

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juni 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221);
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO



Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ von 0,4. Sie darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 BauNVO

II

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

2.3 Höhe der baulichen Anlage gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Hauptgebäude gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe in Metern in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante Bestandsgelände in Höhe der Gebäudemitte.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 4,50 m übersteigen.

Firsthöhe: höchster Punkt der Dachfläche.

Die Garagen und Carports sind mit einer Traufhöhe von 3,00 m über Gelände zulässig.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus

Maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO



Für den gesamten Geltungsbereich gilt: offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlage gemäß § 23 BauNVO



In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlage in Form der Fristriechung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen



Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



öST

Wird als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich (mit öffentlichen Stellplätzen „öST“) festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Carports, Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO ist im rückwärtigen Bereich, d.h. der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, eine Nebenanlage (mit maximal 20 m³ umbauten Raum) pro Grundstück zulässig.

5.2 Carports, Garagen und Stellplätze



Carports (Definition: zu mindestens drei Seiten offener überdachter Stellplatz), Garagen und Stellplätze sind innerhalb in der Planzeichnung mit CP/GA/ST gekennzeichneten Fläche und innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

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



Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers zu belasten.

7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Anpflanzen von Bäumen



Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen und heimische hochstämmige großkronige Laubbäume als Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat herzustellen. Abweichungen vom eingetragenen Standort der Bäume sind bis 5 m möglich. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Empfohlene Baumarten:

- Tilia tomentosa "Brabant" (Silberlinde)
- Tilia cordata "Erecta" (Winterlinde)
- Acer platanoides "Eurostar" (Spitzahorn)
- Ulmus "Rebona" (Ulme)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand des Grundstücks kann hierfür angerechnet werden. Auf das Nachbarrechtsgesetz BW wird hingewiesen.

7.2 Erhaltung von Bäumen

Vorhandene Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, sofern sie nicht im Bereich der Gebäude und Zuwegungen stehen.

8. Hinweise und gesetzliche Vorschriften § 9 (6) BauGB **Übernahme von nach anderen getroffenen Festsetzungen**

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten i Bauablauf zu rechnen.

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachneigung	Traufhöhe

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser