

Kreis: Heilbronn
Gemeinde: Flein
Gemarkung: Flein



Bebauungsplanänderung „Backhausweg/Gängle – 1.Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Gefertigt:
Stuttgart, den 17.11.2022

Aufgestellt:
Flein, den

ZOLL ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKISHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, BGBl. I. S. 677

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bisher bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aufgehoben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

A.3.1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen.
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

mit folgender Einschränkung betreffend die Erdgeschossenebene für alle zulässigen Wohngebäude und Wohnungen der Ziff. 1, 2 und 3 samt deren Nebenräume (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs.7 BauNVO):

In einem Korridor von 20 m Tiefe – gemessen von der Baugrenze entlang der Heilbronner Straße ins Baugrundstück hinein, darf in der Erdgeschossenebene der Wohnanteil maximal 25 % der Grundfläche eines Gebäudes aufweisen und nicht an der der Verkehrsfläche der Heilbronner Straße zugewandten Seite liegen.

Der restliche Anteil von mindestens 75 % der Grundfläche eines Gebäudes muss an der der Verkehrsfläche der Heilbronner Straße zugewandten Seite liegen, wobei Stellplätze, Garagenstellplätze, sonstige Stellplätze sowie Nebenräume und Lagerflächen dort nicht zulässig sind.

Sowohl Wohnanteil als auch der restliche Anteil müssen eine flächenmäßig zusammenhängende Gesamtheit bilden und dürfen räumlich nicht aufgeteilt werden.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.

A.3.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit folgender Einschränkung betreffend die Erdgeschosebene für alle zulässigen Wohngebäude der Ziff.1 samt deren Nebengebäude (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO):

In einem Korridor von 20 m Tiefe – gemessen von der Baugrenze entlang der Heilbronner Straße und der Erlachstraße ins Baugrundstück hinein, darf in der Erdgeschosebene der Wohnanteil maximal 25 % der Grundfläche eines Gebäudes aufweisen und nicht an der der Verkehrsfläche der Heilbronner Straße und der Erlachstraße zugewandten Seite liegen.

Der restliche Anteil von mindestens 75 % der Grundfläche eines Gebäudes muss an der der Verkehrsfläche der Heilbronner Straße und der Erlachstraße zugewandten Seite liegen, wobei Stellplätze, Garagenstellplätze, sonstige Stellplätze sowie Nebenräume und Lagerflächen dort nicht zulässig sind.

Sowohl Wohnanteil als auch der restliche Anteil müssen eine flächenmäßig zusammenhängende Gesamtheit bilden und dürfen räumlich nicht aufgeteilt werden.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO

Aufgestellt:

Stuttgart, den 25.02.2021/17.11.2022

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKTSHIMMERSTRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10
ZOLL.ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL.ARCHITEKTEN.DE

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Flein, den

Alexander Krüger

Bürgermeister