



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MI 1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

II 2.1 Zahl der Vollgeschosse, max.

II + ID 2.2 Zahl der Vollgeschosse, max. mit anrechenbarem Dachgeschoss

0,4 2.3 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

1,4 2.4 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

3. Bauweise/Baulinie/Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

— 3.2 Baulinie § 23 (2) BauNVO

— 3.3 Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

— 4.1

— 4.2

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

← 5.1 Haupt-/Gebäuderichtung = Festschreibung

6. Verkehrsanlagen (§ 9 (1) §§ 11, 12, 13, 21)

— 6.1 Straßenverkehrsfläche Gehweg § 9 (1) 11 BauGB

— 6.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsfläche ohne Trennung von Gehweg und Fährbahn (Mischfunktionsfläche)

P 6.3 öffentliche Stellplätze § 9 (1) 11 BauGB

GA 6.4 Garagen § 9 (1) 4 BauGB

GA 6.5 Geh- und Fahrrecht § 9 (1) 21 BauGB Zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 3, 2, 11

fr 6.6 Leitungsrecht § 9 (1) 13 BauGB (= vord. 204-w-Erdkabel; Hauptversorgungsleitung der EVS, sachrichtlich übernommen; wird zur Bauphase verlegt) (= vord. DN 1000 Oberflächennasskanal, sachrichtlich übernommen; wird zur Bauphase verlegt)

— 6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1), 11 BauGB

— 6.8 Flächen (öffentliche Stellplätze einschl. Zufahrten), die mit wasserundurchlässiger Materialien zu belegen sind (§ 9 (1) 20 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

— 7.1 Elektrizität (Umspannstation)

— 7.2

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) / Pflanzgebiet (§ 9 (1) 25 a BauGB)

— 8.1 Pflanzgebiet für hochstämmige einheimische Gehölze

— 8.2 privates Grün, Streubestanden

— 8.3 Pflanzgebiet für je 2 heimische hochstämmige Obstbäume betroffenes Grundstück

— 8.4 öffentliche Grünflächen



8.5 Uferpflanzung Pflanzgebiet für 1 A-mis gutmäss. Heister, Sol-, 3-4 Grundstümmen 2 x v. m. H. 200 - 250 m je rechteckiges Grundstück Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern in 2 Reihen, Reihenabstand etwa 2 m und mit Abstand in der Reihe von ca. 50 cm. Mindestpflanzgröße 2 x v., o.B., 60 - 100 cm Salix purpurea Corylus avellana (nur in hinterer Reihe) Viburnum opulus Cornus sanguinea Salix cinerea Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen zusammenzusetzen

9. Sonstige Festsetzungen

— 9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (2) 7 BauGB

— 9.2 Abgrenzung: unterschiedliches Maß der Nutzungen § 16 (5) BauNVO

— 9.3 Abgrenzung: unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Festschreibung)

10. Hinweise

— 10.1 Gebiete, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen

— 10.2 Schutzmauer

11. Nichtrechtliche Übernahme (§ 9 (2) 6 BauGB)

D 11.1 Das im Lageplan mit einem **D** gekennzeichnete Gebäude oder Bauwerk gilt als Kulturdenkmal gem. § 17 DstMG. Als Kulturdenkmal gem. § 2 DstMG gilt die Sachgesamtheit umf. Stempelöfen (Messerechen- und Mühle. Die Sachgesamtheit umfasst: 1. Das Wohn- und Mahlmühlengebäude (Mühlweg 9), 1872 erstellt, Ausstattung und Zugehörig. 2. Das Stempelöfengebäude (Mühlweg 9/1) 1874 erstellt, samt Ausstattung und Zugehörig. 3. Die Stallbohle: (Mühlweg 7), 1852 erbaut. 4. Das Ausgangshaus (Mühlweg 10), um 1862 errichtet. 5. Der Mühlkanal mit Wehranlage.

— 11.2 Coplanie Umgehungsstraße

12. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gesch./Zahl
Grundflächenzahl	GFZ
Bauweise	Dachform SD = Satteldach

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Stillen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

Rechtsgrundlagen/Verordnungen

- §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F.d. Bekanntmachung v.08.12.1986 (BGBl. S. 2253)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 8. August 1995 (GBl. S. 67)
- BauNVO - i.d.F.d. Bekanntmachung v. 22.01.1996 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Gleichrichtung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland. (Investitionsrichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 456))
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS 2253)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 9 BauGB i.V.m. BauNVO v. 23.01.1991
- 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
MI = Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO)
Gemäß § 6 (2) 6 und § 6 (2) 7 i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind abends nicht zulässig:
- § 6 (2) 6 BauNVO: Gartenbausträucher
 - § 6 (2) 7 BauNVO: Tankstellen
 - § 6 (2) 8 BauNVO: Vergnügungsstätten (Spielhallen, Diskotheken etc.) im Sinne von § 44 (2) 2 BauNVO

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse - entsprechend der Festschreibung im Lageplan. Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Mindestgrenze, Höchstgrenze oder als zwingend (§ 20 BauNVO, m. § 2 (6) 1 BÜ) (siehe die Zeichenerklärung).

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einem: Geh- und/oder Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2, 5, 11 belastet.

1.3 Garagen, oberirdische Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)
Garagen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder an den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugbiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

1.5 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einem: Geh- und/oder Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2, 5, 11 belastet.

1.6 Pflanzgebiet / Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)
Das in der Zeichenerklärung und im Lageplan festgesetzte Pflanzgebiet ist verbindlich. Es sind nur hochstämmige und einheimische Gehölze zulässig. Bestehende und im Lageplan gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)
Lagerungsverplätze, private Stellplätze, Zufahrten sowie andere zu befestigende Flächen auf Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu belegen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 I LBO)

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO:

2.1 Dachformen (§ 74 (1) 1 LBO)
Zulässig sind entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan: SD Satteldächer mit 46° - 55° Dachsteigung

2.2 Festschreibung (§ 74 (1) 1 LBO)
Die im Lageplan eingetragene Haupt-/Gebäuderichtung ist gleichzeitig die Festschreibung der Gebäude.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbung in Schrift und Zeichen darf max. bis zur Hälfte der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Es sind nur Zeichen, Buchstaben, Schriftzüge oder Schilder von max. 40 cm Höhe zulässig. Einzelfachtafeln sind vorgeschrieben. Nicht zugelassen sind Tageslichterwerb, Briefkästen, bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Laufschrift, Wechsel- und Blättchen oder durch sich bewegend Konstruktions. Stahlschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 qm und bis zu einer Auskrägung von max. 1,0 m zulässig.

2.4 Dachanbauten (§ 74 (1) 1 LBO)
Dachanbauten sind als Einzelgauben (Schiepgauben, Giebelgauben) mit einer Breite von max. 1,80 m auszubilden. Die Gesamtfläche aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachfläche betragen. Der Abstand von Orngängen, Ketten und Gärten muß mind. 2,40 m, untereinander mind. 1,00 m betragen.

2.5 Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)
Dacheinschnitte sind nur auf der der Straße abgewandten Seite eines Gebäudes zulässig.

2.6 Schaufenster (§ 74 (1) LBO)
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen Sockel und Leihungen erhalten und sind mit deutlich ablesbaren Plättchen zu untergliedern. Mindestplättchenbreite 0,25 m, max. Schaufensterbreite 2,50 m.

2.7 Liegende Dachflächenfenster über 1 m² Fläche sind unzulässig (§ 74 (1) LBO).

2.8 Außenhaut (§ 74 (1) LBO)
Lebende, große, glänzende oder schwarze Farbton- und Anstriche an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig, ebenso Wandverkleidungen aus Kunststoff, Schiefer, Fiberglas und Metallplatten. Die Dachbedeckung ist nur in rotem Ton bzw. Betonziegel zulässig. Wünschenswert ist, im Dachbereich die Ermittlung von Fledermäusen durch ein sprechende Ziegel zu ermöglichen.

3. Nachträgliche Hinweise

- Der § 20 des Denkmalschutzgesetzes zufällige Funde von Kulturdenkmälern - ist zu beachten.
- Siehe hierzu auch Punkt 11 der Zeichenerklärung: Nichtrechtliche Übernahme (§ 9 (2) 6 BauGB)
- Die geplante südliche Umgehungsstraße ist nichtrechtlich mit übernehmen. Siehe hierzu auch Punkt 11 der Zeichenerklärung.
- Weitere Hinweise und Anmerkungen sind aus den Anlagen der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

4. Verfahren

Aufstellungsbescheid des Gemeinderates	am 27.11.1992
Bekanntmachung des Antragsbeschlusses	am 04.02.1992
Beschluß der Sitzung zur Veränderungsperre	am 27.11.1992
Bekanntmachung der Sitzung zur Veränderungsperre	am 04.02.1993
Beschluß zur Verlängerung der gültigen Veränderungsperre	am 20.01.1995
Bekanntmachung der Verlängerung der gültigen Veränderungsperre	am 20.01.1995
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 07.03.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB unter Fristsetzung	am 06.02.1995
Beteiligungs- und Auslegungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 3 (2) BauGB	am 14.06.1996
Bekanntmachung der 1. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 01.08.1996
Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte	am 08.07.1996
1. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Text und Begründung erfolgt in der Zeit	vom 13.08.1996 bis 13.09.1996
Planänderungsbeschluß	am 13.12.1996
Bekanntmachung der 2. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 16.01.1997
Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte	am 14.01.1997
2. öffentliche Auslegung der Änderung des Planentwurfs mit Text und Begründung erfolgt in der Zeit	vom 20.01.1997 bis 20.02.1997
Satzungsbescheid des Gemeinderates	am 20.02.1998

anerkannt
Fichtenberg, den _____

Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung nach Durchführung des Antragsverfahrens am 03.12.98

GEMEINDE FICHTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

Im Bereich Zentrum
Hauptstrasse / Tälstrasse und Mühlweg

ORIGINALMASSSTAB 1:500