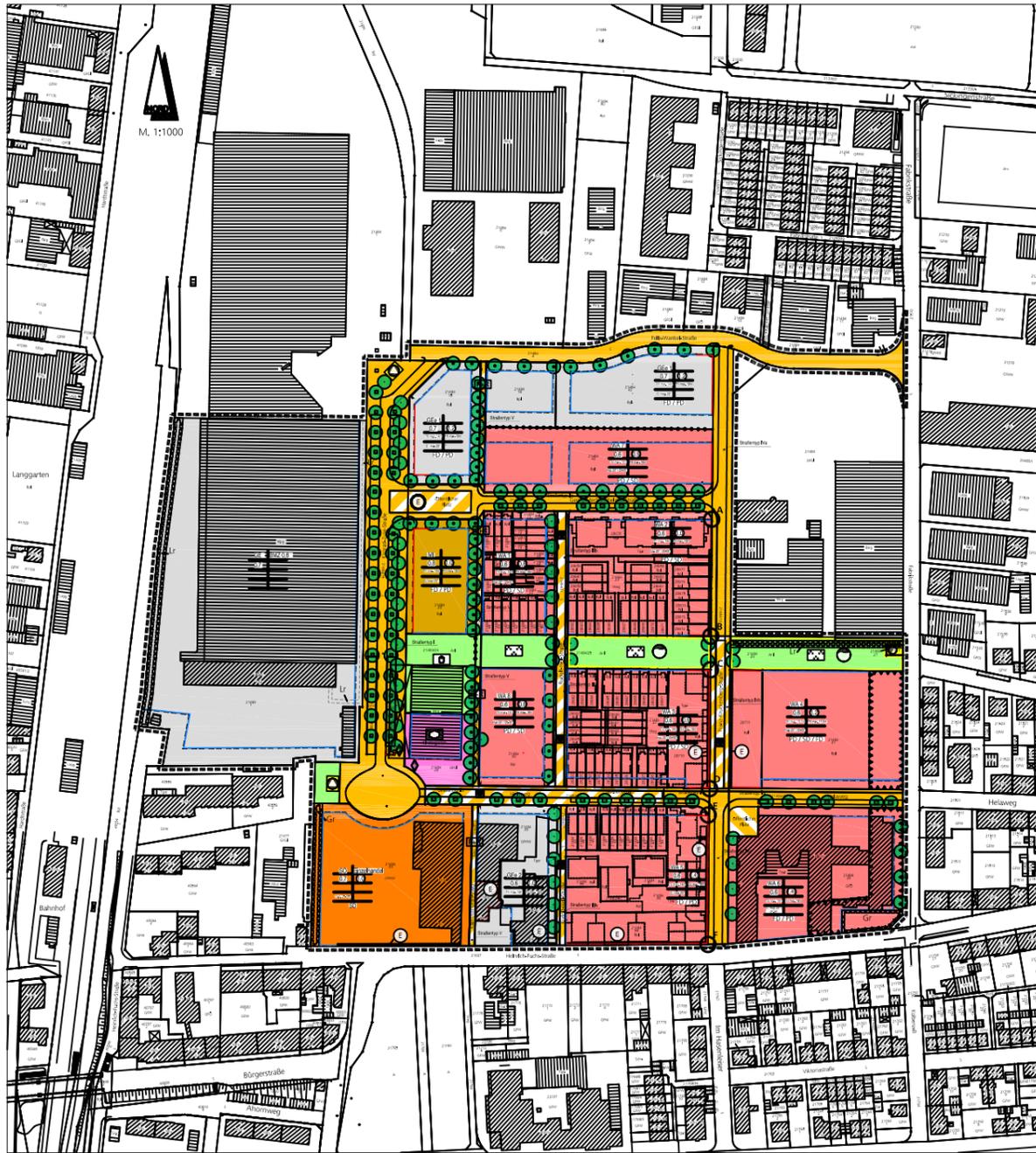


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rohrbach Ehemalige Waggonfabrik Fuchs



Rechtsgrundlagen:
Bauverordnungen (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, 2418)
Bauverordnungen (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I, 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884 und 895)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 24.07.2002 (GBl. S. 59), ber. S. 696, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 899)

5. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 (1) BauGB)
Umengung von Erhaltungsbereichen
10. Sonstige Planzeichen
M Geh- und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Gr Gefährdungszone
Lr Liekungsrecht
U Umengung von Flächen für öffentliche Zwecke (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Sf Schutz der Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück
U Umengung von Flächen für öffentliche Zwecke (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Sf Schutz der Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück
U Umengung von Flächen für öffentliche Zwecke (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Sf Schutz der Zuordnung zu einem bestimmten Grundstück

1.5. Sondergebiet Einzelhandels (SO Einzelhandl)
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die Sondergebiete Einzelhandels dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentralen Sortiments. [Hinweis: die Tabelle mit den zentralen Sortiments und zentralen Sortiments findet sich im Anhang D.]
In Sondergebiet Einzelhandels (SO) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig:
Blumen
Drogengeschäfte
Haar- und Hautwaren
Nahrungs- und Genussmittel
Schreibwaren, Zeitverhalte
Zooartikel
Ausnahmeweise können zugelassen werden:
alle übrigen zentralen Sortimente, sofern sie nur eine untergeordnete Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für den zentralen Einzelhandel umfassen und nur temporär begrenzt (Aktionsverkauf) verkauft werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauVO
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 BauVO)
Umsatzgrenze für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe des nächstgelegenen Fußweges bzw. der Verkehrsfläche.
Oberer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Trauf- bzw. Firsthöhe. Die Traufhöhe wird durch den Schrägpunkt der Außenkante der Gebäude mit der Unterecke Spalten definiert. Die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante.
3. Flächen für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Das von den Dächern der Grundstücke WA 1, WA 2, Grundstück Flurstück Nr. 2188 (ehemals Furland) und WA 4 bis zu einer Bebauungsfläche von 35 Metern abfließende Niederschlagswasser ist auf der festgelegten Fläche für die Verankerung von Niederschlagswasser über die bewiesene Bodenprobe zu verankern.
Auf allen anderen Grundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser der Dächer mit einer Dachabfuhrung großer 15° in die Entwässerung zu leiten. Bei der Bewässerung der Gartenflächen sowie als Trinkwasserzuleitung für die Toilettenanlage zu verwenden. Bei Dächern mit einer Dachabfuhrung zwischen 0° und 15° kann eine Zisterne eingebaut werden. Dachabfuhrungen der Zisterne muss mindestens 25 m² waagrecht projektierte Dachfläche betragen.
4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist als Wiesenfläche mit gleichmäßig entworfenen Baumgruppen zu gestalten. Über einer Fläche ist die Grünfläche in Grünflächen zu untergliedern. Die Flächen sind nach dem Umfang der Grünflächen in den baulichen Anlagen zu untergliedern.
5. Mit Geh- und Liekungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die mit einem Gehrecht (Gr) belasteten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Die Liekungsrechte (Lr) werden zugunsten der Versorgungsleitungen festgesetzt.
6. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Im Plangebiet ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Solche Brennstoffe dürfen nur in Anlagen verwendet werden, wenn vom Hersteller der Nachweis vorliegt, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je Brennstoffeinheit zu erwarten ist.
7. Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Öffentliche Straßenraum/ private Grundstücksflächen
Im Plangebiet sind Baupflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Größenordnung der im Straßenraum zu pflanzenden Bäume muss dem Mindeststandard übereinstimmen.
8. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Öffentliche Stellplätze sind durch Planzeichen zu gliedern, die jeweils mit einem mittel- oder großformatigen Baum zu bepflanzen sind, sofern im Plan nicht anders dargestellt, sind zwischen 5 Sekundenparken ein Baum gepflanzt werden.
9. Fassadenbegrenzung (§ 172 Abs. 1 BauGB)
In Gf, GE und Mf-Gebiet sind die Fassaden der Gebäude zu mindestens 15 %, die Fassadenflächen zu mindestens 30 % mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (s. Planfläche im Anhang D.)
10. Erhaltungsbereiche (§ 172 Abs. 1 BauGB)
Die erhaltenen Mauern werden als Erhaltungsbereiche i. S. d. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, um die Erhaltung der Gebäude zu bewahren und um damit die städtebauliche Gestalt der ehemaligen Industrieanlage zu erhalten. Der Rückbau oder die Änderung der gekennzeichneten baulichen Anlagen bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

B Hinweise
1. Anlagen
2. Den Bepflanzungen soll mit den Stellplatzachsen ein Grünplan (Bepflanzungsplan) beigefügt werden
3. Energieversorgung
4. Bestehende Bepflanzungen
C Anlagen
1. Die Aufteilung des Einzelhandelsortiments
Zentralrelevante Sortimente
Nicht-zentralrelevante Sortimente
2. Handliste
Für den öffentlichen Straßenraum werden folgende Empfehlungen gegeben:
Großkronige Bäume (Wohnsamenblatts) (Straßenstyp II, Verkehrsberuhigte Straße)
Klein- bis mittelkronige Bäume (Wohnsamenblatts, auch im Teilbereich Verkehrsberuhigte Straße (Straßenstyp II) und III)
Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Artenempfehlungen gegeben:
Bäume, die im öffentlichen Straßenraum bzw. Parkanlage
Häcken
Fassadenbegrenzung
Stellplätze
Dachabfuhrung
Erhaltungsbereiche

Ortliche Bauvorschriften
1. Außen Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Fassaden
Die Fassaden sind aus Ziegelmauerwerk auszuführen oder fälschlich zu verputzen.
Dächer
Die Dachneigungen sind aus Ziegelmauerwerk auszuführen mit Ausnahme der Dächer mit einem Neigungswinkel kleiner 15°. Diese müssen begrünt werden. Transparenz Dachneigungen z.B. für Wintergärten, Kletterpflanzen oder ähnliches sind für einen untergeordneten Teil der Dachflächen zulässig.
2. Gestaltung und Nutzung der freiflächigen bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedigungen
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (im Norden, Osten und Westen), WA 3 (im Süden und Westen), WA 4 (im Süden), WA 5 (im Westen) und WA 7, östliche Baufelder im Osten und Süden sind Einfriedigungen auf der Grundstücksgrenze verbindlich und aus Ziegelmauerwerk herzustellen. Die Höhe der Einfriedigung wird im Vorgrünbereich, dem rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen auf maximal 1,80 m Höhe festgelegt.
In allen übrigen Bereichen sind als Grundstücksabgrenzungen geschlossene Hecken aus Laubbäumen, Mispeln und Ziegelmauerwerk, Metallgitter sowie Kombinationen miteinander bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Stellplätze für Müllfahrzeuge
Sämtliche Flächen für Müllfahrzeuge, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzelementen anzulegen bzw. mit Bepflanzungen zu umgeben und mit Bepflanzungen dauerhaft zu begrünen.
3. Anlagen
1. Die Aufteilung des Einzelhandelsortiments
Zentralrelevante Sortimente
Nicht-zentralrelevante Sortimente
2. Handliste
Für den öffentlichen Straßenraum werden folgende Empfehlungen gegeben:
Großkronige Bäume (Wohnsamenblatts) (Straßenstyp II, Verkehrsberuhigte Straße)
Klein- bis mittelkronige Bäume (Wohnsamenblatts, auch im Teilbereich Verkehrsberuhigte Straße (Straßenstyp II) und III)
Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Artenempfehlungen gegeben:
Bäume, die im öffentlichen Straßenraum bzw. Parkanlage
Häcken
Fassadenbegrenzung
Stellplätze
Dachabfuhrung
Erhaltungsbereiche

Table with 10 columns: Aufstellungsbeschluss, Öffentlichkeitsbeteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Anzeige / Genehmigung, Inkrafttreten, Verkettung von Verfahrens- und Formvorschriften, Fassadenbegrenzung, Erhaltungsbereiche, Handliste. Each column contains a brief description of the process step and the responsible authority.

