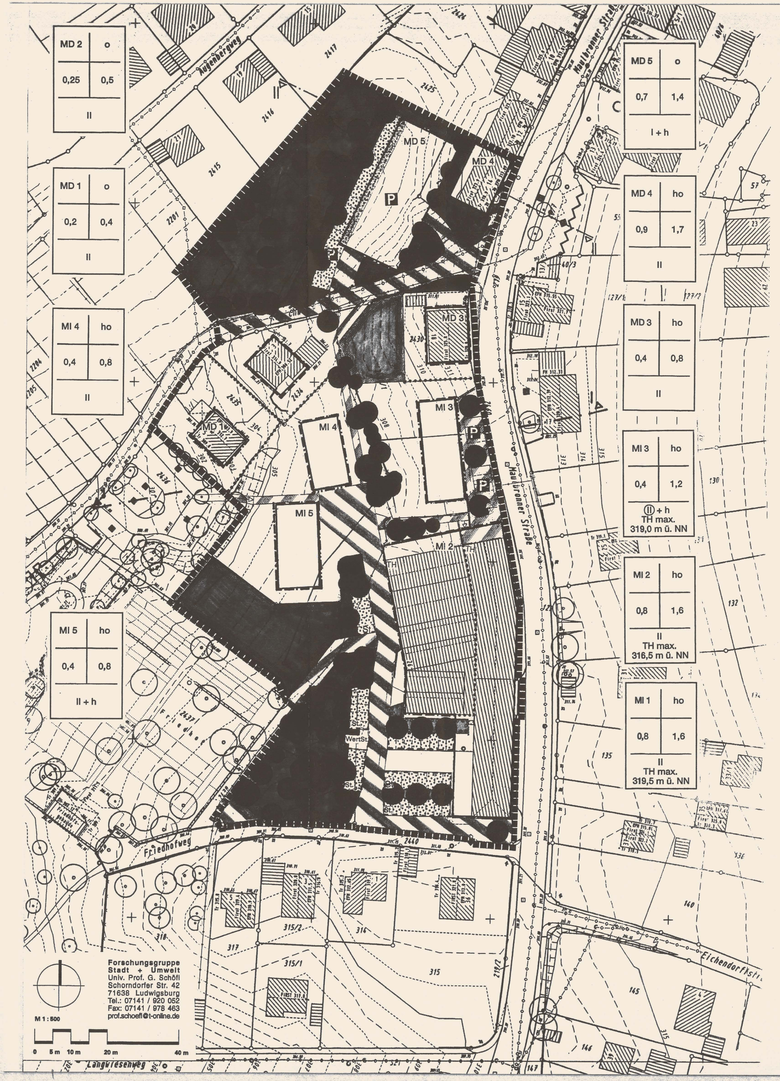


Gemeinde Sternenfels

Bebauungsplanentwurf "Fabrik Schweitzer"

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl/ GRZ	Geschoßflächenzahl/ GFZ
Sonstiges gemäß textlicher Festsetzung	

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr.1 des BauGB, §§1 bis 11 der BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNV)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH max. 318m — Traufhöhe als Höchstmaß über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ho — Besondere halboffene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie/ Straßenverkehrsfläche
- St. — Stellplatzbegrenzung
- Zufahrt
- Fussgängerbereich
- P — Öffentliche Parkplätze
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Elektrizitätsversorgung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Hochspannungsleitung
- Kanal Hauptleitung

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anzupflanzender Baum
- Zu erhaltender Baum
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- WertSt. — Wertstoffsammelbehälter
- Stützmauer (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, §16 Abs. 6 BauNVO)
- Flächen mit Verbindlichkeit sickerungsgeeigneter Beläge (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Vorgesehene Parzellierung

Textliche Festsetzungen

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 geschossige 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 Anlieferungsvorgänge 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 Plantell zu entnehmen.

6.2 Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen müssen mit folgenden Funktionen ausgestattet werden :
- wo im Plantell vorgesehen sind Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 16) herzustellen;
- Markierung im Orbild als Grünzäsur;
- Durchlässigkeit von Frischlufbahnen;
- 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.zweiß.3 **Verlangesamung 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 6).
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.

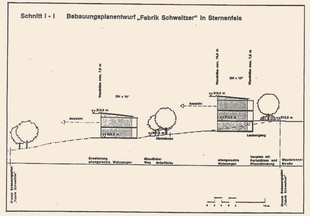
3.2 Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag darzustellen. Sie sind genehmigungspflichtig, wie auch Werbe- und Antennenanlagen.

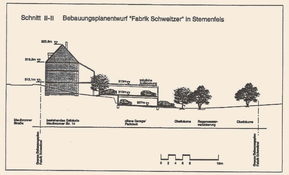
GENEHMIGT

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

Pforzheim, den 28.05.01
LANDRATSAMT ENZKREIS

Schlund





Verfahrensvermerke:

1. Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans....07.09.2000
2. Bekanntgabe des Änderungsbeschluß.....14.09.2000
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung.....20.09.2000
4. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentl. Belange .....20.09.2000 - 02.11.2000
5. Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluß.....21.09.2000
6. Bekanntgabe der öffentl. Auslegung.....28.09.2000
7. Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange..28.09.2000
8. öffentliche Auslegung.....29.09. - 02.11.2000
9. Anregung und Bedenken hervorgebracht von:
   ENBW - Leitungsrecht.....24.10.2000
   Enzkreis - Biotope.....05.10.2000
   Gewerbeaufsichtsamt - Immisionsschutz.....30.10.2000
10. Beschluß des endgültigen Plans.....16.11.2000
11. Satzungsbeschluß.....16.11.2000

Sternenfels, den .....

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan
Gemeinde Sternenfels "Fabrik Schweitzer"

21. September 2000
geändert: 18. November 2000

FORSCHUNGSGRUPPE STADT + UMWELT
PROF. DIPL.-ING. ARCHITEKT GÜNTHER SCHÖLL STADTPLANER
BLUMENSTRASSE 6
71638 LUDWIGSBURG
TEL.: 07141 / 920 052
FAX: 07141 / 978 463