

Textteil vom 15.06.1993

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 1.1. Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 ( BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093) durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23. 9. 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885,1124)

die Planzeichenverordnung ( PlanZVO 90 ) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg ( LBO ) i.d.F. vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

## 1.2. Bisherige Rechtszustände

Der vorliegende Bebauungsplan fällt in einen Teilbereich des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Karlstraße, Auf dem Reisenen, Ulmer Straße, Eduard von Lang Straße" von 1969.

## 2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 3.1.1.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nach § 1 (5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Nach § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § BauNVO)

#### 3.1.2.1. GRZ Geschoßflächenzahl, Größe der Grundfläche (§ 16, 19 BauNVO) laut Planeintrag als Höchstgrenze

#### 3.1.2.2. GFZ Geschoßflächenzahl, (§ 16, 20 BauNVO) laut Planeintrag als Höchstgrenze

### 3.1.3. Bauweise (§ 22 BAuNVO)

o= offene Bauweise

im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise

### 3.1.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) laut Planeintrag

### 3.1.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig

- 3.1.6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
**3.1.6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des Friedhofes, der Versorgungsflächen, der Flurstücke 563/4; 563/5 und Alber Str. 2, sowie als öffentliche Parkierungsfläche und als Fußgängerverbindung vom Kirchhofweg zur Alber Straße.
- 3.1.7. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- 3.1.7.1. Flächen für Abfallentsorgung**  
 Stellplatz für Wertstoffcontainer laut Planeintrag
- 3.1.7.2. Fläche für Trafostation**  
 laut Planeintrag
- 3.1.8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)**
- 3.1.8.1. Fläche für Friedhof**  
 laut Planeintrag  
 Zweckgebundene bauliche Anlagen sind nach Art und Maß, wie im Plan dargestellt, zulässig.
- 3.1.8.2. Öffentliche Parkanlage**  
 laut Planeintrag.  
 Innerhalb der Parkanlagen sind öffentliche Fußwege und Radwege zulässig.
- 3.1.8.3. Verkehrsgrün**  
 laut Planeintrag
- 3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO, § 9 BauGB)**
- 3.2.1. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)**
- 3.2.1.1. Dachform**  
 siehe Planeintrag  
 Über untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind, sind auch Pultdächer oder Flachdächer zugelassen .
- 3.2.1.2. Dachneigung**  
 für SD, MD und WD laut Planeintrag  
 für PD 15° - 25°
- 3.2.1.3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel**
- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig), Gauben mit einem Segmentbogendach, Schleppgauben, Zwerchgiebel.
  - Die giebelständigen Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.  
 Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
  - Giebelständige Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben und der Gauben Segmentbogendach, sind in einer Breite bis max. 1,50 m zulässig.  
 Bei der Ausführung von nur einer Dreiecksgaube je Dachfläche kann die Breite dieser Einzelgaube max. bis ein Viertel der Gebäudeanlage betragen.
- Im übrigen müssen die sonstigen Vorschriften dieser Satzung eingehalten werden.  
 Die Einzelbreite einer Schleppgaube darf die Hälfte der Gebäudeanlage nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Vom Ortgang ist mit den Gauben und dem Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Zwischenabstände von 1,50 m können bei Dreiecksgauben unterschritten werden.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Der Anschnitt, bzw. die Firstlinie des Gaubendaches oder des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Schleppegauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech ( z. B. Kupfer) einzudecken. Das Zwerchgiebeldach ist mit demselben Material und derselben Farbe des Hauptdaches einzudecken.
- Die Wangen und Stirnflächen sollten verputzt werden. Sie können auch mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material (z. B. Kupfer) verkleidet werden.
- Für die baulichen Anlagen des Friedhofes sind abweichende Dachaufbauten und Zwerchgiebel in Form, Material und Farbe zulässig.

- 3.2.1.4. Dachüberstände: Die Dächer sind mit Dachüberständen auszuführen. Diese betragen an der Traufe 50 cm - 70 cm, am Ortgang 30 cm - 50 cm. Über Eingängen, Holzlegen, etc. können im Einzelfall größere Dachüberstände zugelassen werden.
- 3.2.1.5. Dacheinschnitte (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)  
Dacheinschnitte sind unzulässig  
Bei den baulichen Anlagen des Friedhofes sind Dacheinschnitte zulässig.
- 3.2.1.6. Dachdeckungsmaterial (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)  
Als Dachdeckungsmaterial für Hauptdächer sind nur naturrote Dachziegel und ziegelrote Dachsteine zulässig.
- 3.2.2. Abfallbehälter (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Die Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Raum zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken einzugrünen.
- 3.2.3. Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Als Einfriedigung gegenüber öffentlichen Flächen sind zulässig:  
1) standortgerechte lebende Einfriedigungen  
2) Holzzäune  
3) Sockelmauern mit einer Höhe bis zu 0,6 m  
4) Friedhofsmauer bis zu einer Höhe von 2,0 m
- 3.2.4. Antennen (§73 (1) Nr. 3 LBO)  
Rundfunk- und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern an Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.
- 3.2.5. Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für diese zulässig und sind unterhalb der Fenster des 1. OG anzuordnen.
- 3.2.6. Gebäudeheizung (§ 73 (2) Nr. 3 LBO)  
Für die Hauptheizung sind nur gasförmige Brennstoffe zulässig.