

Gemeinde Ringsheim

Bebauungsplan 7. Änderung „Unterfeld“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

~~Streichung~~ [durchgestrichener Text] der Schriftlichen Festsetzungen
~~Ergänzung~~ [schräggestellter Text]

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Änderung der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (1968)

~~I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB)~~

~~§ 1 Baugebiet:~~

~~Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)~~

~~§ 2 Ausnahmen:~~

~~Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im Allgemeinen gewahrt bleibt.~~

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO.*

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Änderung der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Teiländerung (1986)

~~1. Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB~~

~~Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO~~

~~„Das im Zeichnerischen Teil dargestellte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es gilt der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO.“~~

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.1.1 Unzulässige Nutzungen (§ 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO)

- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO sowie Beherbergungsbetriebe gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Ergänzung der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (1968) und der 1. Teiländerung (1986)

§ 8a Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

(1) Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

Je Baugrundstück sind grundsätzlich 2 Wohnungen zulässig. Überschreitet die Baulandfläche des Baugrundstücks das Maß von 275 m², so ist je angefangener 150 m² Baulandfläche des Baugrundstücks, mit denen das Maß von 275 m² überschritten wird, eine weitere Wohnung zulässig.

Beispiele:

Grundstücksfläche	Ermittlung	max. Zahl der Wohnungen
265 m ²		2
475 (275 + 200) m ²	200 : 150 = 1,33 ergibt 2 zus. Wohn.	2 + 2 = 4
900 (275 + 625) m ²	625 : 150 = 4,17 ergibt 5 zus. Wohn.	2 + 5 = 7

(2) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 10 je Wohngebäude.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Ergänzung der schriftlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (1968) und der 1. Teiländerung (1986)

§ 10a Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1), § 74 (2) Nr. 1, Nr. 2 LBO)

Die für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl maßgebliche Bestimmungsgröße ist die auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte Wohnfläche (WoFl) der Wohnung. Sofern sich am Ende der Berechnung der Gesamt-Stellplatzzahl für ein Vorhaben in Summe eine nicht-Ganzzahl ergibt, so ist der ermittelte Wert auf die nächste Ganzzahl aufzurunden (Bsp.: 2,5 -> 3)

(1) Regelung zu Wohnungen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird wie folgt festgesetzt:

- *Wohnungen bis zu 45,0 m² WoFl: 1,0 Stellplatz je Wohnung*
- *Wohnungen bis zu 65,0 m² WoFl: 1,5 Stellplätze je Wohnung*
- *Wohnungen über 65,0 m² WoFl: 2,0 Stellplätze je Wohnung*

(2) Regelung zu Altenwohnungen, „Betreutes Wohnen“ und ähnliche Einrichtungen

Abweichend von §10a (1) wird die Stellplatzzahl auf 0,5 je Wohnung festgesetzt, wenn durch Baulast gesichert ist, dass die Wohnung ausschließlich für Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens durch Senioren im Sinne von § 4 (19) Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) genutzt wird.

Ringsheim, den xx.xx.xxxx

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Weber, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)