Forschungsgruppe
Stadt + Umwelt
Univ. Prof. G. Schöfl
Blumenstraße 6
71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 - 920052
Fax: 07141 - 978463
prof.schoefl@t-online.de

Gemeinde Sternenfels
Bebauungsplan "Fabrik Schweitzer"

Stand: 21. September 2000 / 16. November 2000

Gemeinde Sternenfels
Eing. 17. JAN. 2001
I | II | III | IV

Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — Seite 2
2. Maß der baulichen Nutzung — Seite 2
3. Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung der baulichen Anlagen — Seite 3
4. Verkehrsflächen und verkehrliche Anlagen — Seite 3
5. Grünflächen — Seite 4
6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gebäuden und Aufbauflächen — Seite 4

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — Seite 5
2. Nebengebäude — Seite 5
3. Gestaltung des Wohnumfeldes — Seite 5

C. Verfahrensvermerke — Seite 6

D. Anlagen

1. Schnitt I-I — Seite 7
2. Schnitt II-II — Seite 7

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m §§5,6 BauNVO)

Dorfgebiet und Mischgebiet, jedoch ohne die unter §5 BauNVO (2) Nr. 9 und (3) sowie die unter § 6 BauNVO (2) Nr. 7, 8 und (3) zugelassenen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 i.V.m. §16 BauNVO)

nach Bereichen gegliedert (Abgrenzung siehe Plan)

	GRZ	**GFZ**
MD 1	0,2	0,4
MD 2	0,25	0,5
MD 3	0,4	0,8
MD 4	0,9	1,7
MD 5	0,7	1,4
MI 1	0,8	1,6
MI 2	0,8	1,6
MI 3	0,4	1,2
MI 4	0,4	0,8
MI 5	0,4	0,8

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt als maximale Traufhöhe bezogen auf NN. Die maximalen Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird in der bestehenden Bebauung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten überschritten. Diese baulichen Anlagen erhalten Bestandsschutz.

2.3 Vollgeschosse, Geschoßzahl und Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Gebäude MD 3, 4 und MI 3 gilt die Festsetzung II + H, wobei H die Geschoßfläche des in den Hang eingeschnittenen Geschosses mit Öffnung zum Tal umfaßt. Für die offene Garage MD 5 wird ein Vollgeschoß mit Hanggeschoß festgesetzt.
Die in der obenstehenden Tabelle festgesetzten Werte für die Geschoßflächenzahl sind Höchstwerte die nicht überschritten werden dürfen. Für das Gebäude MI 3 wird straßenseitig eine zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Fläche und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan sieht für die Bereiche MD 1, MD 2 und MD 5 offene Bauweise vor. Für die Bereiche MD 3, MD 4 und MI 1-4 gilt die abweichende halboffene Bauweise (ho). Die Gebäudestellung wird durch städtebauliche Erfordernisse bestimmt. Für den Bereich MI 3 gilt innerhalb des Baufensters geschlossene Bauweise Die für die Gebäude MI 4 festgesetzten Baulinien bilden den Abschluß des im Inneren des Planungsgebietes gelegenen Platzes.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche

Die Kombination von Baulinien und Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche fest.
Baulinien müssen auf 2/3 der Länge zwingend eingehalten werden. Auf 1/3 der Länge sind geringfügige Vor- und Rücksprünge zulässig.
Baugrenzen können in begründeten Ausnahmefällen geringfügig überschritten werden, falls dafür die Notwendigkeit nachgewiesen wird.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur im Einvernehmen mit der Bauverwaltung der Gemeinde Sternenfels zulässig.

4. Verkehrsflächen und verkehrliche Anlagen

4.1 Stellplätze und Garagen (§37 LBO)

Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Ersatz für Stellplätze sollen die öffentlichen Parkplätze an der Maulbronner-Straße und in der offenen Garage, Maulbronner Straße 14, von den Parzellen MI 1, MI 2 und MI 3 sowie MD 4 im Einvernehmen mit der Gemeinde abgelöst werden (§37 Abs.5 LBO)

4.2 Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraße ist als Mischfläche für Fußgänger, Fahrverkehr und Anliefervorgänge anzulegen. Sie ist in Verbindung mit den Schwellenbereichen der Gebäude einheitlich zu gestalten und auszustatten. Für die angrenzenden Zufahrtsstraßen wird Tempo 30 vorgesehen.

5. Grünflächen

5.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind auf Dauer als Vegetationsfläche mit ökologischen Ausgleichs- und Ersatzfunktionen zu unterhalten. Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 BauGB Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) ist dem Planteil zu entnehmen.

5.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen müssen mit folgenden Funktionen ausgestattet werden :

- wo im Planteil vorgesehen sind Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 16) herzustellen;
- Markierung im Ortsbild als Grünzäsur;
- Durchlässigkeit von Frischluftbahnen;
- Verbundfunktion zwischen den bestehenden Siedlungsbiotopen;
- Erhaltung der bestehenden Siedlungsbiotope;

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gebäuden und Aufbauflächen (§8a BNatSchG)

6.1 Bodenbehandlung

Die Humusschicht und der Bodenaushub sind sachgerecht zu lagern und im Planungsgebiet wieder einzubringen. Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste zu beseitigen. Die Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht bebauten privaten Flächen sind zu erhalten.

6.2 Wasserhaushalt

Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sie müssen, wie das Oberflächen- und Dachwasser in den getrennten Regenwasserabfluß einbezogen oder auf dem Grundstück versickert werden.

6.3 Verlangsamung und Verstetigung des Kfz-Verkehrs

Der Kfz-Verkehr soll entlang der Maulbronner-Straße verlangsamt und verstetigt werden. Der Ausbau des Fußwegenetzes ist Teil der Festsetzungen.
Die Grundstückszufahrt zum Gelände der ehemaligen Fabrik Schweitzer neben der Einmündung des Friedhofsweges entfällt, um das gefahrenträchtige Nebeneinander zweier Straßeneinmündungen zu beseitigen.

6.4 Wertstoffsammlung

Die im Gebiet bestehende Fläche für Sammelbehälter soll weiter genutzt und entsprechend ausgebaut werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Farbe und Materialien der Gebäudehüllen (Außenwände, Dach, etc.) sind so zu wählen, daß sich die Gebäude harmonisch in die Landschaft und das Ortsbild einfügen.

1.2 Gebäude- und Wandhöhen

Der Bebauungsplan legt die maximalen Traufhöhen bezogen auf NN fest. Dies ist für die Eingliederung in die Landschaft und das Ortsbild wesentlich.

1.3 Dachkörper

Für die Dachkörper der Gebäude MI 2, MI 3 und MI 4 werden flach geneigte Satteldächer (Dachneigung < 15°) oder Pultdächer (Dachneigung <10°) die sich nach Westen öffnen festgeschrieben. Die offene Garage erhält ein befahrbares Flachdach (MD 5).
Die bestehenden Dachkörper erhalten Bestandsschutz.

2. Nebengebäude

Soweit durch Landesrecht zulässig, müssen Nebengebäude, auch solche für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO, in Baumaß und Gestaltung harmonisch zur übrigen Bebauung stehen und sich in die Umfeldgestaltung einordnen.

3. Gestaltung des Wohnumfeldes

3.1 Öffentliche Flächen

Die Flächen des öffentlichen Raumes sind jeweils im Zusammenhang zu gestalten.

3.2 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag darzustellen. Sie sind genehmigungspflichtig, wie auch Werbe- und Antennenanlagen.

GENEHMIGT

„Bebauungsplanaufstellung gem. § 8 Abs. 4
i.V.m. § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)".

Pforzheim, den 28.05.01
LANDRATSAMT ENZKREIS

Schlund

C. Verfahrensvermerke

Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans	07.09.2000
Bekanntgabe des Änderungsbeschlusses	14.09.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20.09.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentl. Belange	20.09.2000 - 02.11.2000
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluß	21.09.2000
Bekanntgabe der öffentl. Auslegung	28.09.2000
Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange	28.09.2000
Öffentliche Auslegung	29.09.2000 - 02.11.2000
Anregung und Bedenken hervorgebracht von:	
ENBW - Leitungsrecht	24.10.2000
Enzkreis - Biotope	05.10.2000
Gewerbeaufsichtsamt - Immissionsschutz	30.10.2000
Beschluß des endgültigen Plans	16.11.2000
Satzungsbeschluß	16.11.2000

Sternenfels, den 16.11.2000 GEMEINDE STERNENFELS ENZKREIS .....
(Bürgermeister)

Genehmigt gemäß §12 BauGB am

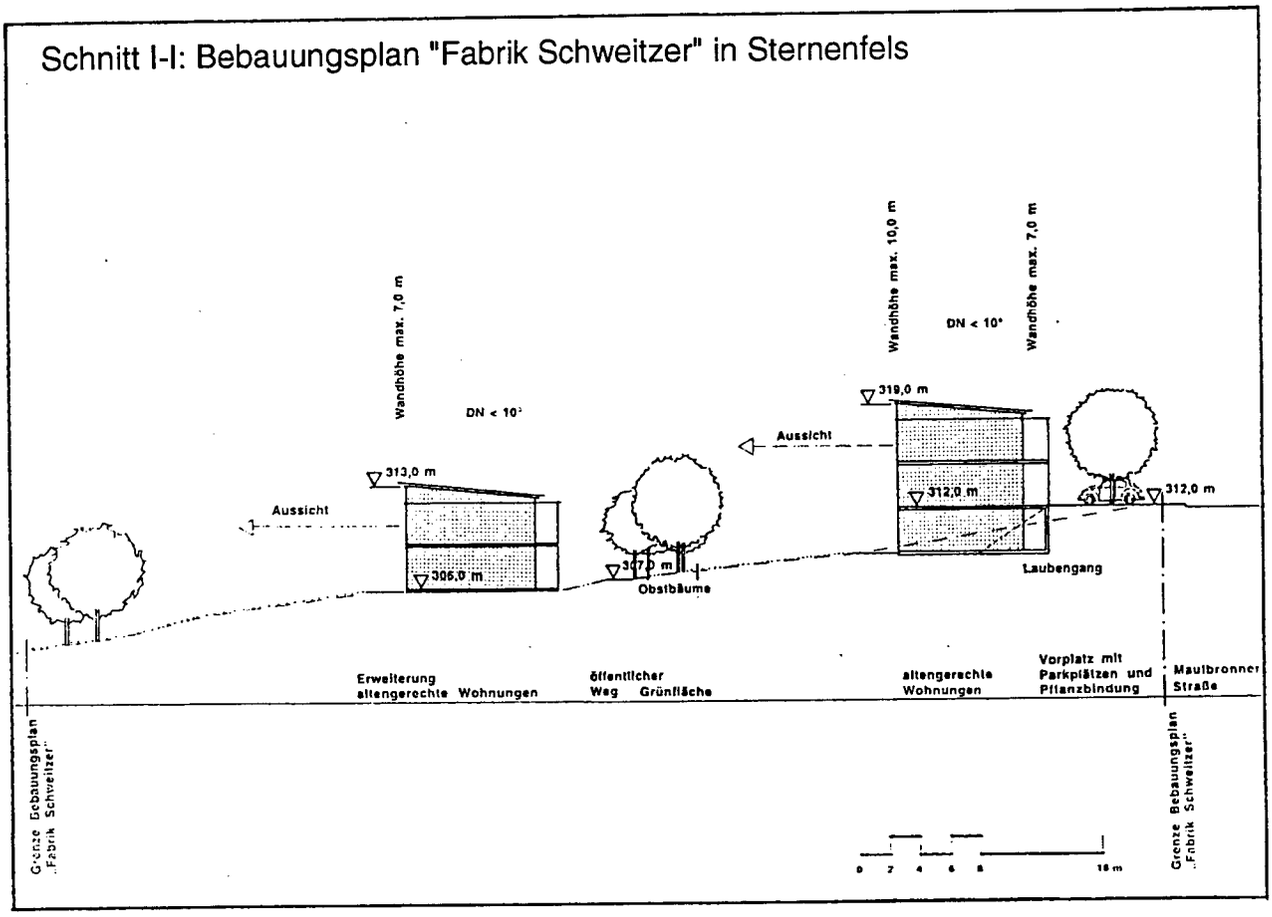
mit Erlaß des Landratsamtes Enzkreis

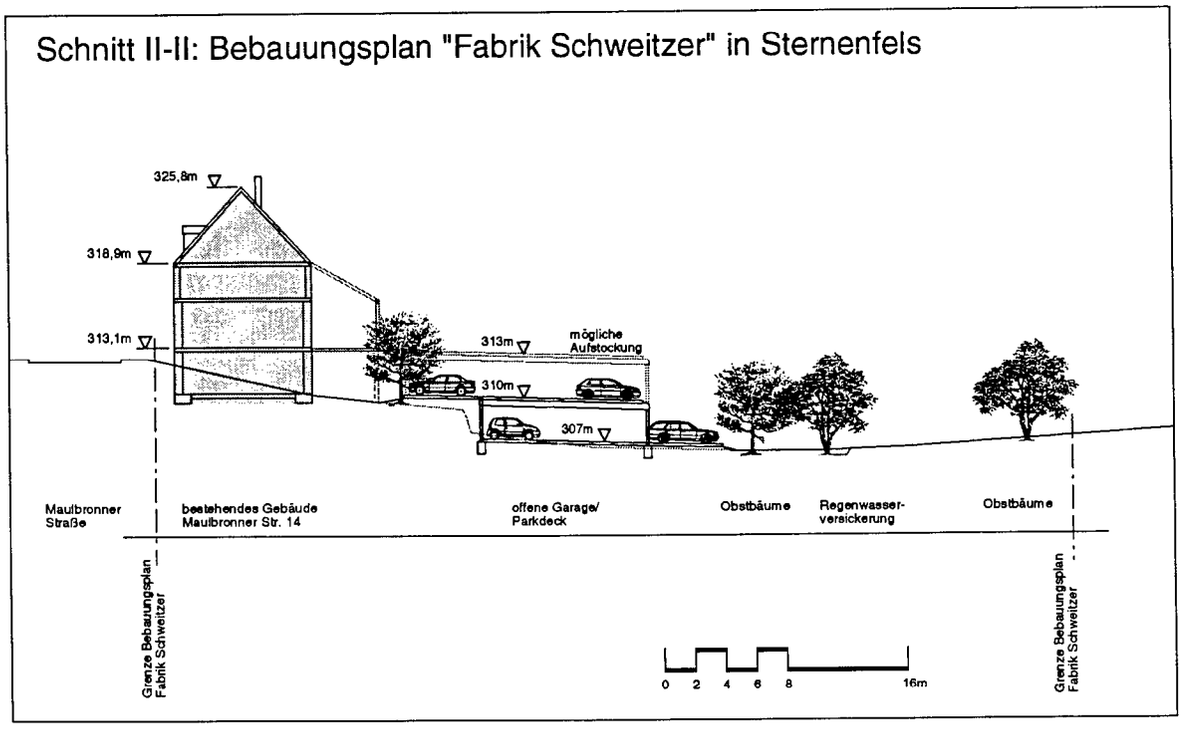
In Kraft getreten gemäß §12 BauGB durch Bekanntmachung vom

Sternenfels, den ....
(Bürgermeister)

aufgestellt: Ludwigsburg, 21. September 2000 / 16. November 2000

D. Anlagen


Schnitt I-I: Bebauungsplan "Fabrik Schweitzer" in Sternenfels
Wandhöhe max. 7,0 m
DN < 10°
Wandhöhe max. 10,0 m
DN < 10°
Wandhöhe max. 7,0 m
319,0 m
Aussicht
313,0 m
Aussicht
312,0 m
312,0 m
306,0 m
307,0 m
Obstbäume
Laubengang
Erweiterung altengerechte Wohnungen
öffentlicher Weg
Grünfläche
altengerechte Wohnungen
Vorplatz mit Parkplätzen und Pflanzbindung
Maulbronner Straße
Grenze Bebauungsplan „Fabrik Schweitzer"
Grenze Bebauungsplan „Fabrik Schweitzer"
0 2 4 6 8 16 m


Schnitt II-II: Bebauungsplan "Fabrik Schweitzer" in Sternenfels
325,8m
318,9m
313,1m
313m
mögliche Aufstockung
310m
307m
Maulbronner Straße
bestehendes Gebäude Maulbronner Str. 14
offene Garage/ Parkdeck
Obstbäume
Regenwasser-versickerung
Obstbäume
Grenze Bebauungsplan Fabrik Schweitzer
Grenze Bebauungsplan Fabrik Schweitzer
0 2 4 6 8 16m