

GEMEINDE KRAUCHENWIES

Bebauungsplan „Öhmdwiese Ost“ in Göggingen nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschriftensatzung, M 1: 500, Ortsbauamt Entwurf 10.03.2022

(1) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

(2) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:

§ 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Nicht zulässig im Wohngebiet sind folgende Nutzungen:

§ 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1 (6) 1 BauNVO

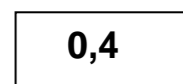
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.	2.
3.	4.
5.	6.

Füllschema der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl (GRZ)
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
5. Höchstzulässige Gebäudehöhe in m
6. offene Bauweise

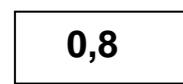
2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



2.1 höchstzulässige überbaubare Grundfläche durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (2) 1 BauNVO



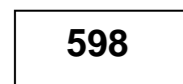
2.2 höchstzulässige Größe der Geschoßfläche durch die Festlegung der Geschoßflächenzahl (GFZ)

§ 16 (2) 2 BauNVO



2.3 höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) 3 BauNVO

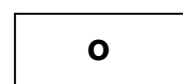


2.4 höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante Firstziegel bzw. Dachhaut.

§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Firstrichtung

§ 9 (1) 2 BauGB



Offene Bauweise

§ 22 (1) BauNVO

4. Planbereich, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Nutzungsabgrenzung

§ 9 (1, 6, 7) BauGB,
§ 23 (1, 3, 5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



Baugrenze

§ 23 (1, 3, 5) BauNVO



Nutzungsabgrenzung außerhalb der Baugrenzen:
Im Bereich UF 1 gilt: Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Private Verkehrsanlagen, Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe der einzelnen Anlagen wie auch die addierte Gesamthöhe mehrerer aufeinander aufbauender solcher Anlagen darf 0,90 m über dem Bestandsgelände nicht überschreiten.
Im Bereich UF 2 gilt: Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Private Verkehrsanlagen, Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind nach den Vorgaben der LBO zulässig.

§ 23 (1, 3, 5) BauNVO



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 11, (6) BauGB

Sichtdreiecke

Beim Ausbau der Zufahrt vom „Laizer Weg“ muss ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 30 m freigehalten werden.

(3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Stellplatzanforderung gem. § 74 (2) LBO

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze für PKW auf dem Grundstück herzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan und die Bauvorschriftensatzung aufzustellen.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Bauvorschriftensatzung wurde durch das Amtsblatt Nr. 4 vom 29.01.2021 öffentlich bekannt gemacht.
3. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgten im Amtsblatt vom 29.01.2021
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und der Bauvorschriftensatzung sowie der Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am durch das Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit seiner Begründung und der Bauvorschriftensatzung erfolgte in der Zeit vom bis

5. Dieser Bebauungsplan und die Bauvorschriftensatzung sind nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vom Gemeinderat in der Sitzung vom als Satzung beschlossen worden.

6. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt vom öffentlich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, daß in den Bebauungsplan und die Bauvorschriftensatzung während der Dienstzeit beim Bürgermeisteramt Krauchenwies Einsicht genommen werden kann.

7. Ausgefertigt Krauchenwies, den