

STADT PFUNGSTADT/ BEBAUUNGSPLAN "PFUNGSTADT NORD-WEST" - 1. Änderung

PLANZEICHNUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES -
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (ohne Maßstab)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Pfungstadt „Pfungstadt Nord-West“.

Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind auszugsweise wiedergegeben. Die Änderungen/ Ergänzungen der textlichen Festsetzungen im Rahmen der gegenständlichen 1. Änderung sind *kursiv* gekennzeichnet.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Teilbereich MI1 bis MI3:

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Mischgebiet**“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sind folgende im Sinne des § 6 (2) BauNVO möglichen Nutzungen unzulässig: Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme zur Selbstvermarktung entsprechend nachfolgender Ziffer 1.3.1) i. S. d. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen i. S. d. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sowie die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Teilbereiches MI 3 ist darüber hinaus Wohnnutzung nur in Verbindung mit einer der Wohnnutzung unmittelbar *räumlich* zugeordneten, sonstigen Nutzung gemäß obiger Ziffer 1.1 i. V. m. § 6 BauNVO zulässig (*betriebszugeordnetes* Wohnen). Eine ausschließliche Wohnnutzung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

1.2 Teilbereich GE1 bis GE7:

Als Art der baulichen Nutzung wird „**Gewerbegebiet**“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind folgende im Sinne des § 8 (2) und (3) BauNVO mögliche Nutzungen unzulässig:

- Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, sowie Vergnügungsstätten

1.3 Teilbereiche GE und MI - Einschränkung der Nutzungen gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

1.3.1 Die Einrichtung von Verkaufsflächen für Einzelhandel ist nur für die Selbstvermarktung eines in diesem Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebes zulässig.

1.3.2

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Schule / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 (1) Nr.5 BauGB ist ergänzend auch eine außerschulische Nutzung *der Flächen und Anlagen* zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken *des Gemeinbedarfs* zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

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

2.1 Die in der Nutzungsschablone für den Teilbereich GE (Gewerbegebiet) angegebene maximal zulässige GRZ darf für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie sonstige private Verkehrsflächen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Lager- und Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,00 überschritten werden.

Für den Teilbereich MI ist eine Überschreitung nur im Sinne der Maßgaben des § 19 (4) BauNVO zulässig.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben gemäß Nutzungsschablone) als Obergrenze im höchsten Punkt darf durch technische Anlagen oder Anlagenteile, wie z. B. Krananlagen, Förderbänder etc. oder technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, etc. überschritten werden. Eine Überschreitung der Obergrenze ist auch durch Werbeanlagen zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe vom max. 20,00 m über Bezugspunkt erreichen.

2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und verbindliche Geländeoberfläche

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und als Geländeoberfläche gem. HBO wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Aufgrund der örtlich anstehenden Geländemorphologie sind Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zur festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über die öffentliche Auslegung § 13 (2) Nr.2 i.V. mit § 3 (2) BauGB:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am **28.01.2014** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **08.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **10.02.2014** bis einschließlich **10.03.2014** öffentlich ausgelegen.

Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung § 13 (2) Nr.2 i.V. mit § 3 i.V. mit § 4 (2) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **07.02.2014** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 (2) BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung am **07.04.2014** geprüft und hierüber beschlossen.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplanes:

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Pfungstadt Nord-West" - 1. Änderung in ihrer Sitzung am **07.04.2014** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan "Pfungstadt Nord-West" - 1. Änderung bestehend aus textlichen Festsetzungen, geänderter Nutzungsschablone und Begründung wird hiermit ausgefertigt:

Der Magistrat
der Stadt Pfungstadt

Pfungstadt, den 14.04.2014



[Handwritten signature]

Unterschrift

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplanes:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.04.2014 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Magistrat
der Stadt Pfungstadt

Pfungstadt, den 17.04.2014



[Handwritten signature]

Unterschrift

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Pfungstadt Nord-West" in der Gemarkung Pfungstadt, Flur 30.

NUTZUNGSSCHABLONE									
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung	max.Höhe baulicher Anlagen	TWH (Traufwandhöhe)	Teilbereich	
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ				Bezugspunkt ³⁾	
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	abweichend ¹⁾	---	0,8 ⁴⁾	--	Flach-, Satteldach ²⁾ max 41° a.T.	MI 1,2 & 3	GE 1,2 & 3	14,00	--
							GE 4	11,00	--
							GE 5 & 6	14,00	--
							GE 7	11,00	--
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	abweichend ¹⁾	II	0,6	1,2	Flach-, Satteldach ²⁾ max 41° a.T.	MI 1,2 & 3	14,00 ⁵⁾	--	
							9,50	--	
							11,00	7,50	

1) Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

2) Pultdach bzw. versetztes Pultdach als Sonderformen eines Satteldaches sind unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung zulässig.

3) Bezugspunkt = Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

4) bis maximal GRZ = 1,0 zulässig - siehe textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 2.1

5) Für die Anwendung der maximalen Gebäudehöhe von 14m ist zur Mainstraße (L3303) hin ein Grenzabstand von 7,0 m einzuhalten.

STADT PFUNGSTADT/ BEBAUUNGSPLAN "PFUNGSTADT NORD-WEST"- 1. Änderung



Planstand: Satzung

Datum: 07. April 2014

Nr. Bebauungsplan: 58_01

2445

