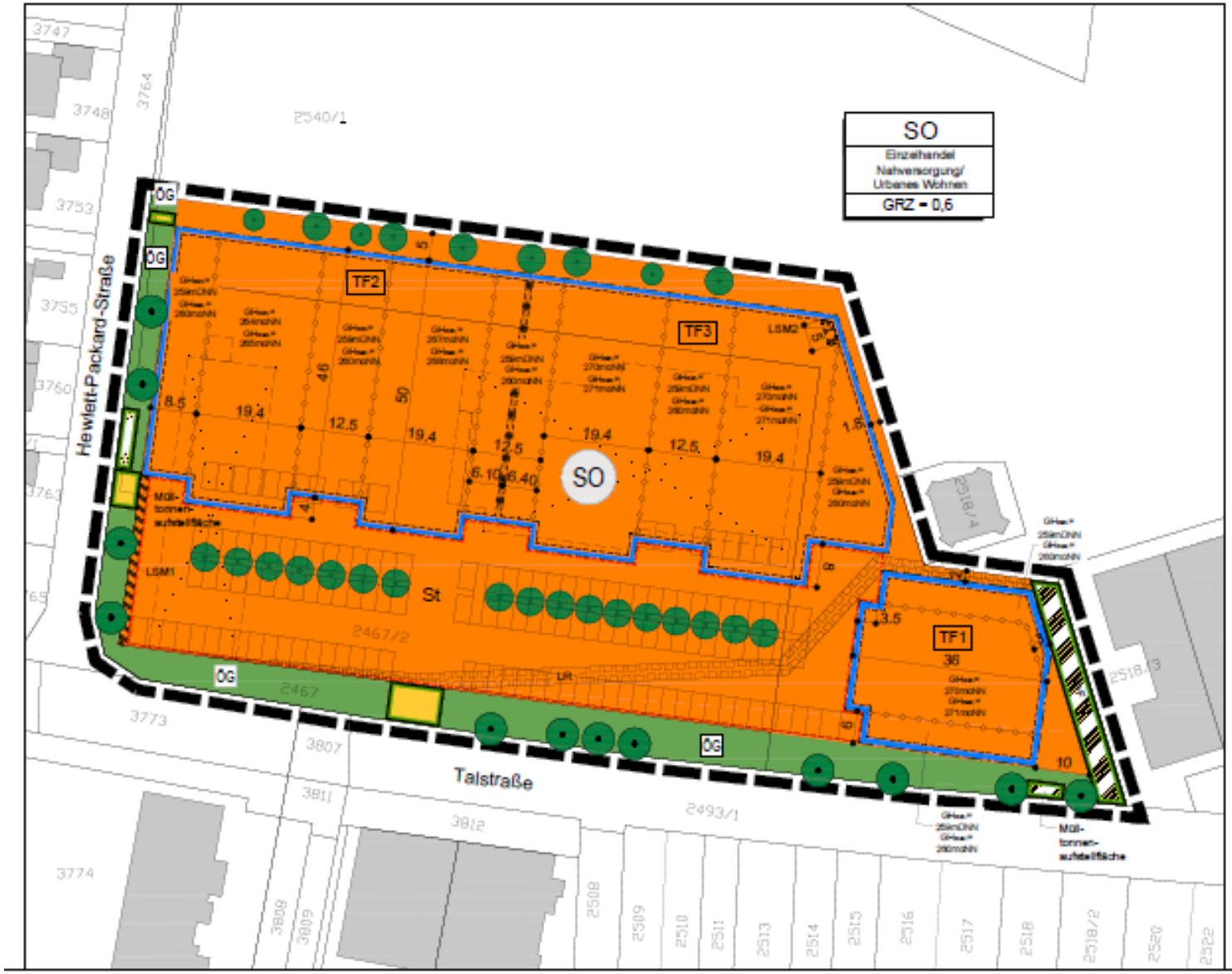
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“

Sachstand

GEMEINDE WALDBRONN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "NAHVERSORGUNGSZENTRUM TALSTRASSE"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO — Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung/ Urbanes Wohnen"

TF1-TF3 — Bezeichnung von Teilflächen

Umgrenzung der Teilflächen, Erdgeschoss

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl, maximal

GHmin/max — Gebäudehöhe als Mindest- und Maximalwert müNN

3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

4. Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — Fläche für Stellplätze und Garagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie

R+F — Rad- und Fußweg

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖG — öffentliche Grünflächen

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Fläche für Leitungsrecht

8. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

LSM1 — Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Bäume, zu erhalten

Bäume, anzupflanzen

B. Sonstige Festsetzungen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (Erdgeschoss)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze vorhanden

2467/2 — Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

Maßangabe in Meter

Gebäude, Abbruch vorgesehen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: bis:
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.

   Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   Waldbronn, den

   gez. Franz Masino
   Bürgermeister
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Waldbronn, den

    gez. Franz Masino
    Bürgermeister



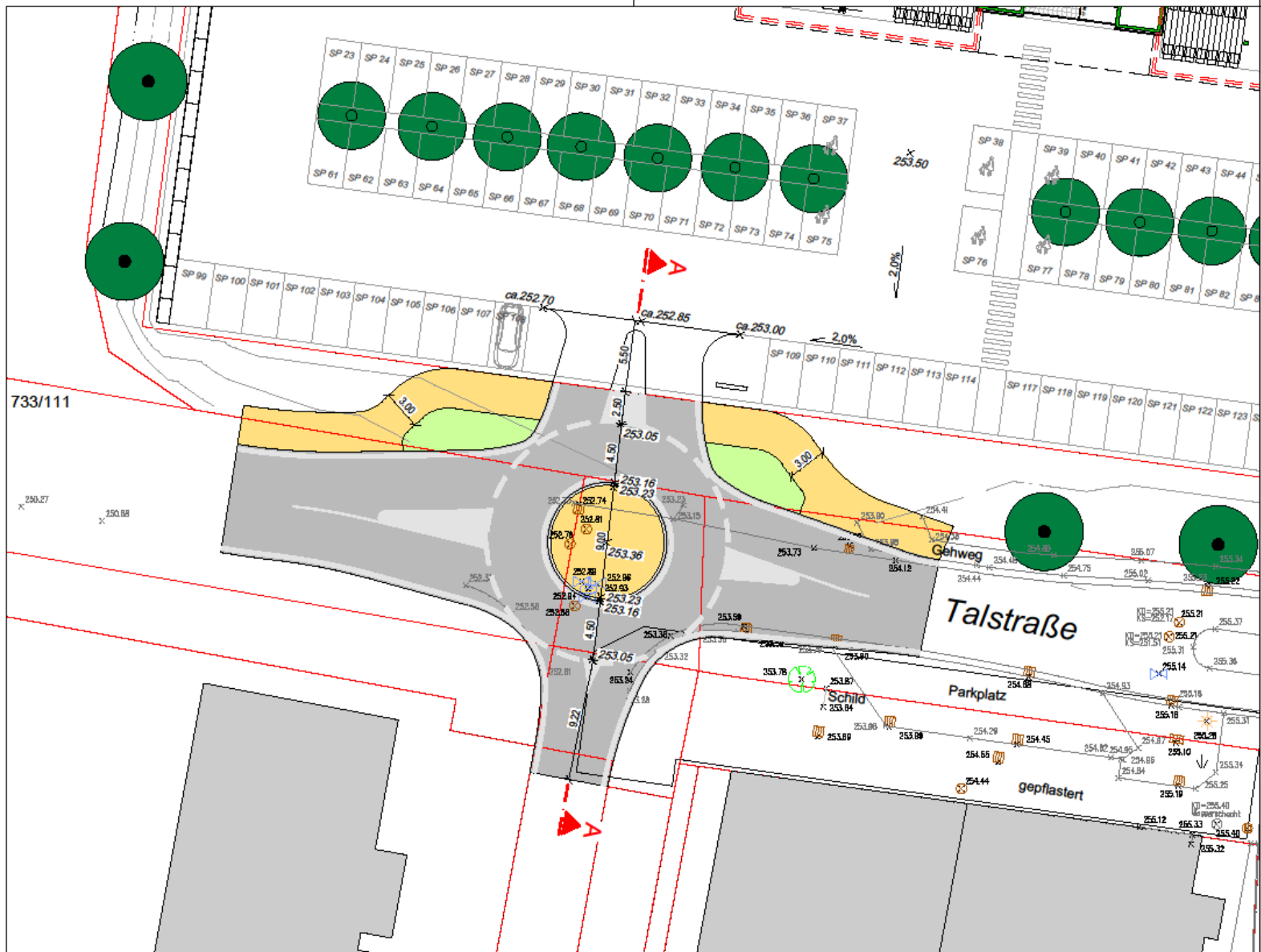




Ansichten von Norden und Süden (von Talstraße)



Vorplanung Minikreisverkehr, überfahrbar



INDEX ÄNDERUNGEN: | DATUM: | ZEICHEN:

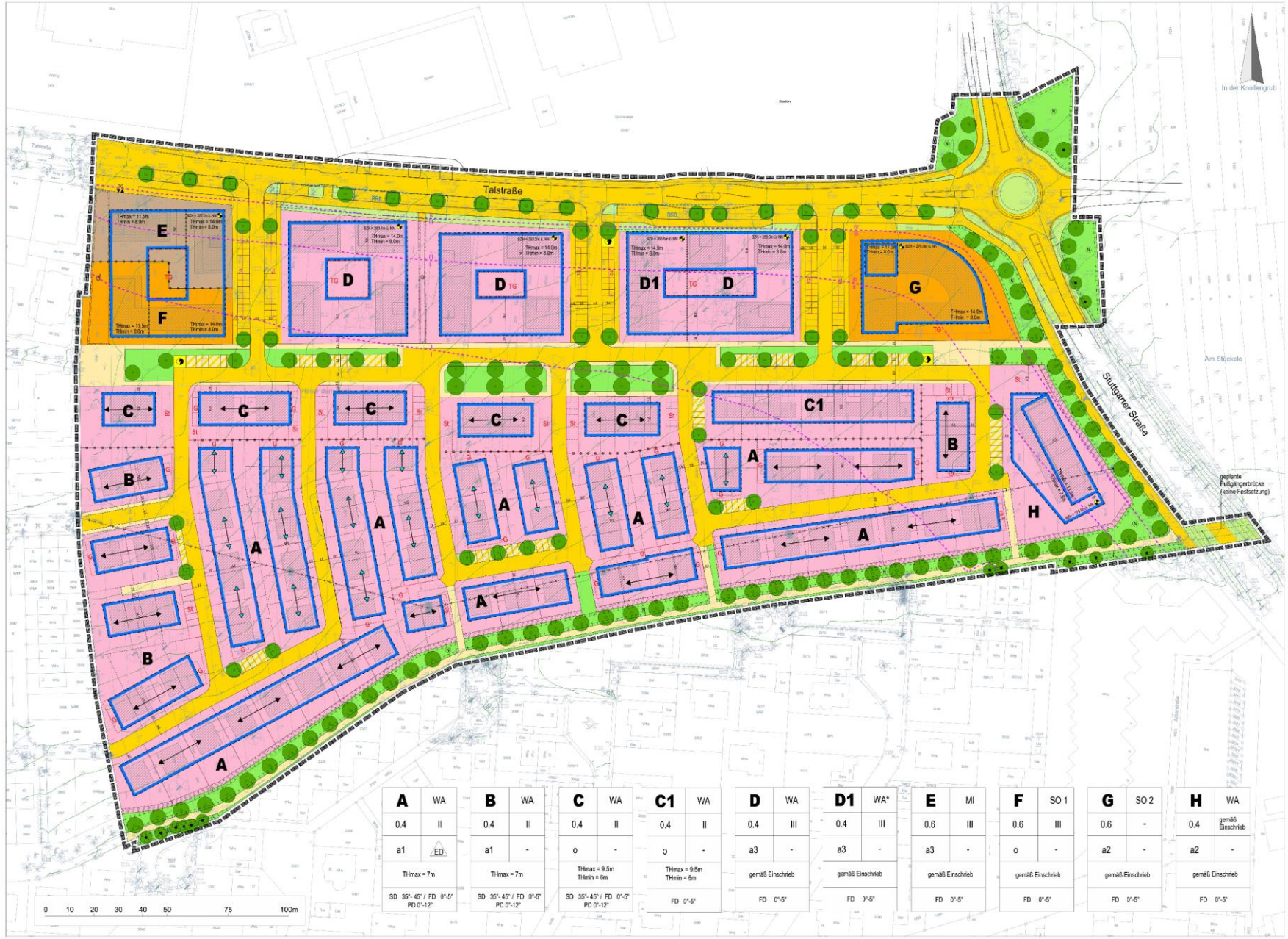
PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH. Gemeinde Waldbronn

PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
"Nahversorgungszentrum Talstraße"

PLAN Vorplanung
- Lageplan
mit Minikreiverkehr

PROJ.NR.	18101	PLAN NR.	2.1
BEARB.	Vi		
GEZ.	MS	MASSTB	1: 250
BL.GR.	59/30	DATUM	14.10. 2019



A	WA
0.4	II
a1	ED
THmax = 7m	
SD 35°- 45° / FD 0°-5° PD 0°-12°	

B	WA
0.4	II
a1	-
THmax = 7m	
SD 35°- 45° / FD 0°-5° PD 0°-12°	

C	WA
0.4	II
o	-
THmax = 9.5m THmin = 6m	
SD 35°- 45° / FD 0°-5° PD 0°-12°	

C1	WA
0.4	II
o	-
THmax = 9.5m THmin = 6m	
FD 0°-5°	

D	WA
0.4	III
a3	-
gemäß Einschrieb	
FD 0°-5°	

D1	WA*
0.4	III
a3	-
gemäß Einschrieb	
FD 0°-5°	

E	MI
0.6	III
a3	-
gemäß Einschrieb	
FD 0°-5°	

F	SO 1
0.6	III
o	-
gemäß Einschrieb	
FD 0°-5°	

G	SO 2
0.6	-
a2	-
gemäß Einschrieb	
FD 0°-5°	

H	WA
0.4	gemäß Einschrieb
a2	-
gemäß Einschrieb	
FD 0°-5°	

PLANZEICHENLEGENDE

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- WA* — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Bindung zur sozialen Wohnraumförderung gem. textl. Festsetzungen
- MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- SO — Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO gemäß textlichen Festsetzungen
- 0.4 — GRZ, maximal zulässige Grundflächenzahl
- II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- TH max — maximale Traufhöhe in Metern
- TH min — minimale Traufhöhe in Metern
- Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Traufhöhen angegeben als absolute Höhe in Metern ü. NN
- o — offene Bauweise
- a1 — abweichende Bauweise gemäß textlichen Festsetzungen
- ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Vorgabe der Hauptdachfirstrichtung
- Vorgabe der Hauptdachfirstrichtung für Doppelhäuser
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- TG — Zufahrtsbereich für Tiefgarage
- Öffentlicher Fußweg / Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche — N = naturnah gestaltet gem. textl. Festsetzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zu erhaltender Baum
- Zu pflanzender Baum
- Fläche mit Pflanzgebot gem. textl. Festsetzungen
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- G — Fläche für Garagen
- TG — Fläche für Tiefgaragen
- St — Fläche für Stellplätze
- Lärmpegelbereichs zur Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
- Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit
- Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Traufhöhe

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- SD,FD,PD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach
- 35°-45° — Zulässige Dachneigung: 35°-45°

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / SONSTGE PLANZEICHEN

- Bestehende Hochspannungs-Freileitung (wird ins Erdreich verlegt)
- Höhenlinien Urgelände (Meterlinien)
- RRB — geplantes Regenrückhaltebecken (keine Festsetzung)

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	Art der Nutzung
GRZ	Vollgeschosse
Bauweise	zulässige Hausformen
maximale Traufhöhe (THmax) minimale Traufhöhe (THmin) maximale Firsthöhe (FHmax)	
zulässige Dachform / Dachneigung	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB — am

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB — vom / bis

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB gemäß § 4 (1) BauGB — vom / bis

Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB — vom / bis

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — vom / bis

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB — am

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan "Erweiterung Ortszentrum - Rück II" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am ..... als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Waldbronn, ...

Franz Masino
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB — am

Gemeinde Waldbronn
Bebauungsplan
"Erweiterung Ortszentrum - Rück II"

Entwurf

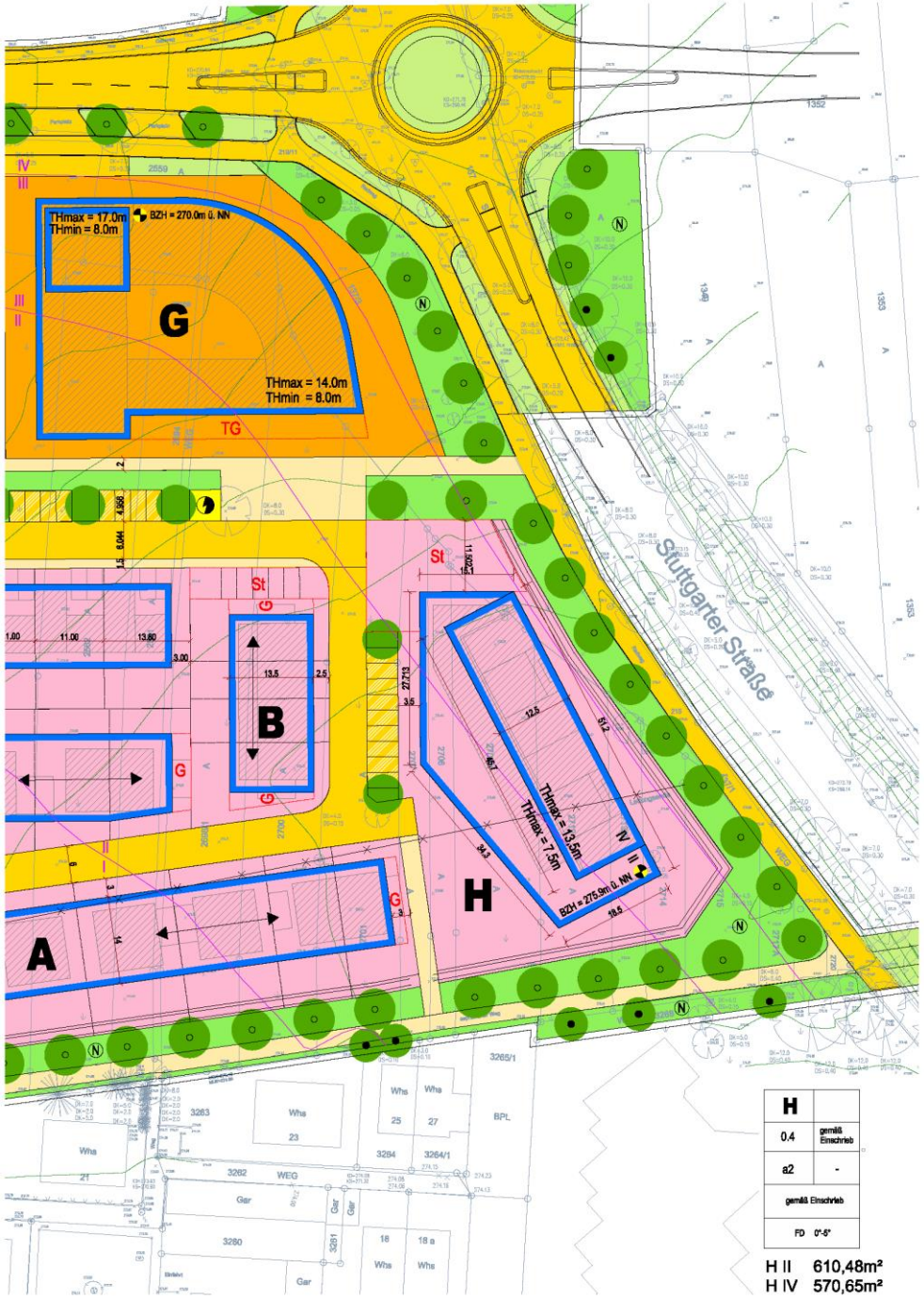
M 1:500 — 13.06.2018



Übersichtsplan

GERHARDT stadtplaner.architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennerstrasse 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-831030 Fax. 0721-831699
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de



Baufeld H Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum - Rück II"

Grundstücksfläche	2.599 m²	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 = 40 % = 1.039,60 m²	
Mit Tiefgarage innerhalb des Baufensters Überschreitung bis max. 0,8 möglich		
Baufenster IV VG	570,65 m²	
Baufenster II VG	610,48 m²	1.181,13 m²
Geschoßfläche	3.220,50 m²	
Art der baul. Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet)	Wohnen und Anlagen für soziale Zwecke (KiGa) zulässig	
Höhenabwicklung:	untere Bezugshöhe 275,90 m üNN	
TH max im II - gesch. Bereich TH max im IV – gesch. Bereich	7,5 m 13,5 m	
Bauweise (abweichend) a2	offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) Gebäudelänge max. 60 m	
Dachform	Flachdach (0 – 5 °)	