

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNV)
- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV)
- 1.1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNV)
- 1.2.1. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNV)
- 1.3. Sonderbauflächen (§ 1 (1) 4. BauNV)
- 1.3.1. **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNV)
hier: Seniorenwohnviertel

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

- 2.1. z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNV)
- 2.2. z.B. ④ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNV)
- 2.3. I,II,III,IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNV, § 18 BauNV)
- 2.4.1. TH max= maximal zulässige Traufhöhe
- 2.4.2. GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.4.3. EFH max= maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
- 2.5. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. offene Bauweise
- 3.2. abweichende Bauweise
- 3.3. Nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4. Baugrenze (§ 23 (3) BauNV)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. Hauptfahrichtung / Gebäudestellung

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 5.1. von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 6.2.1. öffentliche Parkfläche
- 6.2.2. Verkehrsgrün
- 6.2.3. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 6.3.1. Einfahrtbereich
- 6.3.2. Verbot der Zufahrt
- 6.4. Sichtfläche, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m nach RAS-E
- 6.5. z.B. R=6 gewählter Radius im Einmündungsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 7.1. Umpannstation
- 7.2. Abwasser (ARB)

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 8.1. Private Grünfläche
- 8.2. Öffentliche Grünfläche

9. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 9.1. Mäso

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 10.1. hier: Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

11. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

- 11.1. Tiefgaragen
- 11.2. Garagen
- 11.3. Stellplätze
- 11.4. Gemeinschaftsstellplätze
- 11.5. Carports
- 11.6. Gemeinschaftscarports

12. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 12.1. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- 12.1.1. **Pfig1-Pfig3** Bezeichnung festgesetzter Pflanzgebote
- 12.3. Pflanzung von Einzelbäumen
- 12.4. Enthaltung von Einzelbäumen

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- 13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

14. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNV)

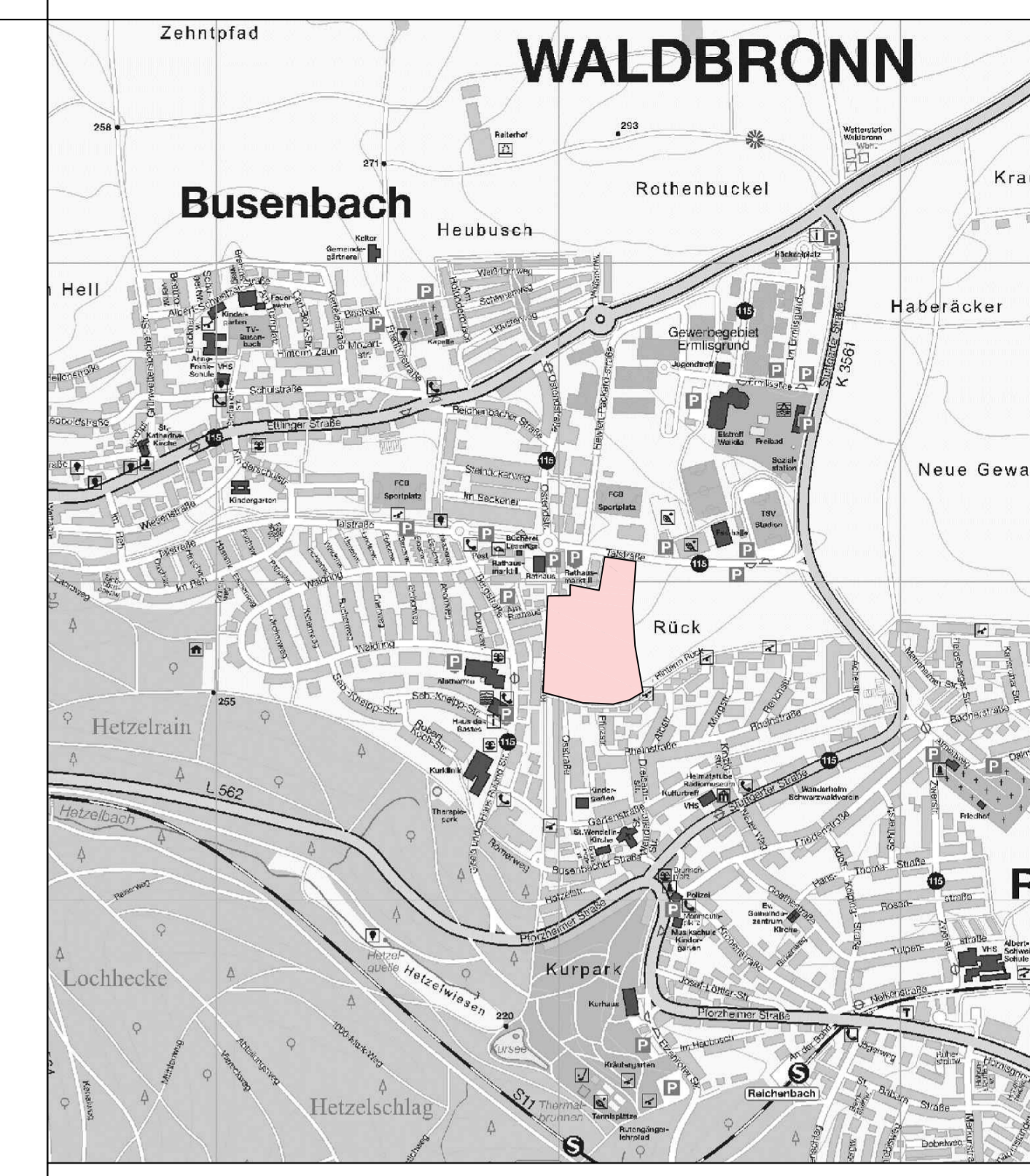
- 14.1. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	

Maximal zulässige Traufhöhe
Maximal zulässige Gebäudehöhe
Maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe
zulässige Dachform und Dachneigung

FD: Flachdach
PD: Pultdach
v.PD: versetztes Pultdach
SD: Satteldach



Aufgrund der §§ 1-4c, 8-10 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erbschaftsteuerreformgesetz v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), der BauNV i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), § 74 LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 Siebte AnpassungsVO vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) und § 4 GemO für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 Landesdisziplinär-NeuOG vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn in seiner öffentlichen Sitzung am **24.06.2009** den Bebauungsplan "Erweiterung Ortszentrum - Rück I" als Satzung beschlossen.

Verfahrensnachweise

Beschluss des Gemeinderates über die Einleitung des Satzungsverfahrens am 27.02.2008.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Bürgerversammlung am 26.06.2008 nach Bekanntgabe in den Amtsblättern vom 05.06.2008 und 12.06.2008.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Übersendung der Satzung mit Planzeichnungen, Schriftlichen Festsetzungen und Anlagen am 07.08.2008.

Billigungsbeschluss des Gemeinderates am 26.11.2008.

Offenlage nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 04.12.2008 in der Zeit vom 15.12.2008 bis einschließlich 14.01.2009.

Entscheidung über Anregungen sowie Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2009

Waldbronn, den 25.06.2009

Masino

Bürgermeister

Inkrafttreten mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.07.2009



Bebauungsplan

"Erweiterung Ortszentrum - Rück I"

04. Mai 2009 Maßstab = 1:500

STERNEMANN UND GLUP FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER ZWINGERGASSE 19 74889 WIMMETH TEL.: 0 72 81 / 94 34 0 FAX: 0 72 81 / 94 34 34 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE	12.11.2008	
	04.03.2009	
	red. ergänzt:	
	04.05.2009	