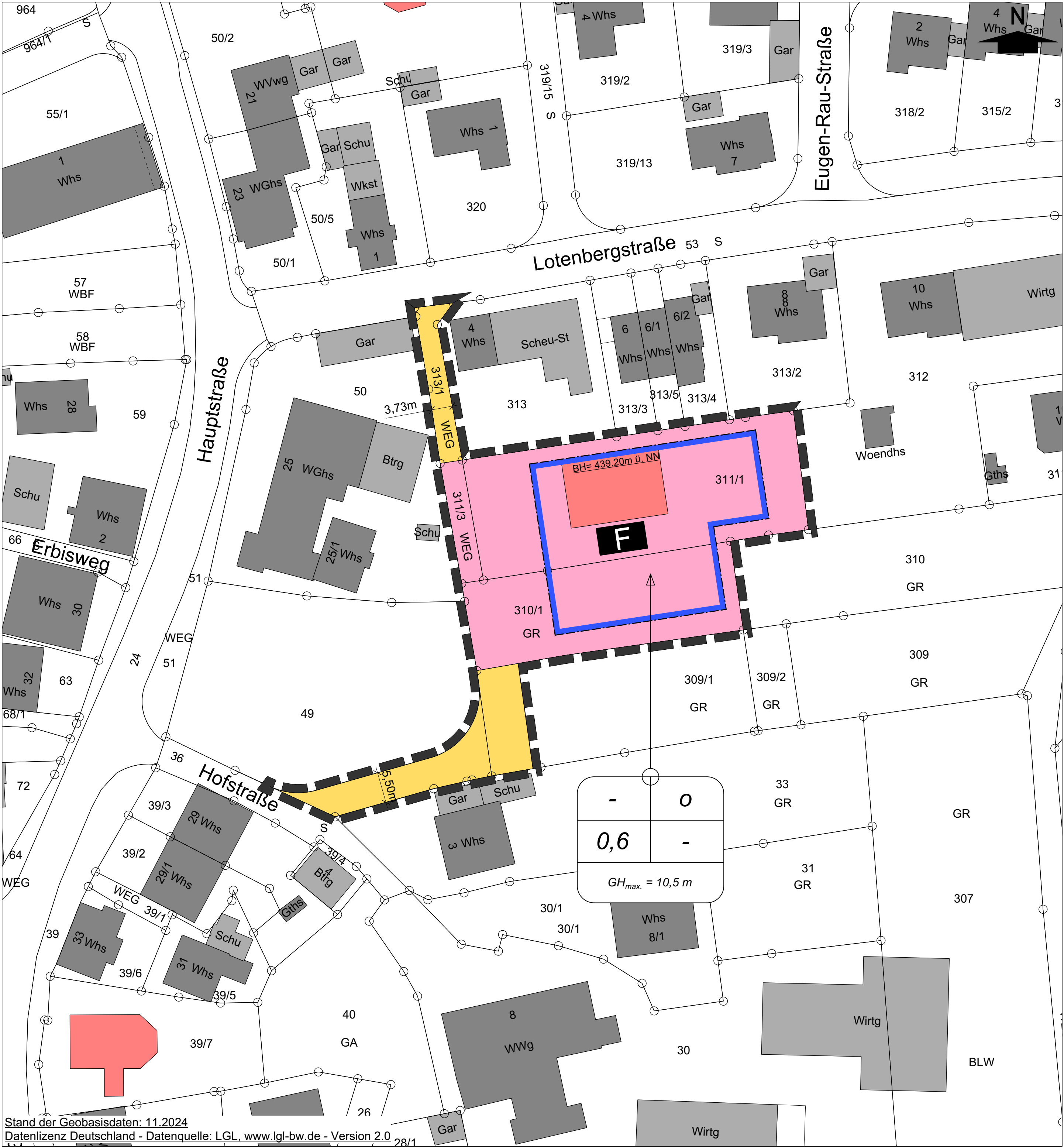




Stand der Geobasisdaten: 11.2024
Datenlizenz Deutschland - Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Version 2.0

Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. GH_{max} = 7,5m maximale Gebäudehöhe (GH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
- z.B. BH=350,00m ü. NN Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

3. Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, (Einrichtungen und Anlagen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- F Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

6. Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform, Dachneigung
maximale Gebäude-/Firsthöhe (Gh max./Fh max.) in Metern * * Bezugspunkt s. Textteil	

Plangröße BH/H: 0,78 m x 0,42 m (0,33 m²)



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
Feuerwehrmagazin

ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)
I. BEBAUUNGSPLAN
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

Vorentwurf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: vom bis zum

Entwurfsbeschluss und Veröffentlichungsbeschluss am:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:

Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB: vom bis zum

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den Daniel Kohl (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 11.03.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18



GEMEINDE GAMMELSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Feuerwehrmagazin

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gammelshausen, den

.....
Daniel Kohl (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 11.03.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes. Die Gebäudehöhe (GH _{max.}) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.

2. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	o = offene Bauweise.
--	----------------------

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	Nebenanlagen Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von 40 m ³ zulässig.
--	---

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
--	---

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachdeckung und Dachbegrünung Flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Für geneigte Dächer mit mehr als 10° Dachneigung gilt: Es sind nur rote, rot-braune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Feuerwehrmagazin der Gemeinde Gammelshausen wird in seiner heutigen Form den Anforderungen an einen modernen, leistungsfähigen Standort nicht mehr gerecht. Dies betrifft sowohl die zur Verfügung stehenden Räume als auch die beengte Zu- und Abfahrt zur Lotenbergstraße.

Die Gemeinde hat sich daher intensiv mit der Weiterentwicklung des Feuerwehrmagazins auseinandergesetzt. Dieses soll, auch aufgrund fehlender alternativer Entwicklungsflächen, am bisherigen Standort erhalten werden. Es ist jedoch vorgesehen, eine zusätzliche Erschließung über die Hofstraße zu schaffen und so die Anbindung zu verbessern.

Das bisherige Feuerwehrmagazin soll erhalten werden, jedoch umfassend modernisiert und durch einen Anbau im rückwärtigen Bereich ergänzt werden. Für die Unterbringung der Fahrzeuge ist mittelfristig vorgesehen, auf der Südseite eine Fahrzeughalle zu ergänzen. Die notwendige Fläche dafür konnte durch die Gemeinde erworben werden.

Bislang existiert für das Feuerwehrmagazin kein Bebauungsplan. Für die geplante Erweiterung des Standortes ist daher erforderlich, das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des GVV Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Innerhalb des Plangebietes

Im Bereich der Hauptstraße und der Lotenbergstraße existiert der Baulinienplan „Hauptstraße – Lotenbergstraße“ aus dem Jahr 1904. Da die dort festgesetzten Baulinien eine Tiefenwirkung von 50 m entfalten ist eine teilweise Überlagerung mit dem Plangebiet gegeben.

Für das Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde und umfasst ca. 2.600 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei die Flurstücke Nr. 310/1, 311/1, 313/1, 313/3, 309/1 (teilweise) sowie 49 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Gammelshausen. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.600 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, weshalb die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Zu diesem Zweck wird dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren, sobald die Planung hinreichend konkretisiert ist, ein Umweltbeitrag als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Ein Teil des Plangebietes ist mit dem bestehenden Feuerwehrmagazin bebaut. Die Zufahrt erfolgt über einen schmalen Weg von der Lotenbergstraße aus. Nördlich ist westlich grenzen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser an das Plangebiet.

Der südliche Teil des Plangebiets ist eine bislang nicht bebaute Wiesenfläche. Das Flst. Nr. 49, welches für die zusätzliche Zufahrt genutzt werden soll, ist derzeit eine Brachfläche welche bis zu einer neuen Bebauung als temporäre Stellplatzfläche genutzt wird. Vegetationsstrukturen sind nur in geringem Umfang innerhalb des Plangebietes vorhanden.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Östlich des Plangebietes grenzen folgende Schutzgebiete an:

- Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441)

Das Flurstück Nr. 310/1 befindet sich in geringem Umfang innerhalb des Kernraumes des Biotopverbund mittlerer Standorte.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in öffentlichem Eigentum. Hinsichtlich verbleibender Privatflächen strebt die Gemeinde einen Flächentausch an.

7.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 **Artenschutz**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit den Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabensbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Für die Einschätzung der Belange des Artenschutzes hat die Gemeinde entsprechende Untersuchungen in Auftrag gegeben. Diese werden im Frühjahr 2025 durchgeführt und die Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9 **Planungsziele und Planungskonzeption**

Die Planung sieht vor, das bestehende Feuerwehrhaus zu sanieren und zu erweitern. Dies soll insbesondere durch den Anbau einer Fahrzeughalle auf der Südseite des bestehenden Gebäudes erfolgen. Dabei ist der Gemeinde wichtig, dass sich ein solcher Anbau optisch in die von Satteldächern geprägte Umgebung einfügt.

Darüber hinaus soll im Zuge der Erweiterung des Standortes die bislang sehr schmale Zufahrt von der Lotenbergstraße aus durch eine zusätzliche Erschließung auf der Südseite entlastet werden. Diese soll den Standort über die Hofstraße an die Hauptstraße anbinden, so dass hier künftig eine leistungsfähige Anbindung insbesondere für größere Fahrzeuge der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Stattdessen werden die Flächen entsprechend der geplanten baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Somit wird der Charakter als Fläche für eine öffentliche Nutzung des Gemeinbedarfs planungsrechtlich gesichert und die zulässigen Nutzungen hinreichend definiert.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Mischgebiete. Dieser Wert wird aufgrund der geplanten Bebauung und dem angrenzenden Bestand als städtebaulich vertretbar betrachtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand und gewährleistet eine der Lage und Prägung des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann, in Verbindung mit der offenen Bauweise, hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt.

10.5 Stellplätze und Garagen

Um größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Unterbringung notwendiger Stellplätze zu gewährleisten, sollen diese hinsichtlich ihrer Lage nicht eingeschränkt werden. Daher sind sowohl offene als auch überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Auswirkungen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund des Standortes nur gering.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.600 m².

Abzüglich der Verkehrsflächen mit 460 m² ergibt sich ein Anteil von Bauland (Fläche für Gemeinbedarf) von 2140 m².

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18