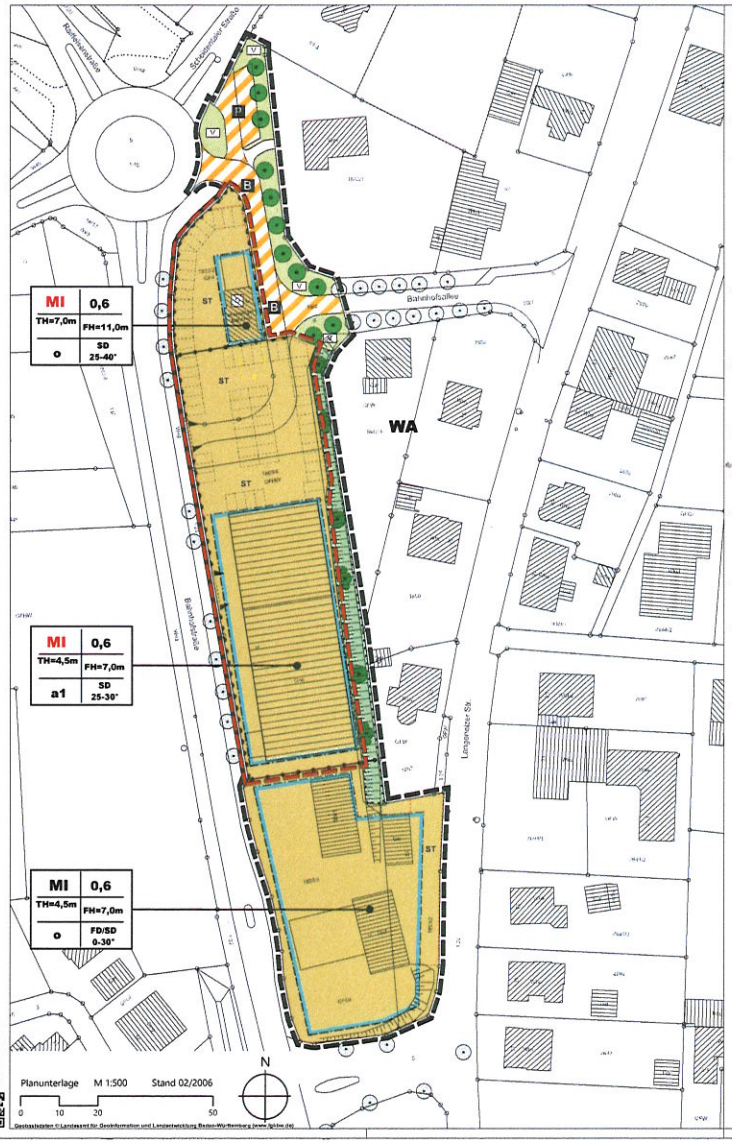

Änderungen sind rot markiert.
Die nicht geänderten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung "Langengarten - im Bereich des ehemaligen Bahnhofs" sind weiterhin gültig.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 MI Mischgebiet § 6 BauNVO

1.2 Baugrenze

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

2.1 ...0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO

2.2 ...TH=4,5 m maximale Traufhöhe (talseitige Fassadenansicht) § 16 (2) 4 und § 34 BauNVO

2.3 ...FH=7,0 m maximale Firsthöhe (talseitige Fassadenansicht) § 16 (2) 4 und § 34 BauNVO

2.4 Festsetzung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschoßflächenzahl (GFZ)
max. Firsthöhe (in Metern)	max. Firsthöhe (in Metern)
Bauweise	Dachform und -neigung
zul. offene (o) / abweichende (a)	FD: Flachdach / SD: Satteldach / WD: Walmdach

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO

3.2 ED Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.3 o offene Bauweise § 22 (2) und (3) BauNVO

3.4 a1 abweichende Bauart zu (a)als, örtlich: Fensterlängen § 22 (4) BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle § 9 (1) 11 BauGB

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche § 9 (1) 11 BauGB

4.3 Gehfläche als Dauerrecht für die Verkehrsanlagen § 9 (1) 11 BauGB

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 Einfahrtsrecht § 9 (1) 4 BauGB

5.2 Einfahrtsrecht Bahnhof Ausfahrt § 9 (1) 4 BauGB

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

7. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Zu erhaltender Einzelbaum § 9 (1) 25 BauGB

7.2 Erhaltung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

8. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

8.1 D Kulturdenkmale in dem Denkmalbereich enthalten § 9 (6) BauGB

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

9.1 Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

9.2 Grenze der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete Langengarten - im Bereich des Bahnhofs

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1 exakter Gebäudeabstand Nachbargebäude

10.2 Flurstücksgrenzen - Bestand

10.3 Gebäude - Bestand

10.4 sichtiger Baumbestand außerhalb des Plangebietes

10.5 vorhandene Nutzungsgrenze (unverändert)

10.6 Böschung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **MISCHGEBIET (MI)** entsprechend der Baunutzungsverordnung § 6 BauNVO

In Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 2 und gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

~~1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)~~ ~~§ 11 (2) BauNVO~~

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Es wird die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude

Die maximale Gebäudehöhe (HHG) ist gemessen ab der zeichnerisch festgesetzten Höhe (in m ü. NN) des Gebäudes, an welcher die Traufe angeordnet ist, bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut). Bei zeichnerisch festgesetzten Traufen ist die Gebäudehöhe an diesen Traufen einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Maximale Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag
Die Traufhöhe ist definiert von der Schnittkante OKFF Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut (s. Profil).

Maximale Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag
Die Firsthöhe ist definiert von der Schnittkante OKFF Erdgeschoss bis zum Firstpunkt (s. Profil).

Überschreitungen der max. Firsthöhe durch technisch notwendige Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen o.ä. sind ausnahmsweise bis zu 10 % der Fläche auf der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

4.1 Für die im Plan eingetragenen Nutzungsarten wird eine Bauweise festgesetzt.

o offene Bauweise, es dürfen maximale Gebäudelängen von 65 m

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

5.1 Erforderlich sind Planeintrag in der Planzeichnung

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

6.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

7.1 Die Ein- und Ausfahrt von den Baugrundstücksflächen auf Bundesstraße ist auf jeweils im Plan festgesetzten Einfahrtsrecht zulässig.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Stellplätze sind so anzulegen, dass eine bodenschonende Nutzung möglich ist. Einer Härte von Schotterflächen in den Fugen ist zu verhindern, dass sich durch Verdichtung der Boden schädigenden Verhältnissen entwickelt ist.

Die Bepflanzung ist, wie im Plan eingetragen, mit Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen.

Empfohlen sind folgende Arten:
Mindestens 20 % der Freiflächenfläche sollen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Geeignete Arten sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.

9. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

9.1 Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind auf der Fläche für Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen mittlerer Pflanzgröße zu erhalten. Ersatzbäume müssen ersetzt werden.

Die zu erhaltenden Bepflanzungsmaßnahmen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und zu erhalten.

Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die zu erhaltenden Bepflanzungsmaßnahmen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und zu erhalten.

Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform
Zulässig sind für die Hauptgebäude gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone:
- im besonderen Fall: Satteldächer (SD)
- im Mischgebiet auf Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD)

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in Grenzen zwischen 25°-35° (SD) und bis 25°-40° (SD) und im Mischgebiet auf 0-30° festgesetzt.

1.3 Dachaufbau
Zur Dachform sind nur die Farbtöne Anthrazit, Rottöne, dunkelbraun, dunkelgrau und ziegelrot zulässig. Die Verwendung der Farben zur visuellen Nutzung bei Schneeregen ist allgemein zulässig.

1.4 Farbgebung
Tönung und Farbton ist gedeckt und matt. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen Bauteilen ist allgemein unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Fotozellen und Verglasungen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen maximal eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten.

Als Grenzeinfriedung sind nur Hecken ohne Einfriedungszaun mit Zaun- oder Einfriedungsgehölzen.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

4.1 Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Sollten im Plangebiet Funde archäologischer Art gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Beauftragten der Archäologischen Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Bestimmungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Bodenarbeiten, die mit der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen, sowie der Herstellung von Zufahrten, Zugängen und Leitungsgräben verbunden sind, sind gutachterlich zu begleiten. Es ist mit Funden zu rechnen. Die Bodenarbeiten sind so durchzuführen, dass die Funde nicht zerstört werden. Die Bodenarbeiten sind so durchzuführen, dass die Funde nicht zerstört werden.

3. Bodenarbeiten, die mit der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen, sowie der Herstellung von Zufahrten, Zugängen und Leitungsgräben verbunden sind, sind gutachterlich zu begleiten. Es ist mit Funden zu rechnen. Die Bodenarbeiten sind so durchzuführen, dass die Funde nicht zerstört werden.

4. Die Errichtung von Gebäuden, gemäß § 1 (6) 2 und die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Festsetzungen zu Lärm sowie der Baugrundbeurteilung eingehalten werden.

5. Wenn bei Erdarbeiten auffällige Bodenverunreinigungen, Auffälligkeiten oder angetroffen werden, so ist die Arbeit von unverzüglich zu stoppen und gemäß § 15 BauGB-VwG und den §§ 7 (2) und 15 Abfallgesetz für Baden-Württemberg (AbfG) sowie §