

# Bebauungsplan Ortsmitte Schillerareal GR-Sitzung am 02.12.2021

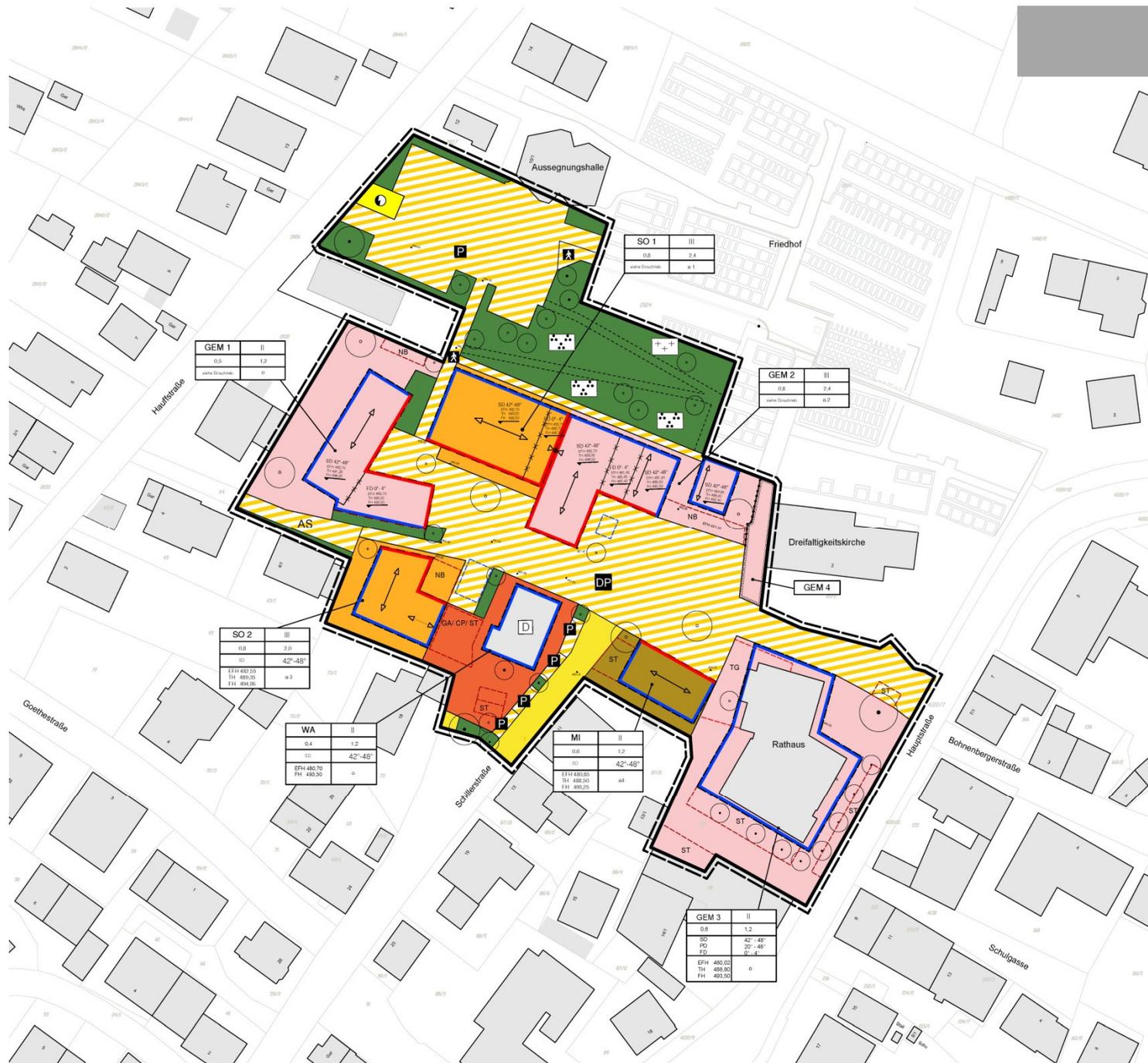
Do send mir dahoim  
ond do gfallt s ons.



## Verfahren nach § 13 a BauGB

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Kriterium „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschreitet.
- Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist anwendbar.
- Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB kann abgesehen werden (keine UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).
- Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange wurden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet (s. Teil B „Umweltschützende Belange“).

# Entwurf B-Plan



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
"Ortszentrum Schillerareal", ca. 0.93 ha
- Gebäude, Bestand
- nachrichtliche Übernahme: geplanter Weg
- nachrichtliche Übernahme: geplante Anlage zur Regenrückhaltung
- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauNVO
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - GEM Flächen für den Gemeinbedarf
  - MI Mischgebiet
  - SO Sonstiges Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauNVO
  - II III Zahl der max. Vollgeschosse
- Bauweise, Stellung, Baulinien u. -grenzen** § 9 (1) 2, 3 BauNVO, §§ 10, 11 - 13 BauNVO
  - O Offene Bauweise § 10 (1) BauNVO
  - a1 Abweichende Bauweise - Typ 1
  - a2 Abweichende Bauweise - Typ 2
  - a3 Abweichende Bauweise - Typ 3
  - a4 Abweichende Bauweise - Typ 4
  - Hauptfritrichtung/ Hauptgebäudeorientierung
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Grundstücksgrenze, an die im EG angebaut werden muss
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Garagenflächen** § 9 (1) 4, 5 BauNVO, §§ 14 - 16 BauNVO
  - ausgewiesene Fläche für Garagen/überdachte Stellplätze/ Carports/ Tiefgarage
  - ausgewiesene Fläche für Stellplätze
  - ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen
- Verkehrsflächen** § 9 (1) 6, 7 BauNVO
  - Straßenverkehrsfläche
  - Gehweg, Fußweg
  - Öffentliche Parkierungsfläche
  - Anliegerstraße
  - Fußgängerbereich Dorfplatz
  - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Versorgungsanlagen/ Abfallbeseitigung** § 9 (1) 8, 9 BauNVO
  - Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität
- Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz** § 9 (1) 10, 11 BauNVO
  - Kulturdenkmal
- Öffentliche Grünflächen, Pflanzungen** § 9 (1) 12 BauNVO, § 17, 18, 19, 20, 21 BauNVO
  - Grünfläche bzw. Verkehrsgrün
  - Parkanlage
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhofserweiterung"
  - Erhaltung Baum
  - Pflanzgebot Baum
- Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 (1) 13 BauNVO
  - EFH 481,45 max. Höhenlage OK Erdgeschoss/ u. Fußbodenhöhe
  - TH 482,60 max. Traufhöhe
  - FH 488,10 max. Firsthöhe § 17 (4)
  - ▼ 480,85 Höhen Gelände § 18 (1), geplant
- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
GRZ	II	GRZ	II
Dachform (Dachstuhl/Dachstuhl)	II	Dachform (Dachstuhl/Dachstuhl)	II
Stützweite	II	Stützweite	II
Art der baulichen Nutzung (siehe Baugrenzen)	II	Art der baulichen Nutzung (siehe Baugrenzen)	II

Originalmaßstab 1:500

Büro für Architektur und Stadtplanung  
Böblinger Straße 59 | 70199 Stuttgart  
0711-62071720 | info@planbar-hoch3.de

060  
22.11.2021 lj

# Entwurf B-Plan

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ortszentrum Schillerareal", ca. 0.93 ha
-  Gebäude, Bestand
-  nachrichtliche Übernahme: geplanter Weg
-  nachrichtliche Übernahme: geplante Anlage zur Regenrückhaltung

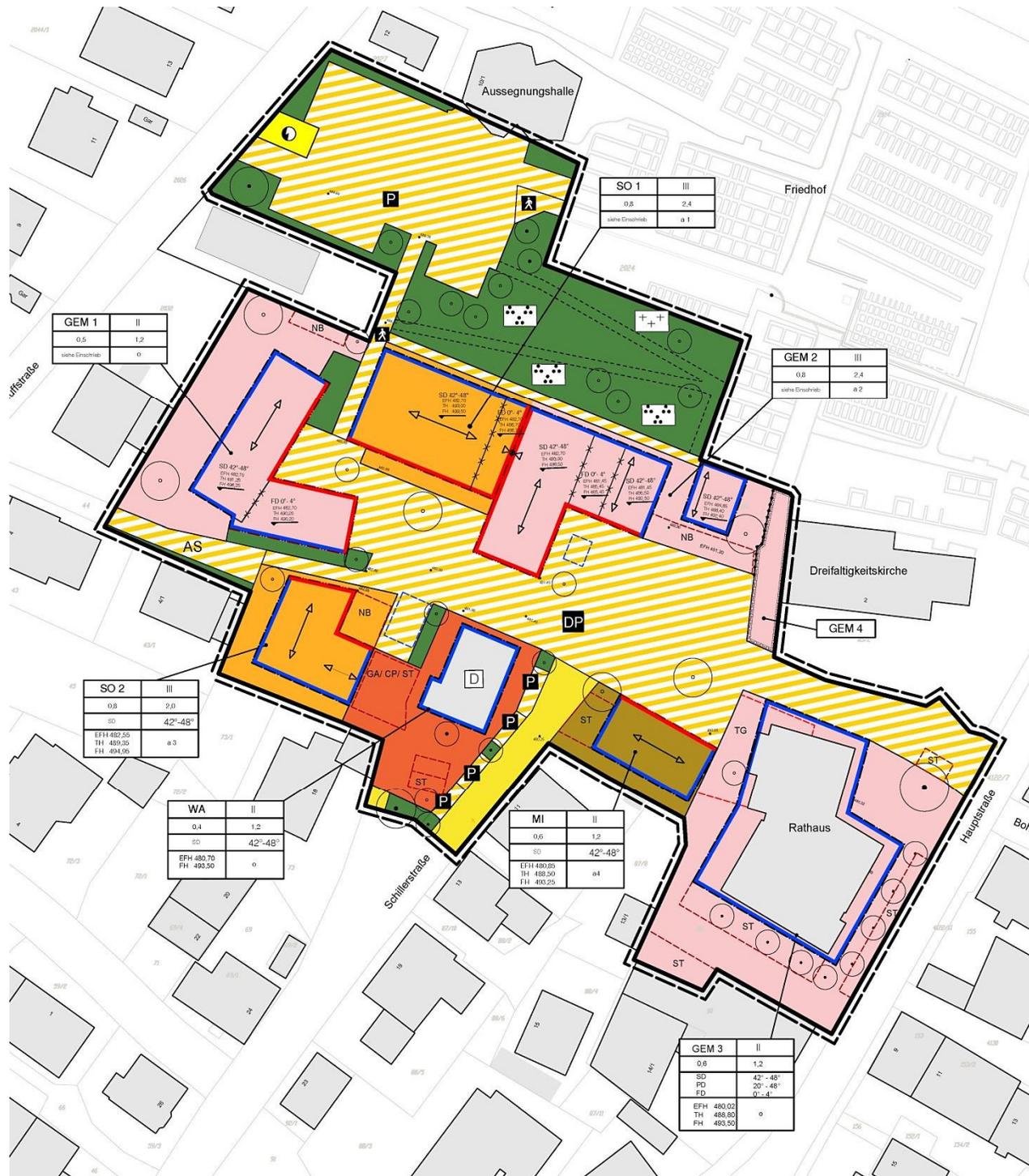
## Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **GEM** Flächen für den Gemeinbedarf
-  **MI** Mischgebiet
-  **SO** Sonstiges Sondergebiet

## Festlegung von Baugebieten

**Allgemeines Wohngebiet (WA):** für Wohnen, Versorgung, soziale Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig

- **Mischgebiet (MI):** für Wohnen, Geschäfts-/ Büronutzungen, Einzelhandel, Speisewirtschaften, Gewerbe, soziale, gesundheitliche, kulturelle Zwecke
- **Sondergebiete (SO 1 und 2):** für Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen sowie ergänzende soziale, gesundheitliche, kulturelle Zwecke

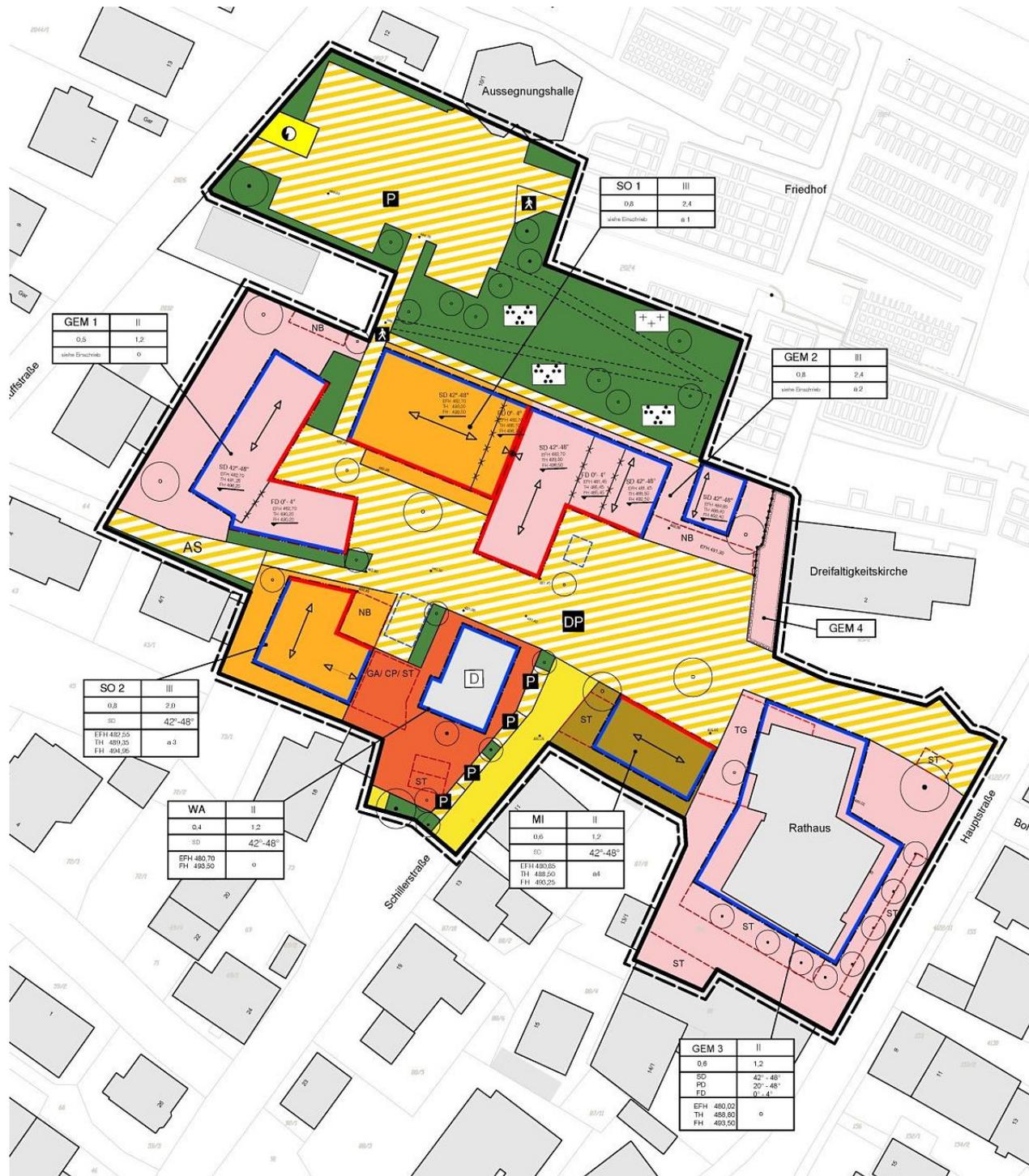


# Entwurf B-Plan

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ortszentrum Schillerareal", ca. 0.93 ha
-  Gebäude, Bestand
-  nachrichtliche Übernahme: geplanter Weg
-  nachrichtliche Übernahme: geplante Anlage zur Regenrückhaltung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) + (1a) BauGB)
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **GEM** Flächen für den Gemeinbedarf
-  **MI** Mischgebiet
-  **SO** Sonstiges Sondergebiet

## Festlegung von Gemeinbedarfsflächen

- **Flächen für Gemeinbedarf (GEM 1):** für Kindertageseinrichtung sowie ergänzende soziale Zwecke, zulässig ist auch Wohnnutzung
- **Flächen für Gemeinbedarf (GEM 2):** für Bürgerzentrum mit Mediathek, Bürgersaal sowie ergänzende soziale, kulturelle Zwecke, Bildung und Gastronomie
- **Flächen für Gemeinbedarf (GEM 3):** für öffentliche Verwaltungen/ Rathaus sowie ergänzende soziale Zwecke, zulässig sind auch Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen
- **Flächen für Gemeinbedarf (GEM 4):** für kirchliche Zwecke und Erschließung Friedhof



# Entwurf B-Plan

## Höhenlage der baulichen Anlagen

EFH 481,45 max. Höhenlage OK Erdgeschoss/ u. Fußbodenhöhe  
 TH 492,60 max. Traufhöhe  
 FH 496,10 max. Firsthöhe

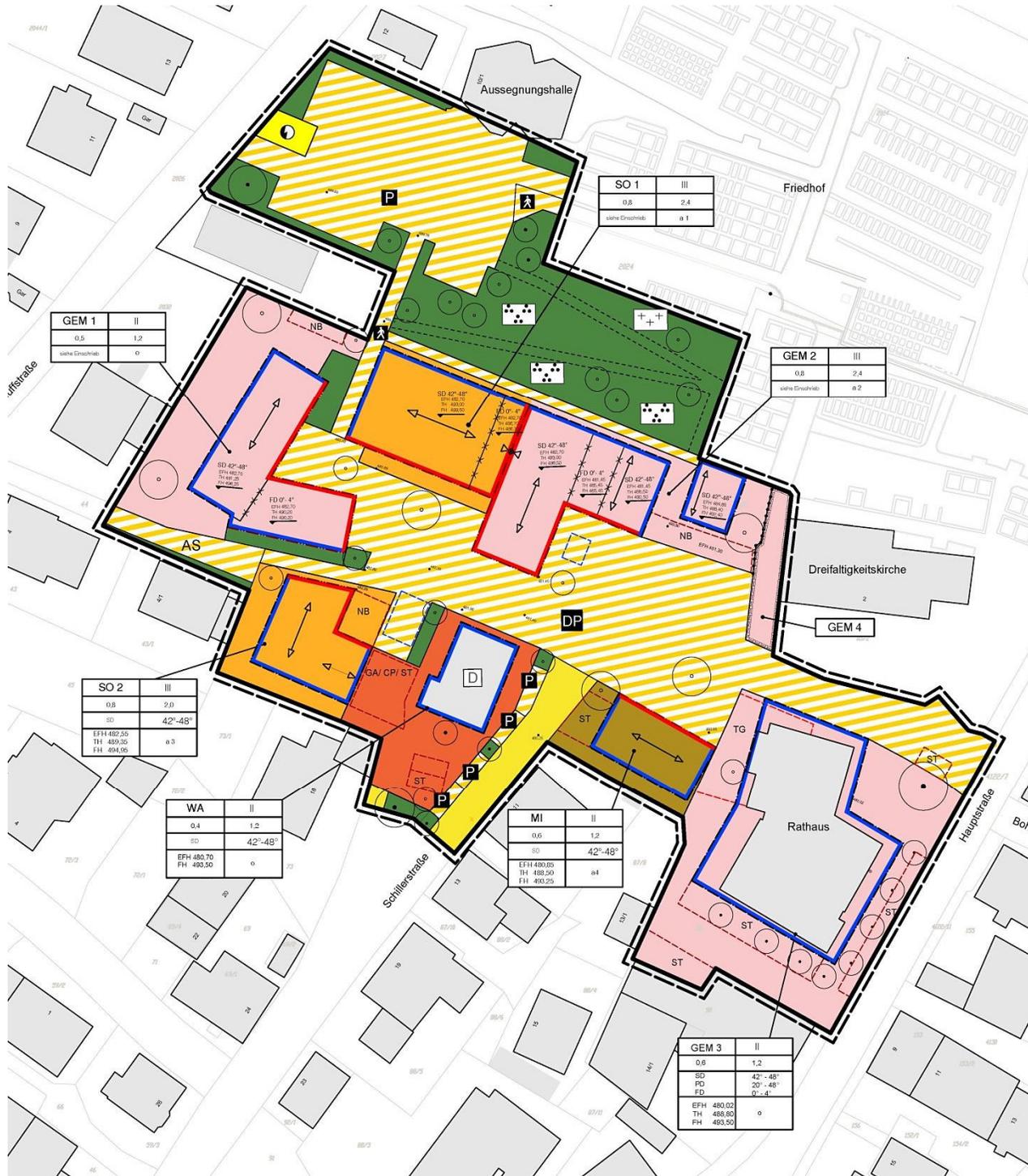
480,85 Höhen Gelände, geplant

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform Nachsch, Fußsch, Bühensch	Dachneigung
max. Gebäuhöhe siehe Bauleiter	Bauweise

**Festlegung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage (EFH, TH, FH) als Obergrenzen**

- WA: GRZ 0,4 ; GFZ 1,2 ; max. 2 Vollgeschosse
- MI: GRZ 0,6 ; GFZ 1,2 ; max. 2 Vollgeschosse
- SO 1: GRZ 0,8 ; GFZ 2,4 ; max. 3 Vollgeschosse
- SO 2: GRZ 0,8 ; GFZ 2,0 ; max. 3 Vollgeschosse
- GEM 1: GRZ 0,5 ; GFZ 1,2 ; max. 2 Vollgeschosse
- GEM 2: GRZ 0,8 ; GFZ 2,4 ; max. 3 Vollgeschosse
- GEM 3: GRZ 0,6 ; GFZ 1,2 ; max. 2 Vollgeschosse



# Entwurf B-Plan

## Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB

EFH 481,45 max. Höhenlage OK Erdgeschoss/ u. Fußbodenhöhe  
 TH 492,60 max. Traufhöhe  
 FH 498,10 max. Firsthöhe (in Uffra)

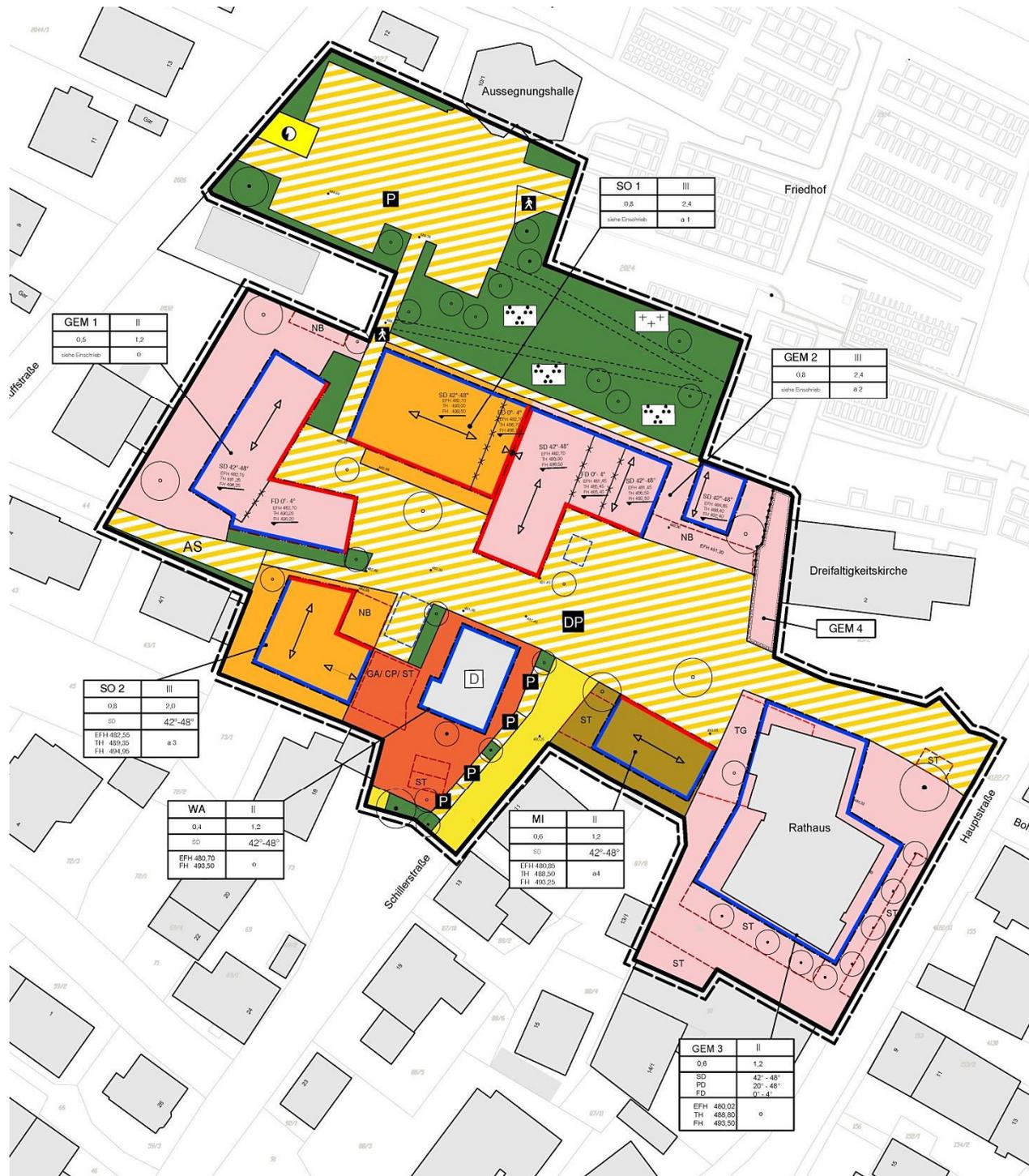
• 480,85 Höhen Gelände (in Uffra), geplant

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschosflächenzahl
Dachform Flachdach, Pultdach, Satteldach	Dachneigung
max. Gebäuhöhe siehe Bauleist.	Bauweise

## Festlegung von Dachform und Dachneigung

- Grundsätzlich steiles Satteldach mit 42°- 48° Neigung
- Ausnahme Rathaus: Sattel-, Pult- oder Flachdach zugelassen
- Begrünte Flachdächer für eingeschossige An- und Zwischenbauten sowie Carports oder Garagen
- Gaubenslänge max. 2/3
- Balkone max. 1m zum Platz



SO 1	III
SD	0,8
FD	2,4
EFH	480,85
TH	488,80
FH	493,50

GEM 1	II
SD	0,5
FD	1,2
EFH	480,85
TH	488,80
FH	493,50

GEM 2	III
SD	0,8
FD	2,4
EFH	480,85
TH	488,80
FH	493,50

SO 2	III
SD	0,8
FD	2,0
EFH	482,55
TH	489,55
FH	494,05

WA	II
SD	0,4
FD	1,2
EFH	480,70
TH	488,50
FH	493,50

MI	II
SD	0,6
FD	1,2
EFH	480,85
TH	488,50
FH	493,25

GEM 3	II
SD	0,8
FD	1,2
EFH	480,02
TH	488,80
FH	493,50

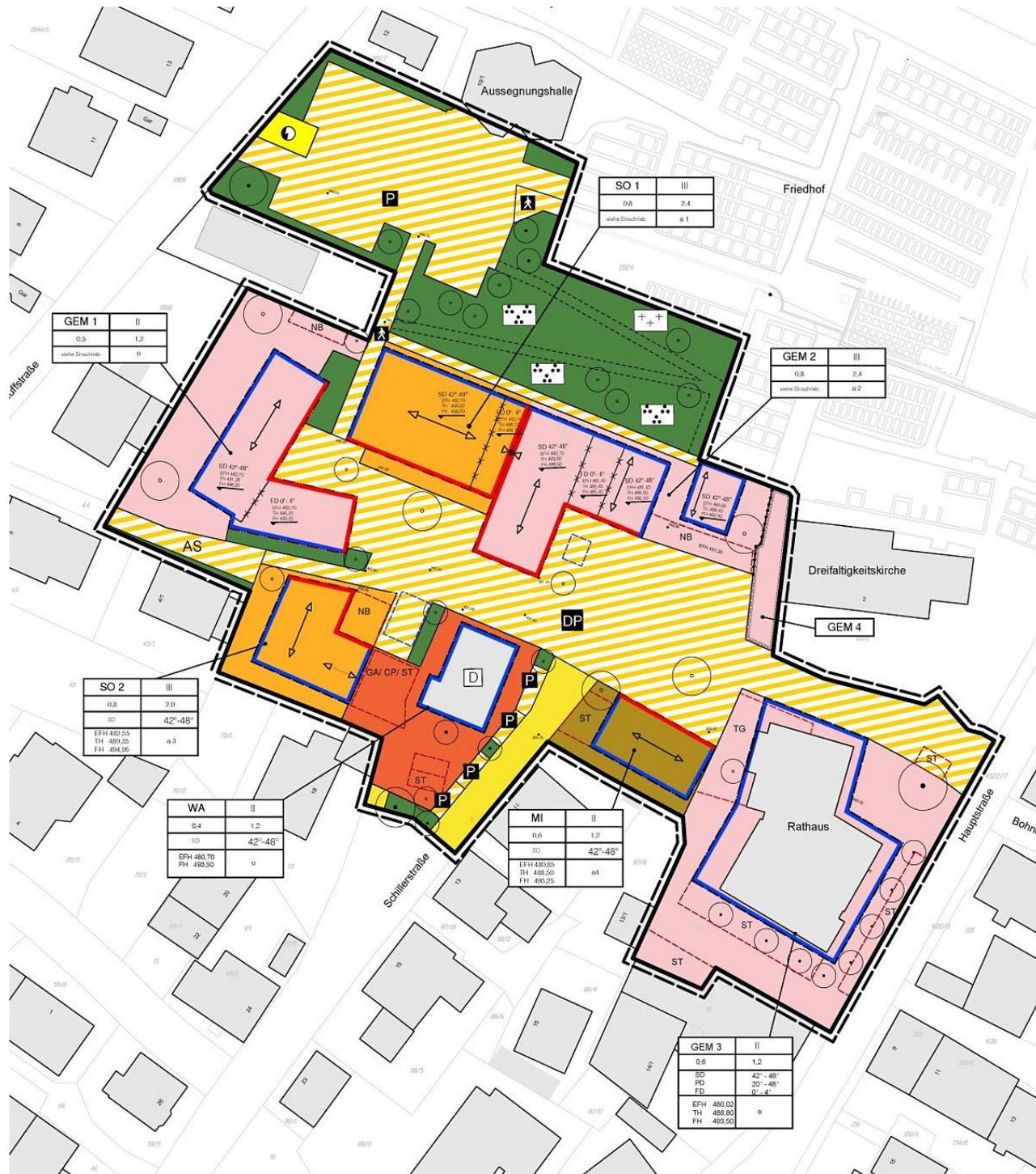
# Entwurf B-Plan

## Bauweise, Stellung, Baulinien u. -grenzen ( § 9 (1) 3, 4 BauNVO, § 22 u. 23 BauMVO)

- o Offene Bauweise § 22 (2) BauMVO
- a1 Abweichende Bauweise - Typ 1
- a2 Abweichende Bauweise - Typ 2
- a3 Abweichende Bauweise - Typ 3
- a4 Abweichende Bauweise - Typ 4
- ↔ Hauptfirstrichtung/ Hauptgebäuerichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- ⊙ Grundstücksgrenze, an die im EG angebaut werden muss
- ✕ Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Festlegung von Bauweise, Stellung, Baulinien und Baugrenzen

- Offene Bauweise in GEM 1 + 3, WA
- Abweichende Bauweise a1 in SO 1: im EG muss an die südöstliche Grenze angebaut werden
- Abweichende Bauweise a2 in GEM 2: Bauliche Anlagen müssen an nordwestliche Grenze angebaut werden
- Abweichende Bauweise a3 in MI: Bauliche Anlagen dürfen an die südöstliche Grenze angebaut werden (Baulastübernahme Gemeinde)
- Hauptfirstrichtung ist festgelegt
- Für Neubauten: Baulinien zum Platz, ansonsten Baugrenzen



# Entwurf B-Plan

## Garagenflächen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 u. 23 (1) BauNVO)

- GA/CP/TG ausgewiesene Fläche für Garagen/überdachte Stellplätze/ Carports/ Tiefgarage
- ST ausgewiesene Fläche für Stellplätze
- NB ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen

## Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 25 BauGB)

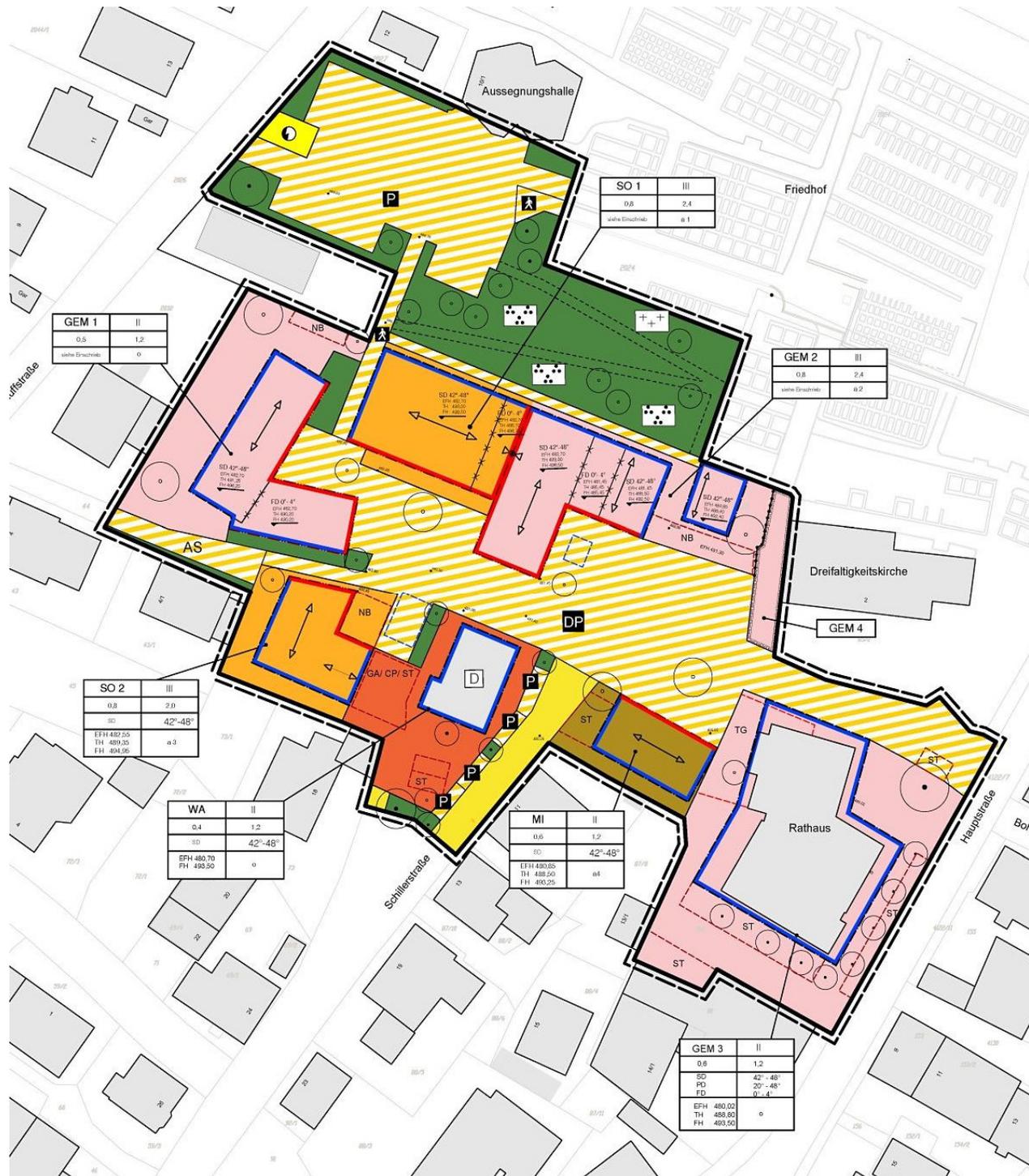
- Straßenverkehrsfläche
- A Gehweg, Fußweg
- P Öffentliche Parkierungsfläche
- AS Anliegerstraße
- DP Fußgängerbereich Dorfplatz
- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

## Versorgungsanlagen/ Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

- ⚡ Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität

## Festlegung von Verkehrsflächen, Garagenflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- Straßenverkehrsfläche nur in Schillerstraße
- Anliegerstraße von der Haufstraße
- Fußwege vom Parkplatz
- Fußgängerbereich Dorfplatz
- Öffentliche Parkierungsfläche an Schillerstraße
- Fenster für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
- Stellplatzverpflichtung 1 ST/WE, in SO 2: 0,5 ST/WE
- Trafostation als Versorgungsanlage für Elektrizität im Norden



# Entwurf B-Plan

## Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

 Kulturdenkmal

## Öffentliche Grünflächen, Pflanzungen § 9 (14) BauGB, § 9 (1) 14, 15, 20 u. 25 u. (6) BauGB

 Grünfläche bzw. Verkehrsgrün

 Parkanlage

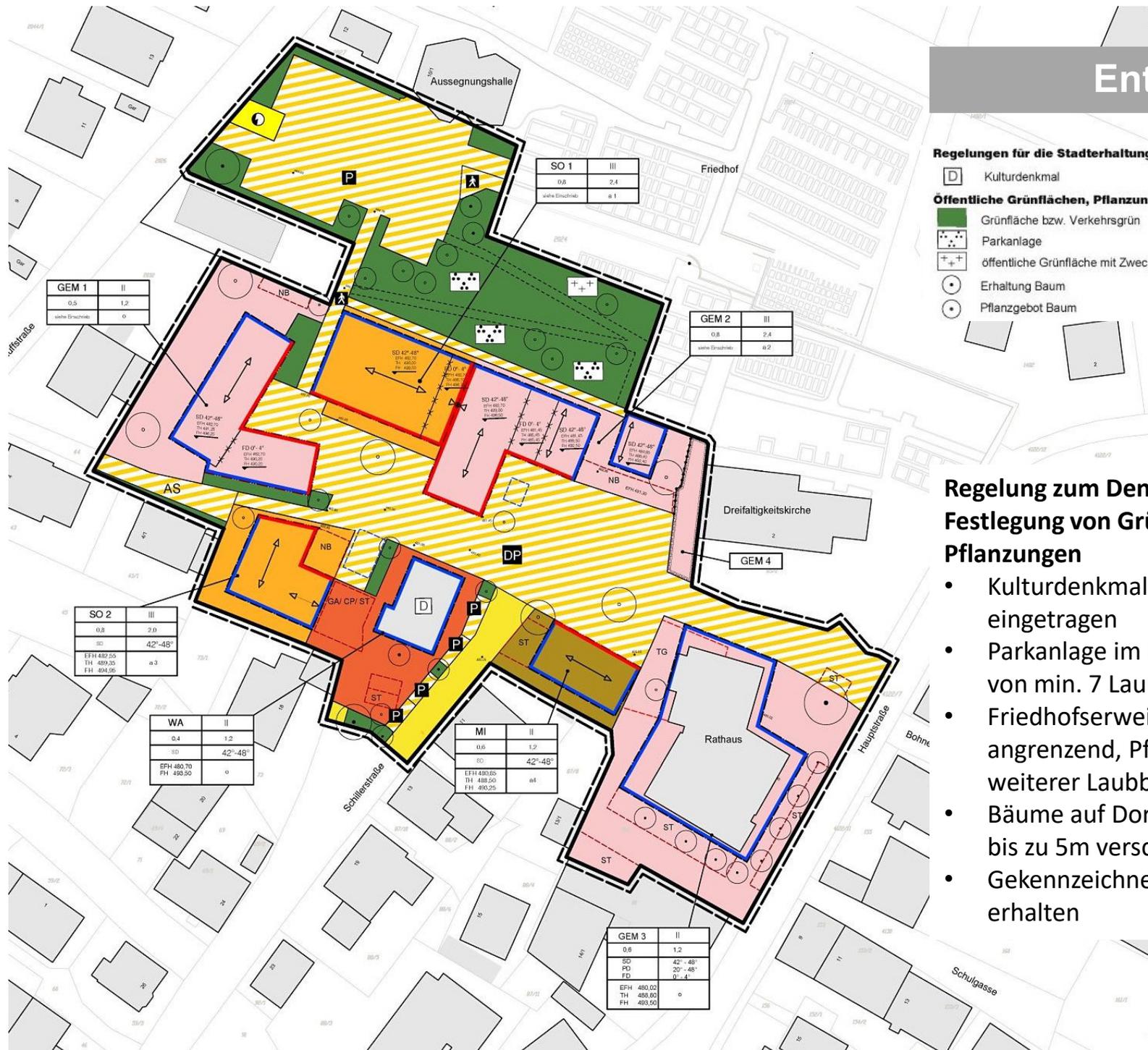
 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhofserweiterung"

 Erhaltung Baum

 Pflanzgebiet Baum

## Regelung zum Denkmalschutz, Festlegung von Grünflächen und Pflanzungen

- Kulturdenkmal Schillerstraße 14 ist eingetragen
- Parkanlage im Norden, Pflanzgebiet von min. 7 Laubbäumen
- Friedhofserweiterung zum Friedhof angrenzend, Pflanzgebiet min. 1 weiterer Laubbaum
- Bäume auf Dorfplatz, Standort darf bis zu 5m verschoben werden
- Gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten



SO 1	III
0,8	2,4
siehe Einreichung	
	0,1

GEM 1	II
0,5	1,2
siehe Einreichung	
	0

GEM 2	III
0,8	2,4
siehe Einreichung	
	0,2

SO 2	III
0,8	2,0
SD	42°-48°
EFH 482,55	
TH 489,25	a3
FH 494,05	

WA	II
0,4	1,2
SD	42°-48°
EFH 480,70	
FH 493,50	0

MI	II
0,6	1,2
SD	42°-48°
EFH 480,05	
TH 488,50	04
FH 493,25	

GEM 3	II
0,8	1,2
SD	42°-48°
FD	20°-48°
FD	0-4
EFH 480,02	
TH 488,80	0
FH 493,00	