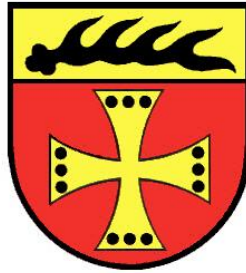


Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt



Bebauungsplan „Gilteich – 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

in Schopfloch - Unteriflingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.04.2021



I. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 BauGB in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Festsetzungen im Punkt „3. Maß der baulichen Nutzung“ außer Kraft gesetzt und durch den nachfolgenden Punkt ersetzt. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gillteich“ in der Fassung vom 06.12.2019 bleiben weiterhin gültig.



II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max.) bzw. der maximal sichtbaren Wandhöhe talseitig bzw. bergseitig (WH max (Tal) bzw. WH max. (Berg)) und der maximalen Firsthöhe (FH max.) begrenzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gilt:

Die sichtbare straßenzugewandte Wandhöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt A (vgl. Abb. 1).

Die sichtbare straßenabgewandte gemittelte Wandhöhe wird gemessen von der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt B (vgl. Abb. 1). Das geplante Gelände muss der Außenwand mindestens 4 m vorgelagert sein mit einem Gefälle von maximal 10 % (vgl. Abb. 2).

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2).

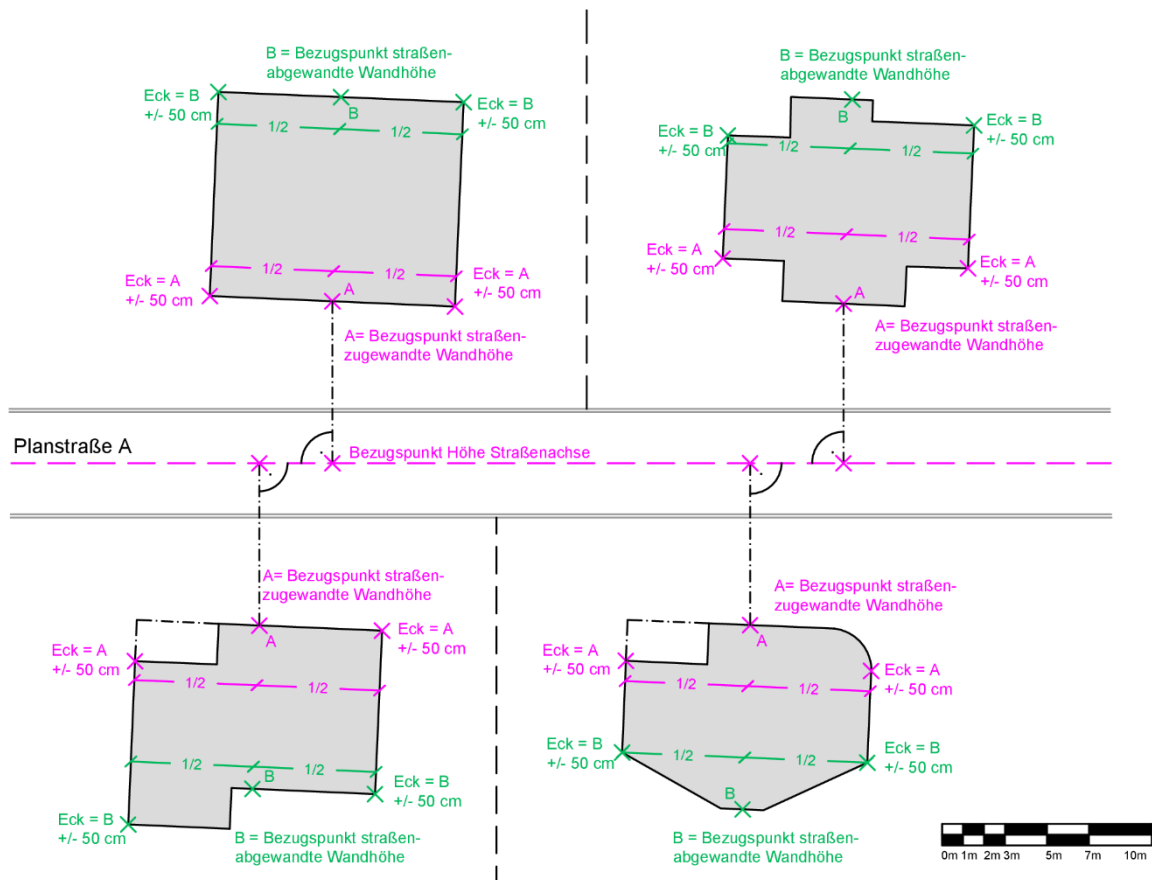


Abbildung 1 Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse



Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) gilt:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximal sichtbaren Wandhöhe (WH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max) begrenzt.

Die sichtbare straßenzugewandte Wandhöhe wird gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand am Punkt A (vgl. Abb. 1).

Für das Allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) gilt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 654,90 m ü. NN festgelegt. Abweichungen um +/- 0,50 m sind zulässig.

Die maximale Firsthöhe (FH max) und maximale Wandhöhe (WH max) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (=Rohfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand (vgl. Abb.2).

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (=RFH) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzung (vgl. Abb. 2).

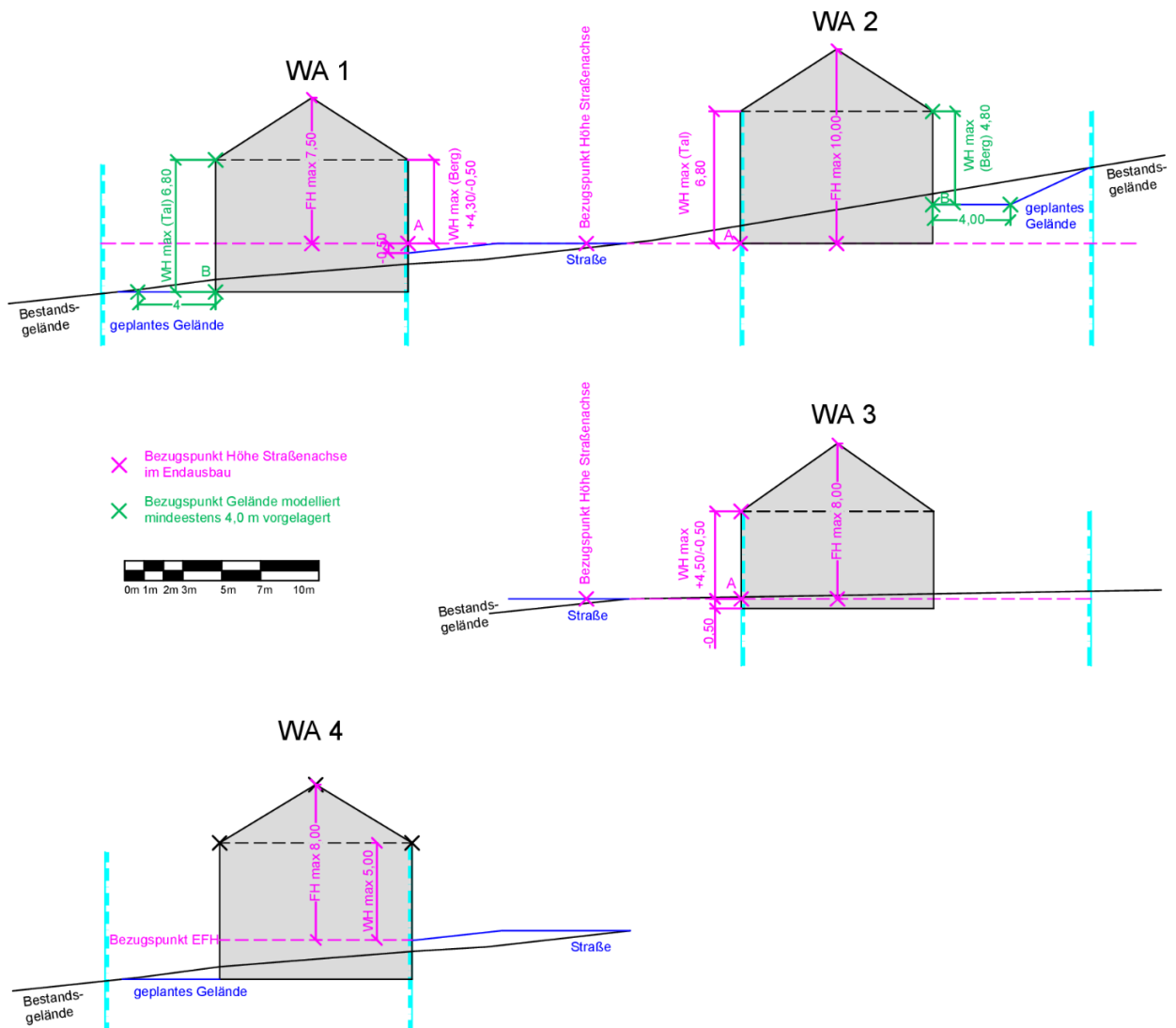


Abbildung 2 Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse



Für alle Wohngebiete gilt:

In begründeten Fällen können vom Baurechtsamt Abweichungen von diesen Höhenfestsetzungen zugelassen werden.

Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Wandhöhen (WH max) und maximale Firsthöhen (FH max) festgesetzt:

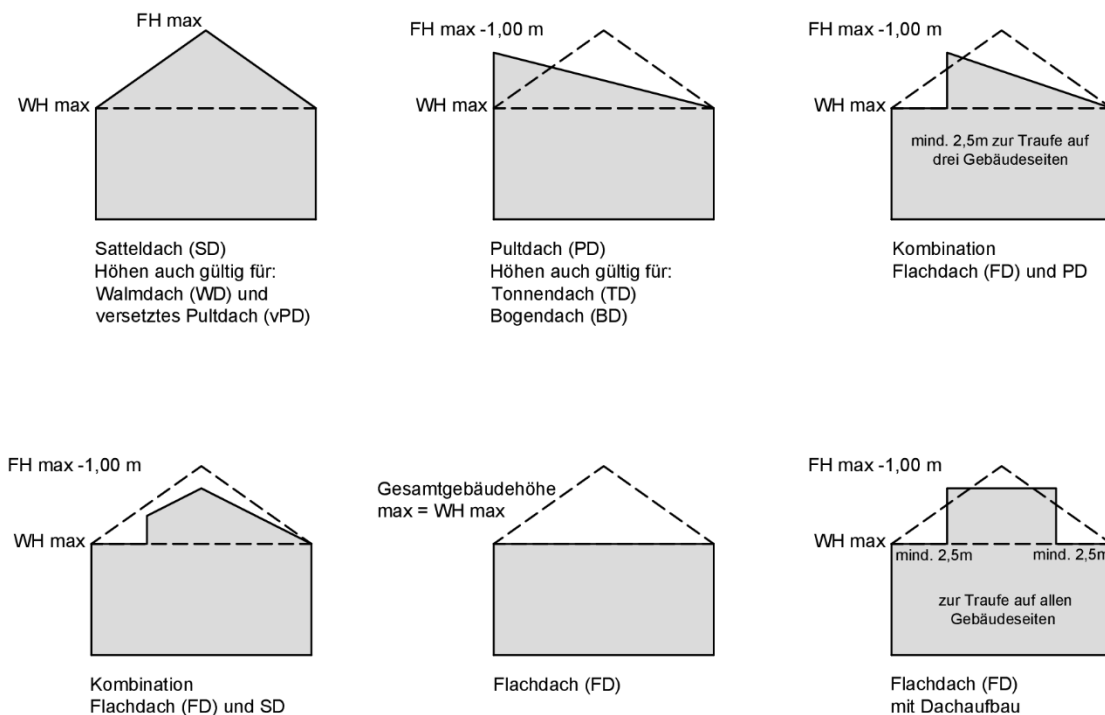


Abb. 3: Festlegung von Wandhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.



Aufgestellt:

Schopfloch, den 28.01.2021

Keine Änderung:

Schopfloch, den 15.04.2021

Bearbeiter:

Sophia Stockburger
Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18

Anerkannt und ausgefertigt:

Schopfloch, den 15.04.2021

.....
Klaas Klaassen, Bürgermeister