebauungsplan „Rosenfelder Tal“ (angrenzend an das Flurstück Nr.2038/5) wird gemäß Planeintrag als "Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen" festgesetzt.