

# Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan

## "Schöllbronner Straße" ...

### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung teilt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in fünf verschiedene Bereiche.
  - 1) Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung
  - 2) Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung BauNVO
  - 3) Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO
  - 4) Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO
  - 5) Sondergebiet (Frei- und Hallenbad, Tennissport) im Sinne des § 10 BauNVO
- (2) Für die bauliche Gestaltung in den verschiedenen Nutzungsbereichen gelten die §§ 2 - 9 in den Abschnitten 1 und 2 dieser Bebauungsvorschrift

#### Abschnitt I

### § 2

#### Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Erweiterungen auf den bebauten Grundstücken sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.

### § 3

- (1) Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.
- (2) Um- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen möglich. Bei der Konstruktion, Gestaltung und Farbgebung ist auf eine harmonische Einfügung in den Altbestand zu achten.

...

## § 4

### Stellplätze und Garagen

- (1) Bei einer Veränderung der baulichen Anlagen müssen die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze in den Vorgartenbereichen sind unzulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen gestattet werden. In diesen Fällen sind Stellplätze in den Vorgartenbereichen mit Rasensteinen zu gestalten.

## § 5

### Außenanlagen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke zur Erschließungsseite dürfen eine Höhe von max. 0,90 m nicht überschreiten.  
Eine Heckenhinterpflanzung in gleicher Höhe ist möglich.
- (2) Die Höhe seitlicher und rückwärtiger Einfriedungen wird auf max. 1,50 m festgesetzt.
- (3) Folgende Materialien sind für Abgrenzungen zulässig:
  1. Heckenpflanzung
  2. Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffüberzug auf einer max. 20 cm hohen Sockelmauer
  3. dunkelfarbig imprägnierte Holzzäune auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer
  4. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten

Diese Festsetzungen gelten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie im an das Sondergebiet angrenzende Mischgebiet.

### Abschnitt II

## § 6

### Art der baulichen Nutzung

- (1) In dem nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetztem Bereich sind Ausnahmen der Art der baulichen Nutzung entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 zulässig.
- (2) In den nach § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzten Bereichen sind keine Ausnahmen zulässig.

...

- (3) In den nach § 8 BauNVO als Gewerbe- und nach § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzten Bereichen sind Ausnahmen entsprechend §§ 8 und 9 Abs. 3 zulässig.

## § 7

### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung, ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## § 8

### Bauweise

- (1) Die Bauweise in den im Baurechtsplan ausgewiesenen Baugebieten ist im Baurechtsplan durch Einschrieb festgelegt.

## § 9

- (1) Soweit Außenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich sind, sind die Flächen zwischen Gebäude und Straße gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Nicht überbaubare Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ausnahmen hiervon können im Gewerbegebiet und im Industriegebiet gestattet werden, wenn interne Betriebsabläufe dies dringend erfordern.

§ 10 Grünplanung

im Plan als öffentliche  
Grünfläche festgesetzt,

- (1) Als besonders geschützte Bereiche, gelten die Gebiete entlang der Alb sowie des Freizeitbereiches Frei- und Hallenbad.

Der Baum- und Strauchbestand in diesen Gebieten ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG).

- (2) Bei Eingriffen in diesen Grünraum ist mit dem Bauantrag ein Grünordnungsplan einzureichen, der den zu schützenden Baumbestand sowie die Neupflanzung beinhaltet.

Hinweis Denkmalschutz

- (1) Die sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindlichen Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen D gekennzeichnet.
- (2) Vor allen baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Gebäude ist die Denkmalschutzbehörde in jedem Einzelfall frühzeitig zu beteiligen.
- (3) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind vereinzelt römische Funde zum Vorschein gekommen. Bei der Durchführung der Planung (bauliche Maßnahmen, Bodeneingriffe) besteht die Möglichkeit, daß weitere archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.
- (4) Im Planungsgebiet befinden sich die Standorte der "Oberstadtmühle" und der "Oberen Papiermühle". Im Bereich der genannten Standorte muß bei Bodeneingriffen mit weiteren archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Der Beginn von Bodeneingriffen und von baulichen Maßnahmen ist dem Landesdenkmalamt 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Entsprechende Hinweise sind in die späteren Baugenehmigungen aufzunehmen.

- (5) Im Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Rücksicht zu nehmen, sodaß das Gesamterscheinungsbild der Straßenrandbebauung nicht beeinträchtigt wird (§ 111 LBO).