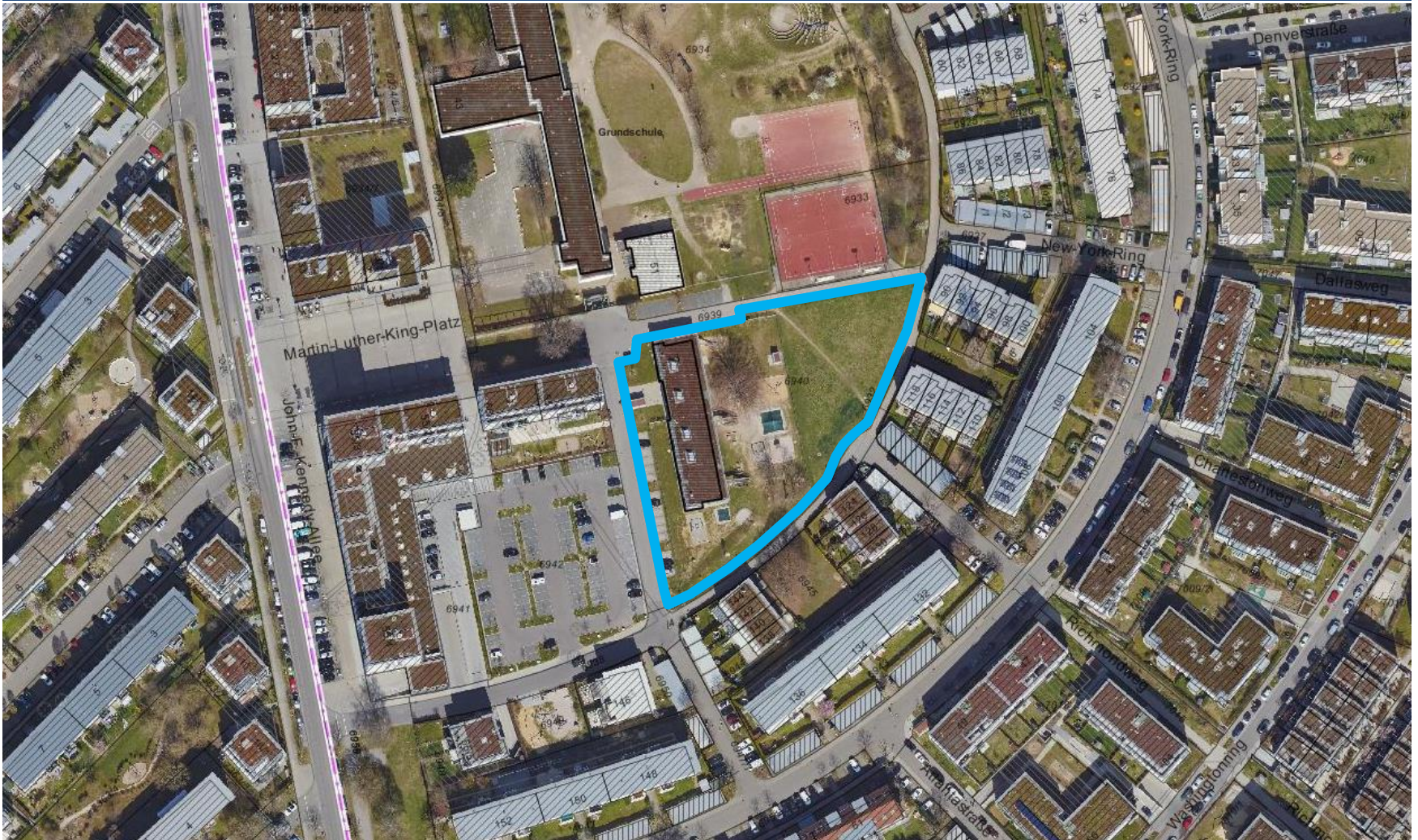




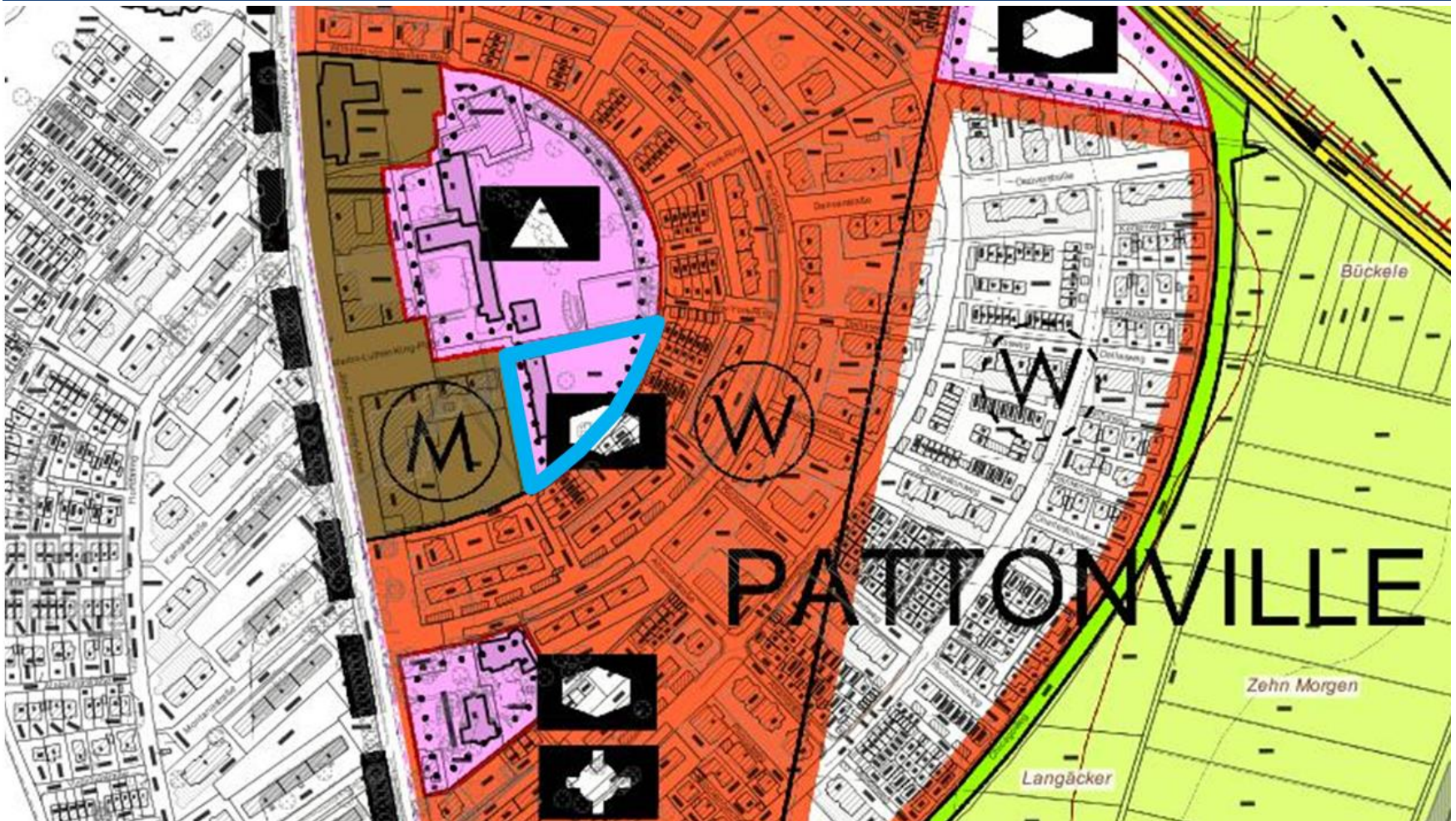
Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan Kita Ost II im Stadtteil Pattonville

Übersicht Luftbild

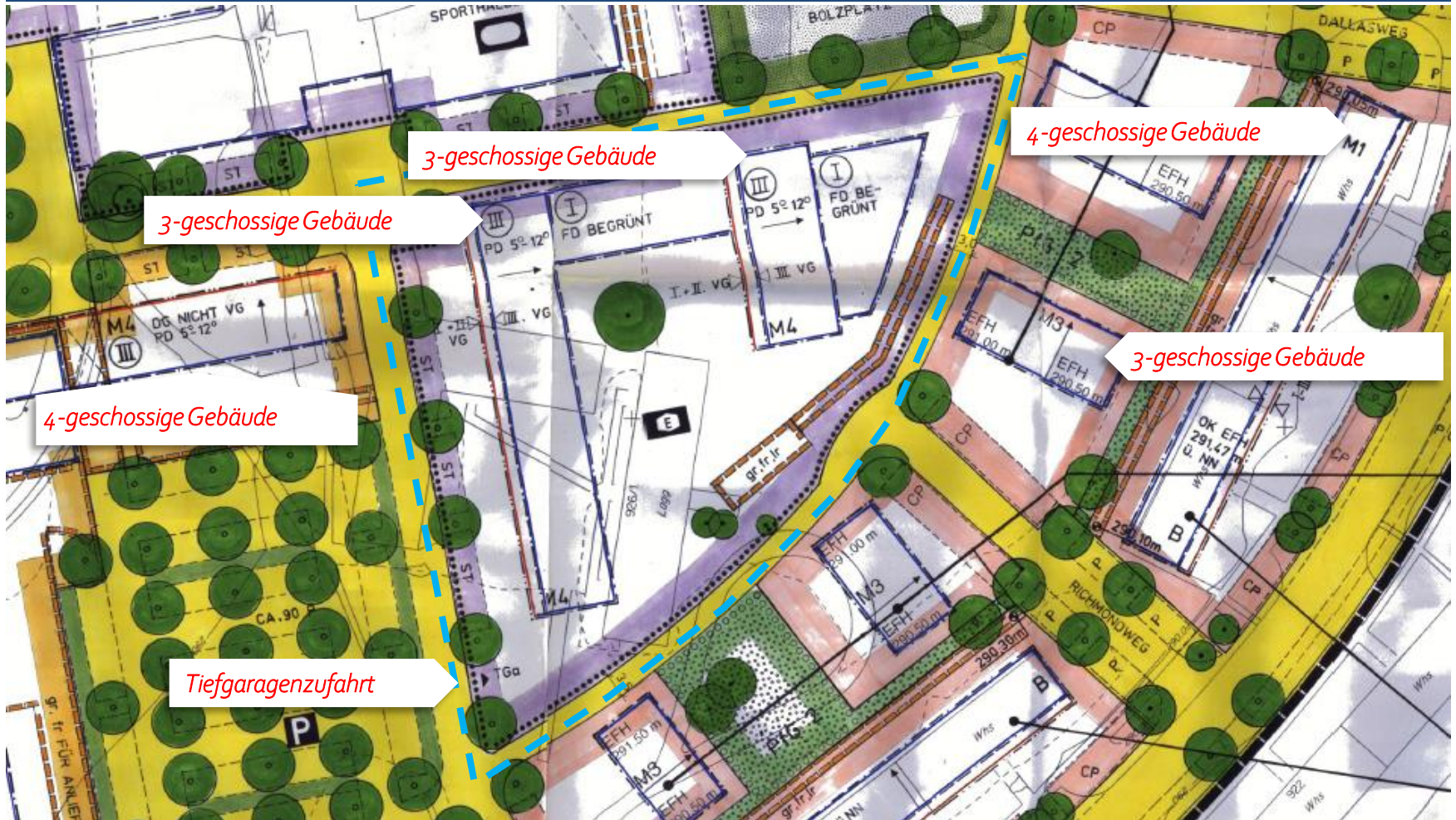


Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Pattonville, Realisierungsabschnitt III, in Kraft getreten am 22.10.1998

Übersicht - Bestandsfoto

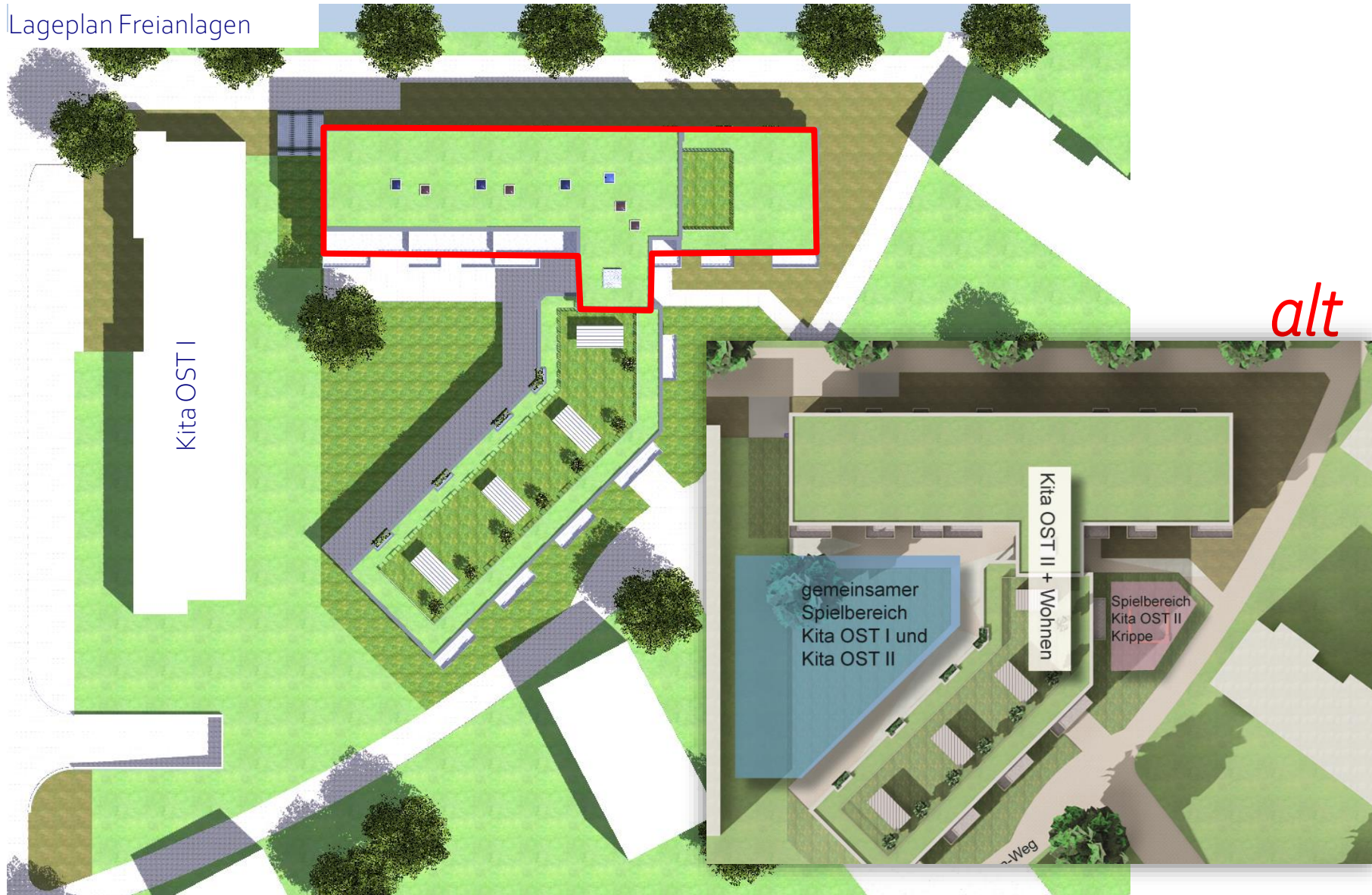


geänderte Projektplanung

Lageplan Freianlagen

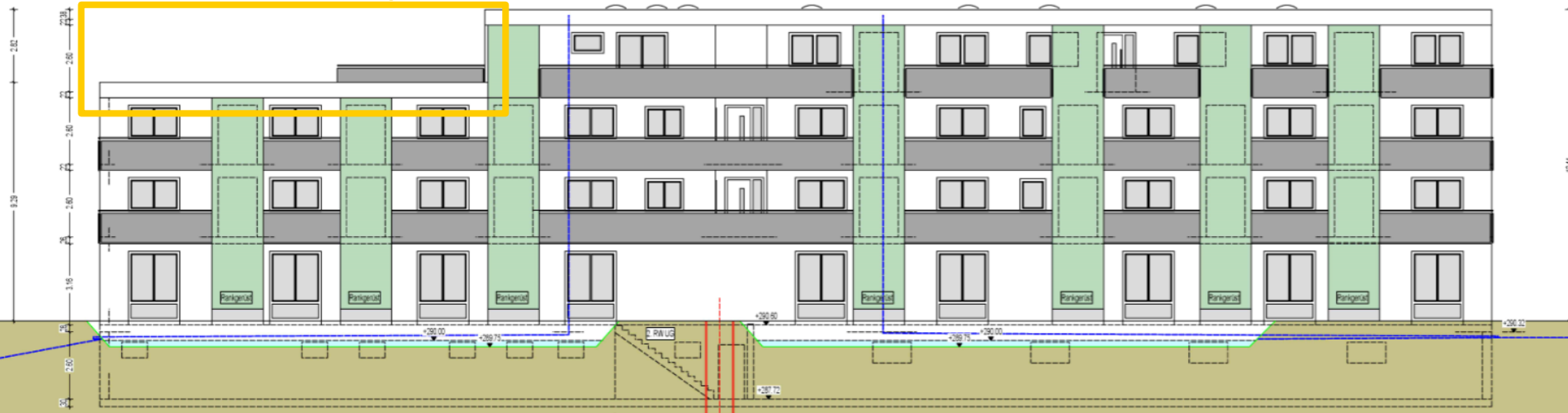


Lageplan Freianlagen



bergeschoss

Ansicht Nord *Rücksprung 3. OG*



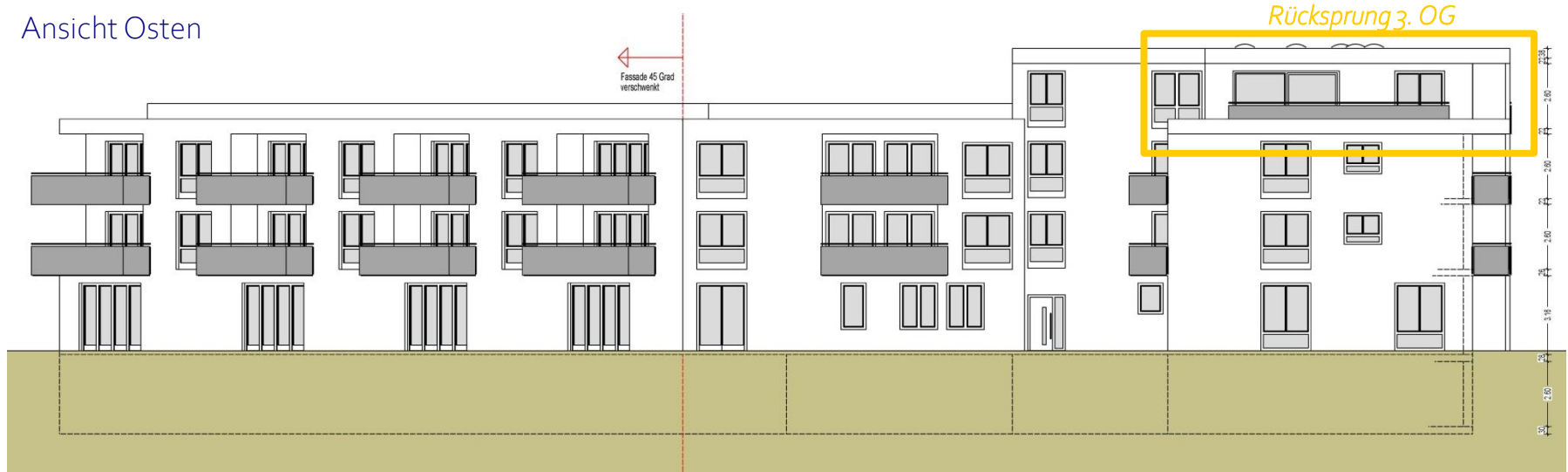
Ansicht Süd

Staffelgeschoss

Rücksprung 3. OG



Ansicht Osten



Ansicht Westen









Entwurf Bebauungsplan

Bebauungsplan Entwurf vom 27.04.2021



Planzeichenerklärung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

GH_{max} Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

0.4 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse
§ 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarf:
Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zufahrtsverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzbindung Einzelbäume

Pflanzzwang Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Müllbehälter
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen auf der Dachfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche: Kindertartenspielfeld
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Einrücken Staffelgeschoss

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD Flachdach

0°-5° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bestandsböschungen

Grundstücksparzellierung, unverbindlicher Vorschlag

Bestandshöhen Gelände/straße
+ 100.07

Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich
+ 10.00

Beispiel Nutzungsschablone

WA **III** **GH max.**
0.4 **TH max.**
0 **FD 0°-5°**

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe

Grundflächenzahl Geschößflächenzahl

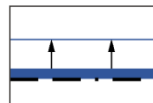
Bauweise Dachform / Dachneigung

Planungsrechtliche Festsetzungen

A2.2 Zahl der Vollgeschosse / Staffelgeschoss

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die **Zahl der Vollgeschosse** als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

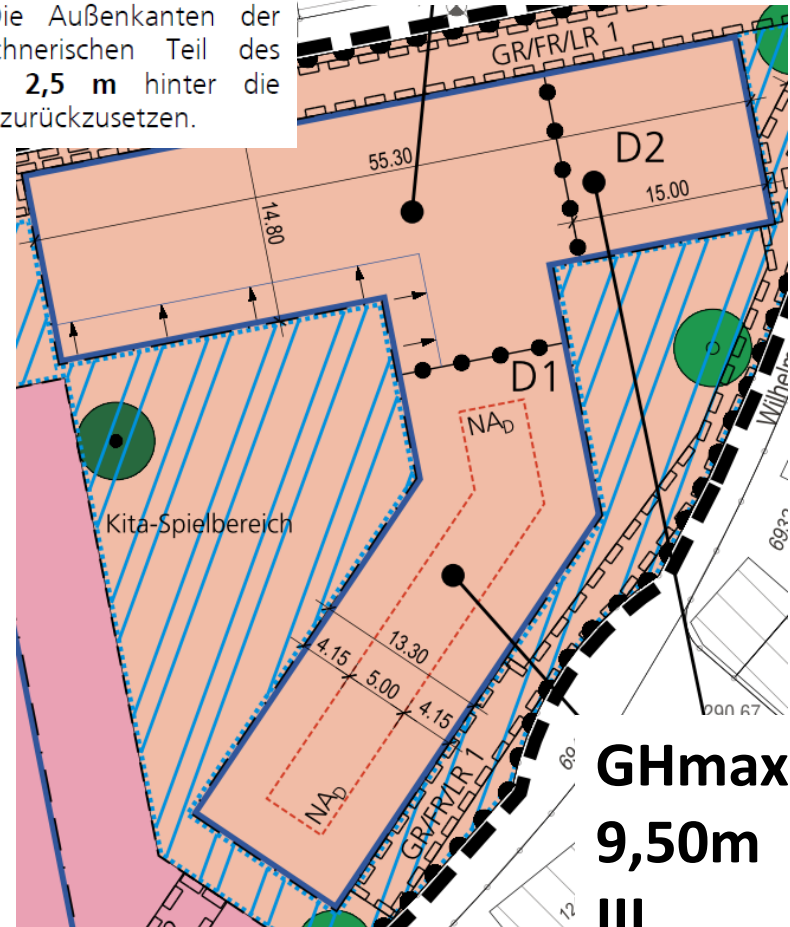
Das vierte Geschoss ist als **Staffelgeschoss** auszubilden. Die Außenkanten der Außenwände des Staffelgeschosses sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudeseiten um mindestens **2,5 m** hinter die Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.



Einrücken Staffelgeschoss

GHmax=12,30m

IV



GHmax=9,50m

III

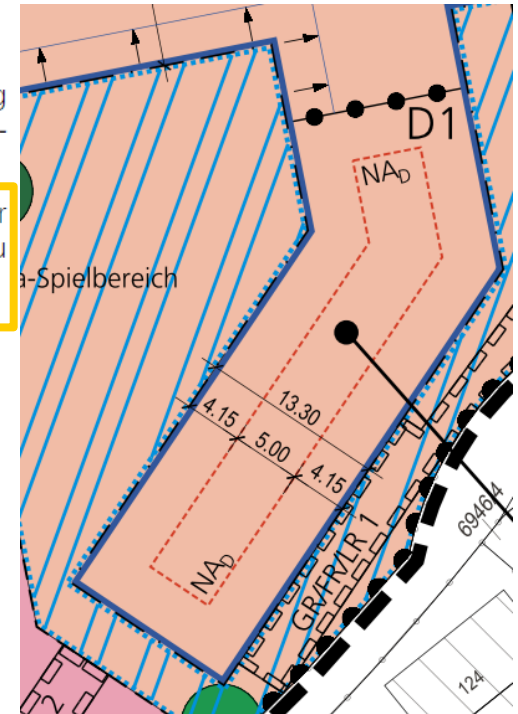
Planungsrechtliche Festsetzungen

A6 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlagen allgemein zulässig, sofern sie der Nutzung der Kindertagesstätten zugeordnet sind, als Mülleinhausungen oder als überdachte Fahrradabstellplätze dienen.

Zudem sind **Nebenanlagen**, die der Nutzung der Dachterrassen dienen, auf der gekennzeichneten Dachfläche innerhalb der Baugrenze zulässig, soweit sie maximal bis zu einer Höhe von **2,5 m** über die Dachfläche hinausreichen (siehe Ziff. A2.3).

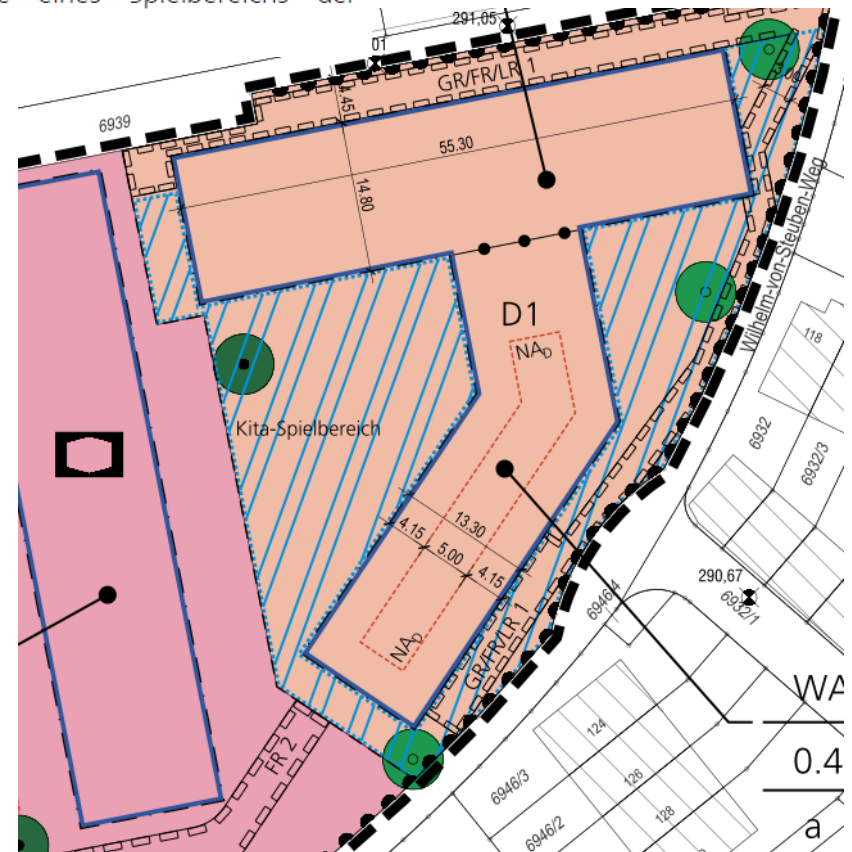


Planungsrechtliche Festsetzungen

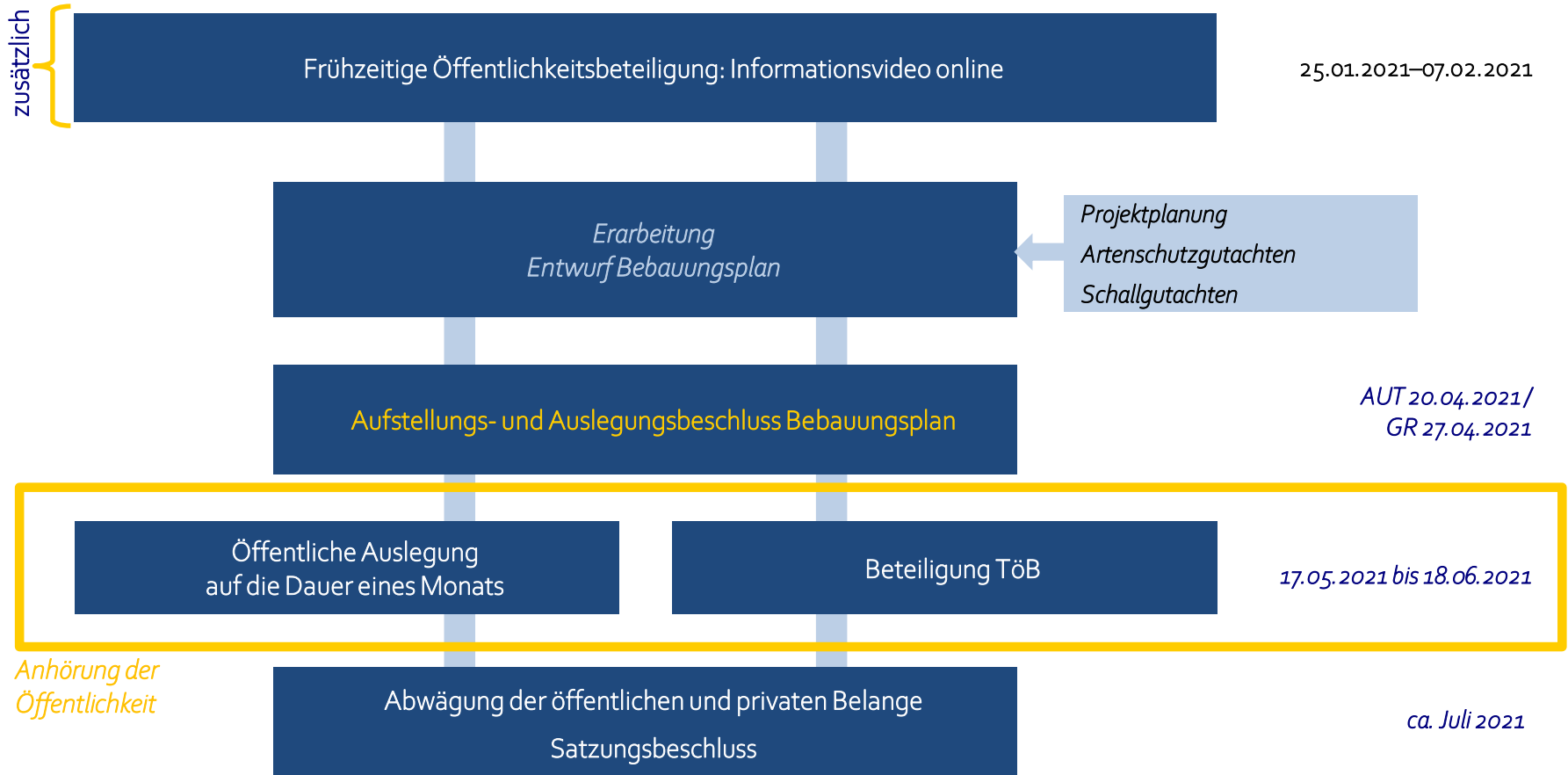
A11 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche: **Gemeinsamer Kindertartenspielbereich**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Spielbereichs der Kindertagesstätte zulässig.



Formales Verfahren gem. §13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bebauungsplan Entwurf vom 27.04.2021



Planzeichenerklärung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 11 BauNVO
----	---

Maß der baulichen Nutzung

GH _{max}	Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

a	abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Gemeinbedarf:	Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
---------------	--

Verkehrsflächen

Zufahrtsverbot:	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung Einzelbäume	
Pflanzzwang Einzelbäume	

Sonstige Planzeichen

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Müllbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen auf der Dachfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche: Kindertartenspielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Einrücken Staffelgeschoss	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung

FD	Flachdach
0°-5°	Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften	
---	--

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bestandsböschungen	
Grundstücksparzellierung, unverbindlicher Vorschlag	
Bestandshöhen Gelände/straße	
Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich	

Beispiel Nutzungsschablone

WA	III	GH max.	TH max.
0.4			
0		FD 0°-5°	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!