

In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
FGB Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)
- MI** Mischgebiet mit Einschränkungen (§ 6 BauNVO)
 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 Ziff. 1 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**
 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entspricht dem jeweiligen Planeinschrieb.
- 1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**
 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**
 Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
- 1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind als maximale Höhen einzuhalten. Sie dürfen bis auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unterschritten werden. Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf max. 0,5 m unterhalb der an das Grundstück angrenzenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 2.1 **Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
 Im **MI 1 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **11,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.
 Im **MI 2 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **10,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.
 In **MI Bereichen** bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Flachdachgebäuden -**Fld** beträgt die Attikahöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Attika- bzw. Geländeroberkante) bei **II.** Vollgeschossen höchstens **6,0 m** und bei **III.** Vollgeschossen höchstens **9 m**.
 Im **FGB-Bereich** beträgt die Dachhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Dachoberkante) bei **I.** Vollgeschoss höchstens **4,0 m** und bei **III.** Vollgeschossen höchstens **10,0 m**.
- 2.2 **Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
 Bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig -**Fld**.
 Sonst sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.2.2 **Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
 Beim Satteldach ist nur Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotem bis braunem Farbton zulässig. Der Dachüberstand am Ortsgang bzw. an der Traufe beträgt höchstens 0,5 m. Flachdächer sind intensiv zu begrünen oder bei den im Plan besonders gekennzeichneten Gebäuden können auch als Terrassen angelegt werden. Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 0,5 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung zu versehen.
- 2.2.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
 Bei Satteldächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der unteren Hälfte des Daches in einer Reihe ausgeführt werden. Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.3 **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1. Ziff. 3 LBO)**
 Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. Platten- oder Pflasterbeläge im Sandbett, Rasenfugensteine).
- 2.4 **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1. Ziff. 2 LBO)**
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Einzelbuchstaben oder Werbetafeln, die direkt am Gebäude oder als Aushängeschild bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe angebracht sind, zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein, sie dürfen jedoch angestrahlt werden. Rotierende Werbeanlagen sowie Anstrahlung mit beweglichem Licht sind unzulässig.
- 2.5 **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3. Ziff. 2 LBO)**
 Ordnungswidrig handelt, wer aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

III. Hinweise

- 3.1 **Bodenfunde**
 Bodenfunde sind dem Landesdenkmalamt unverzüglich zu melden.
- 3.2 **Fluglärm**
 Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Linie der Fluggeräuschbelastung mit gleichen äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) liegt.
- 3.3 **Grundwasserschutz**
 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung erforderlich. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle zuvor gültigen Bebauungspläne und Bauvorschriften außer Kraft!



Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	FGB	Fläche für den Gemeinbedarf-Seniorenwohnanlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
MI	Mischgebiet mit Einschränkungen (vgl. Ziff. 1.1 des Textteils)	§ 6 BauNVO
I. - III.	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
+D	Ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig	§ 16 Abs. 2 u. 5 BauNVO
0,5 - 0,6	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl	§ 20 Abs. 2 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD, 35-45°	Satteldach - Dachneigung 35-45°	§ 74 Abs. 1 LBO
Fld	Flachdach	§ 74 Abs. 1 LBO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
EFH 249,00 (m ü. NN)	Erdgeschossfußbodenhöhe	
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 74 Abs. 1 LBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Versorgungsfäche - Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Hinweise:

	bestehende Grundstücksgrenze	
	bestehendes Gebäude	
+ 247,90	bestehende Geländehöhen	
(D)	denkmalgeschütztes Gebäude	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Alle Höhen im Neuen System!	

**BEBAUUNGSPLAN
„SENIORENWOHNLAGE“**

Vorgänge: Ortsbauplan im Brühl und Grabenwiesen genehmigt 05.05.1950

Der Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage" hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

- 1. Planzeichnung M 1:500
- 2. Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- 1. Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (Bundesgesetzblatt I, S. 137) und zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 1902)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 3: Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Verfahrensvermerke:

- | | | |
|--|------------------------|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 05.06.2000 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung | gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 09.06.2000 |
| 3. Beteiligung der Bürger | gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 17.07. - 18.08.2000 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 17.07. - 18.08.2000 |
| 5. öffentliche Auslegung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 09.10. - 10.11.2000 |
| 6. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs.1 BauGB | 21.11.2000 |
- Deizisau, den 21.11.2000
- Schmid
Bürgermeister
- | | | |
|---|--------------------------|------------|
| 7. Inkrafttreten | gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB | 08.12.2000 |
| 8. öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt Deizisau ab | | 08.12.2000 |



Gefertigt: Verbandsbauamt Plochingen
Fortgeschrieben: Verbandsbauamt Plochingen
 Ky

Plochingen, den 09.06.2000
 Plochingen, den 12.09.2000