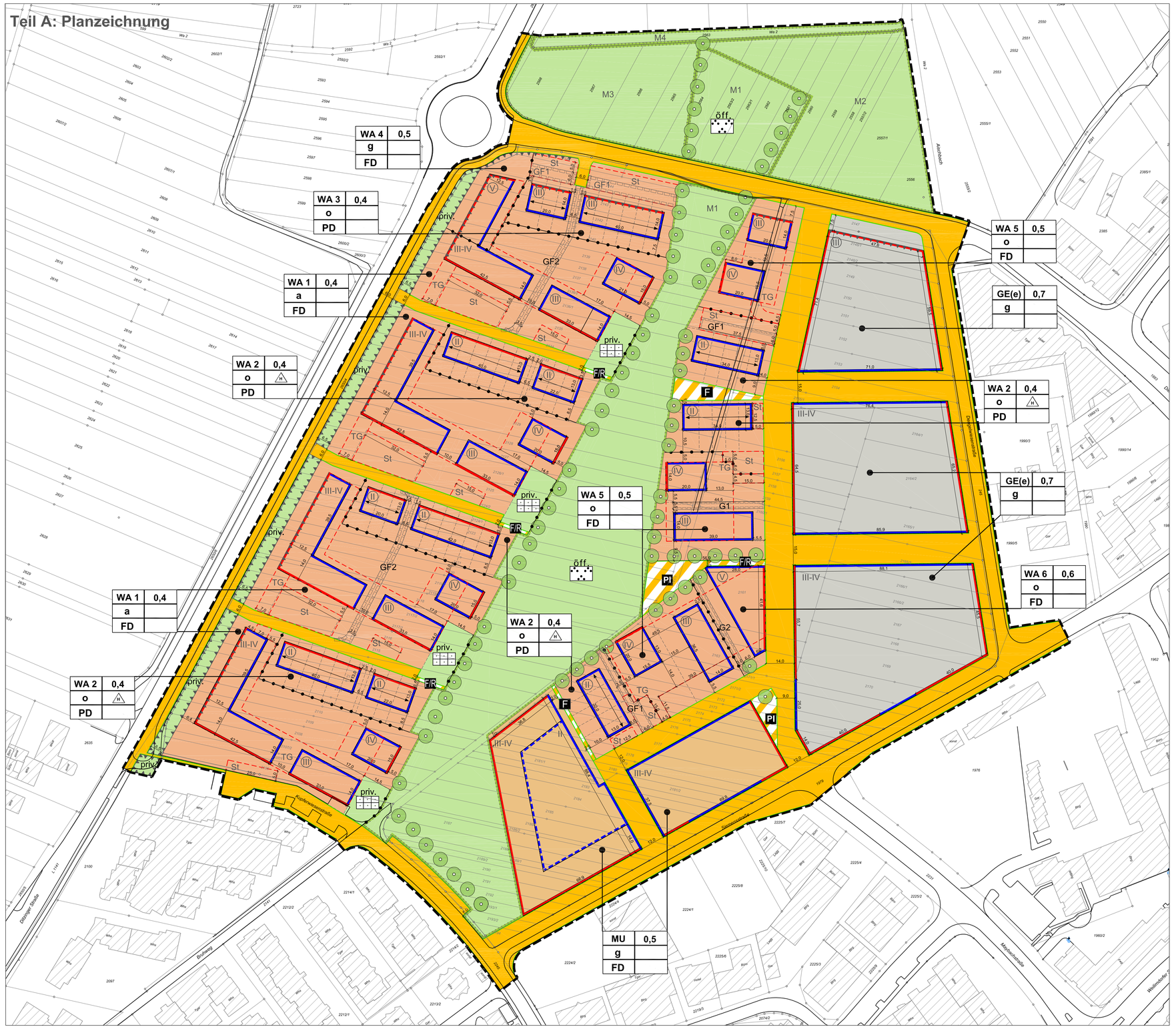
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
(gem. PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO]

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet z.B. WA 1 (§ 4 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet z.B. MU (§ 6a BauNVO)

GE(e) — eingeschränktes Gewerbegebiet z.B. GE(e) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

(III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z.B. III (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, hier z.B. III und Höchstmaß, hier z.B. IV (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze zwischen unterschiedlichen Geschosshöhen innerhalb überbaubarer Grundstücksgrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

△ — nur Hausgruppen zulässig

g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrt sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 12 (6) BauNVO)

ST — Zweckbestimmung: private Stellplätze

TG — Zweckbestimmung: Tiefgarage

5. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Pl — hier: Platz

FR — hier: Fuß- und Radweg

F — hier: Fußweg

6. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Grünfläche

öff. — öffentlich

priv. — privat

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Nat und Landschaft

M1 — Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser

M2 — Fläche für Nasswiesen sowie Feuchtgebiete

M3 — Fläche für extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen

M4 — Erhalt Schilfröhricht, Renaturierung des ausgebauten Bachlaufes

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.7.2)

9. Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung

PD — Pultdach

FD — Flachdach

10. Sonstige Planzeichen

G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.6)

GF1 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 1.6) [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes [§ 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO]

II. Darstellungen ohne Normcharakter

15,0 — Bemaßung, z.B. 15 m

Aufteilung der Nutzungsschablone

WA 2	0,4	Baugebietskategorie Nr.	Grundflächenzahl
o	△	Bauweise	Gebäudetypologie
PD		Dachform	

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

III. Darstellungen der Plangrundlage (Auswahl)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können beim Stadtbauamt der Stadt Gerlingen im Rathaus Rathausplatz 1, 70839 Gerlingen während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

1 Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 gilt gemäß § 4 BauNVO:

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Tankstellen
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

[§1 Abs. 4 und 5 BauNVO]

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 gilt gemäß § 4 BauNVO:

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

[§1 Abs. 4 und 5 BauNVO]

1.1.3 Im urbanen Gebiet MU gilt gemäß § 6a 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 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. ab dem 3. Geschoss nur Wohnnutzung

Unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
2. Tankstellen

[§1 Abs. 4 und 5 BauNVO]

1.1.4 Im Gewerbegebiet GE(e) gilt gemäß § 8 BauNVO:

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
1. öffentliche Betriebe und Lagerhäuser,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:
1. Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

[§1 Abs. 4 - 6 BauNVO]

1.1.5 Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung sind nicht zulässig.
[§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Bezugshöhe für die Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder Parkfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist abhängig der Geschosszahl und der Dachform festgesetzt.

Bei Flachdächern sind für:
- II Geschosse 6 m,
- III Geschosse 9 m,
- IV Geschosse 12 m,
- V Geschosse 15 m festgesetzt.

Bei Pultdächern sind für:
- II Geschosse 9 m,
- III Geschosse 11 m festgesetzt.

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist in WA 1 - WA 5 und MU nur an rückwärtigen sowie gartenseitigen Baugrenzen und Baulinien bis zu 3 m für den Bau von nicht überdachten Terrassen und Balkonen zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 2 und 3]

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen

1.4.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für private Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO]

1.4.2 In den Baugebieten MU und WA 6 sind Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten sowie Fuß- und Radwegen auf den Baugrundstücken ist so anzuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (wasserdurchlässige Bauweise). Die Stellplätze sind so zu befestigen, dass mindestens 25% eines jeden Stellplatzes unversiegelt bleibt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6 Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahrrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

G1 - mit Gehrecht zugunsten der an die Fläche angrenzenden Baugrundstücke
G2 - mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
GF1 - mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an die Fläche angrenzenden Baugrundstücke
GF2 - mit Gehrechten zugunsten der an die Fläche angrenzenden Baugrundstücke und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

1.7 Flächen für den Erhalt und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 30° sind zu begrünen (Substratschicht min. 5 cm). Davon ausgenommen sind gem. § 14 BauNVO Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a]

1.7.2 In den Baugebieten sind je vier ebenerdige Stellplätze (Senkrechtparker) und je zwei ebenerdige Stellplätze (Längsparker) ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18). Je Baumstandort ist eine unverslegelte Bodefläche von mindesten 6 m² Fläche und 2,0 m Breite vorzusehen und gegen Überfahren zu schützen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.7.3 In den Baugebieten ist je angefangene nicht überbaute Grundstücksfläche von 300 m² ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nur für nicht überbaute Grundstücksflächen ab 300 m². Vorhandene Bäume nach Satz 1 werden angerechnet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer
Dächer sind als Flachdächer oder Pultdäche mit höchstens 30° Dachneigung auszubilden. Spiegelnde und glänzende Dacheindeckungen sind außer bei Solarenergieanlagen unzulässig.
Solarernergieanlagen sind bei Flächdächern in die Fassade und bei Pultdächern in die Dachhaut zu integrieren.
[§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW]

2.2 Fassade
Die Fassaden sind mit hellen Farbtönen zu verputzen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch andere Farben und Materialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer usw. [§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW]

2.3 Müllstandplätze
Die Standorte der Müllsammel- und Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer Laubgehölzhecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind. [§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW]

2.4 Fahrradstellplätze
Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grundstück zwei Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. [§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 2 Nr. 6]

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 08.10.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bruhweg II gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 42 am 18.10.2012 erfolgt.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Bruhweg II gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 durchgeführt worden.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Bruhweg II gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 00.00.2018 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 00.00.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Bruhweg II mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Bruhweg II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 00.00.2018 im Amtsblatt Nr. 00 bekannt gemacht worden.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gerlingen, den .....

Siegel Fachbereich Planen, Abt.Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Gerlingen, den .....

Siegel Fachbereich Planen

Der Bebauungsplan Bruhweg II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan Bruhweg II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gerlingen, den .....

Siegel Bürgermeister

Der Beschluss, den Bebauungsplan Bruhweg II als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gerlingen, den .....

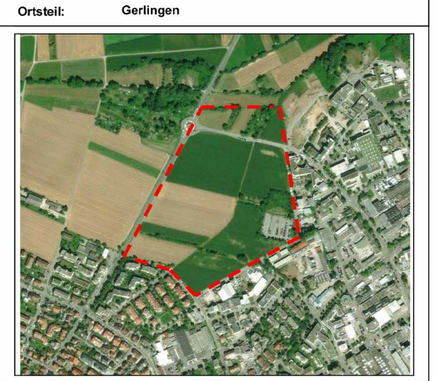
Siegel Bürgermeister

Stadt Gerlingen

Bebauungsplan
Gerlingen Bruhweg II

Stadtbezirk: Nord
Ortsteil: Gerlingen

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes



Stadtbauamt, Stadt Gerlingen
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen

Planverfasser:
DAAB NORDHEIM REUTLER
DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten
Stadt- und Umweltplaner

Daab
18.04.2018
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift