

TEIL B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker – Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Geltungsbereich:

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker - Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott.

Für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker - Erweiterung, Gemarkung Bauschlott - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 10.09.2019 - maßgebend.

Bestehende Rechtsverhältnisse im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker - Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott, soweit sie durch die 4. Änderung nicht überplant werden, bleiben bestehen.

In Ergänzung der Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker - Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 10.09.2019 - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für soziale Einrichtungen

Im Sondergebiet für soziale Einrichtungen sind nur Altenwohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Pflegepersonal, ein Altencafé sowie diesen Nutzungen zugeordnete Hauswirtschafts-, Technik- und Büroräume zulässig.

Waschküche / Wäscherei inklusive der zugehörigen Lüftungs- und Filteranlagen sind nur innerhalb dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Sondergebiet SO 2b zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl nach Planeinschrieb als Obergrenze
- die Geschossflächenzahl nach Planeinschrieb als Obergrenze
- die Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb als Obergrenze
- die Traufhöhe

Die max. Traufhöhe darf im Sondergebiet betragen

- bei zweigeschossigen Gebäuden max. 8,30 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden: max. 11,50 m

Die max. Traufhöhe bemisst sich

- Höhe Gehweghinterkante am Auweg in Gebäudemitte des betreffenden Gebäudeteils

Die unter Ziffer 2.2 der schriftlichen Festsetzungen vom 01.02.1988 (genehmigt am 09.03.1988) festgesetzte Traufhöhe für eingeschossige Gebäude im Sondergebiet wird ersatzlos gestrichen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude mit Längen und Tiefen über 50 m zulässig sind.

4. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TG) zulässig.

5. Flächen für Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die unter Ziffer 2.9 der schriftlichen Festsetzungen vom 01.02.1988 (genehmigt am 09.03.1988) festgesetzte Regelung zu Abgrabungen im Sondergebiet wird ersatzlos gestrichen.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 10.09.2019
Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
Tel. 0721/ 83 10 30
mail@planer-ka.de

Neulingen, den 20.02.2020


Michael Schmidt
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird die Übereinstimmung der Inhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Neulingen, den 20.02.2020


Michael Schmidt
Bürgermeister

