



GEMEINDE LOBBACH ORTSTEIL LOBENFELD

BEBAUUNGSPLAN

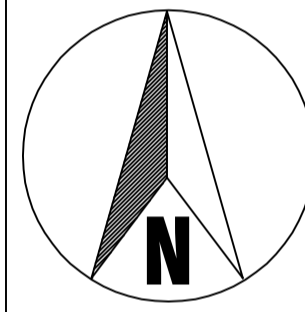
"TORGÄRTEN" 4. Änderung

09.09.2021

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE

26.11.2021
31.03.2022



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 09.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen und dem Entwurf zugestimmt.

II. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 27.09.2021 bis 29.10.2021 in Form einer Planoffenlage statt. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 20.09.2021 die Behörden und Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.02.2022.

III. Die Bebauungsplan-Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

IV. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 31.03.2022 als Satzung beschlossen worden.

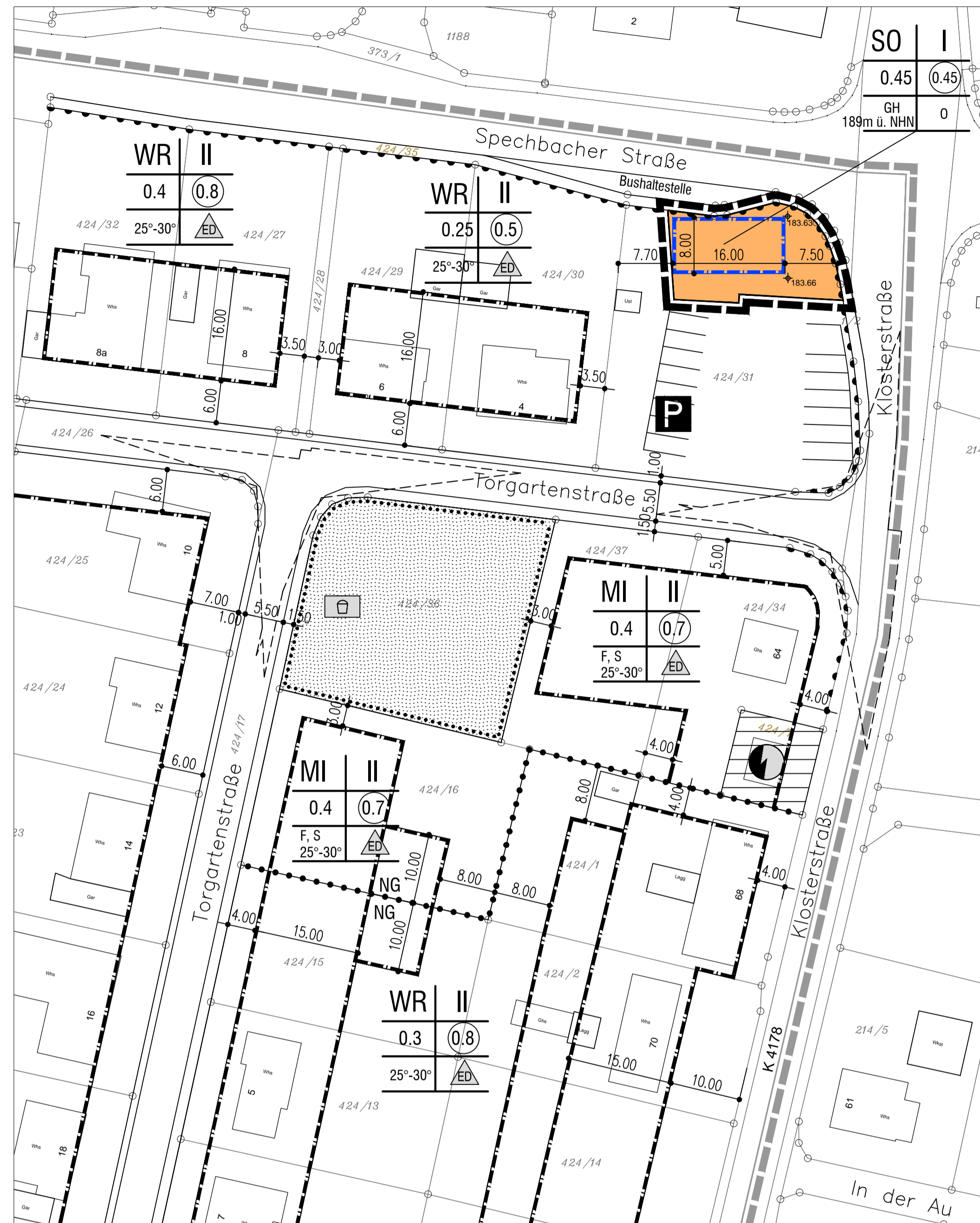
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Lobbach, 01.04.2022

.....
E. Knecht, Bürgermeister

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.05.2022 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

- 1.1. Sonderbauflächen (§ 1 (2) 11 BauNVO)
 - 1.1.1 **SO** Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
- 1.2. Wohnbaufläche (§ 1 (1) 1. BauNVO)
 - 1.2.1 **WR** Reines Wohngebiet (UR) (§ 3 BauNVO)
- 1.3. Mischgebietsfläche (§ 1 (1) 2. BauNVO)
 - 1.3.1 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. z.B. 0.45 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. (0.45) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. I Zahl der Vollgeschosse
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
 - 2.4.1 GH maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen über Normalhöhennull
Hier : 189.00 m ü NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1.1 0 offene Bauweise
- 3.1.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.2.1 Baugrenze Planung (§ 23 (3) BauNVO)
 - 3.2.2 Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

- 4.1. NG Nebengebäude

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 6/7 BauGB)

- 5.1. öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre

6. Verkehrsfläche - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.2. **P** öffentlicher Parkplatz (nachrichtliche Darstellung der einzeln. Parkplätze)
- 6.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.3. Sichtwinkel (von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteil Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m)

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

- 7.1. Umspannstation

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 8.1. Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- 9.1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 9.2. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

