

Bebauungsplan „9. Änderung Brühl“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 9.Änderung Brühl vom 10.05.2021 werden die

I. PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

wie folgt neu gefasst:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017](#) (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) [\(1\)](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.06.2020 (GBl. S. 403)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Flächen für Gemeinbedarf nach Planeinschrieb § 9 Absatz 1 Nr. 15,22

Nebenanlagen: Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 und 2 Baunutzungsverordnung sind im gesamten Gebiet allgemein zulässig, ausgenommen auf den Vorgartenflächen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB

Anzahl der Geschosse: II (zwei), III (drei) nach Planeinschrieb §§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) 0,40/0,60, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,80/1,20, entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Gebäudehöhe: max. 9,0 m bzw. 14,50 m.

Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Dachs. Technische Einrichtungen bis zu einer Fläche von 10 m² bleiben unberücksichtigt (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte) soweit diese technisch notwendig sind.

Traufhöhe: max. 6,0 m bzw. 9,0 m

Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Unterkante Dachsparren auf der Außenseite der Außenwand. Bei einer Ausführung ohne geneigte Dächer wird die Höhe bis Oberkante Rohfußboden der Obergeschossdecke gemessen. Die Höhe notwendiger Umwehungen wird dabei nicht berücksichtigt. Bei dieser Ausführungsart sind die senkrechten Außenwände des obersten möglichen Geschosses im Mittel 2,50 m, mindestens aber 2,0 m von den Außenwänden des Obergeschosses einzurücken. Dies gilt nicht, wenn der gesetzliche Grenzabstand der darunter liegenden Geschosse um dieses Maß vergrößert wird.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden parallel zu den Erschließungsstraßen geführt. Entlang der Gehrenstraße und der Brühlstraße im Abstand von 5 m und entlang den Nebenstraßen 3 m.

5. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

a) Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig; soweit nicht sonstige Festsetzungen entgegenstehen. Garagen sind ohne Stauraum vor der Straße zulässig, wenn die Garagenzufahrt parallel zur Straße über das Baugrundstück erfolgt. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzung ist 0,50 m, bei vorhandenem Gehweg 0,20 m.

Gosheim, den 10.05.2021

Kielack
Bürgermeister