

Parkplatz und Verkehrsfläche

Mischgebiet MI  
 Lebensmittel-einzelhandel  
 Grundflächenzahl GRZ=0,6  
 Voll-geschosse  
 Gebäudelänge max. 65 m  
 Maximal-höhe 8 m  
 Baugrenze  
 EFH = 389,9 müNN


Seeräcker

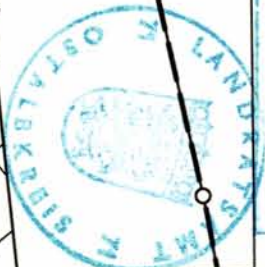
Grünflächen (siehe GOP)

AZV-Kanal (bestehend!)

Kartierte Biotope

Kartierte Altlast

<b>BÖBINGEN</b>		<b>-Ostalbkreis-</b>	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan		(§ 12 BauGB)	
<b>„Ortsmitte-Erweiterung“</b>		-Entwurf-	
Karte im Maßstab	1 : 500	 Ausgefertigt am: 08.05.12 Stempfle Bürgermeister	
Erstellt am:	08.02.2012		
Geändert am:	-----		
Verfasser:	Dipl.-Ing. E. Gayer		
VG Rosenstein			
73540 Heubach Rathaus			



Beil. I zur Genehmigung vom 26.07.12 Nr. 62434



Vorhabenbezogener  
**BEBAUUNGSPLAN: „Ortsmitte-Erweiterung“**

und

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans



**Textteil**

(Abkürzungen: BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, LBO = Landesbauordnung)

**1. Festsetzungen des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 1 - 4 BauGB, BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

**1.1.1 Mischgebiet (MI)**

Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit zugehöriger untergeordneter Gastronomie (§ 1 Abs. 4 und Abs. 8 BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,60 entsprechend der Darstellung in der Karte (Nutzungsschablone) festgesetzt.

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind maximal II (zwei) Vollgeschosse.

**1.2.2.1 Höhenlage des untersten Vollgeschosses** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Rohfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe = EFH) wird, entsprechend der Darstellung in der Karte, auf 389,9 m üNN festgesetzt. Bei versetzten Geschossebenen ist der flächenbezogen gewichtete Mittelwert maßgebend. Von diesem Zahlenwert darf um maximal 0,25 m nach oben oder unten abgewichen werden.

Weitergehende Abweichungen können ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) zugelassen werden, sofern die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen entsprechend Ziffer 1.2.3 bezogen auf die festgesetzte EFH nicht überschritten wird.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

**Maximalhöhe:** 8 m (entsprechend der Darstellung in der Karte)

**Unterer Bezugspunkt:** Bei Gebäuden die zulässige EFH, im Übrigen der tiefstgelegene Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der Geländeoberfläche.

**Oberer Bezugspunkt:** Der über dem unteren Bezugspunkt höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage, ausgenommen Abgasanlagen.

### **1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäudelänge maximal 65 m

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

### **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Darstellung in der Karte nach Maßgabe des Grünordnungsplans.

### **1.6 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Darstellung in der Karte nach Maßgabe des Grünordnungsplans.

### **1.7 Fläche und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach Maßgabe des Grünordnungsplans.

### **1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nach Maßgabe des Grünordnungsplans.

### **1.9 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die unter den Ziffern 1.7 und 1.8 beschriebenen Flächen und Maßnahmen dienen auch dem Ausgleich und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich extern, entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan und Umweltbericht.

### **1.10 Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen** (§ 9 (1a) BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt den auf den Bau- und Erschließungsflächen zulässigen Eingriffen zugeordnet.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform**

Keine Anforderung im Rahmen der zulässigen Bauhöhe (auch Flachdach möglich) und Geschossigkeit!

#### **2.1.2 Auffüllungen**

Geländeauffüllungen maximal bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

### 2.1.3 Stützbauwerke

Stützbauwerke sind nur selbständig (der Abstand muss mindestens das 1.5 fache der Höhe betragen ) und bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 2.4 Kenntnisgabepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Antennenanlagen bis 10 m Höhe entsprechend Nr. 30 des Anhangs zu § 50 (1) LBO sind kenntnisgabepflichtig.

### 2.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das im Bereich baulicher Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht versickert, in einem besonderen vom häuslichen Abwasser getrennten Entwässerungssystem zu sammeln und einer auf dem Baugrundstück herzustellenden Zisterne zuzuleiten. Die Zisterne muss ein Speichervolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO haben. Dieses notwendige Speichervolumen muss sich selbständig über einen ständig wirksamen gedrosselten Ablauf (¾ Zoll) entleeren. Dieser Ablauf sowie der Überlauf der Zisterne ist an den getrennt verlegten öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, falls ein solcher zur Ausführung kommt, oder direkt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten.

Auch Drainagen müssen dann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, oder direkt in einen geeigneten Vorfluter eingeleitet werden.

### 2.6 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Lagerflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (Pflasterbeläge mit offenen Fugen sind als wasserdurchlässig anzusehen).

Aufgestellt, Heubach, den 29.09.2011

Bauamt  
Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

Gayer  
- Dipl.-Ing. -