



**STADT SCHWÄBISCH HALL**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. ....//..  
„KREUZÄCKER UND KREUZWIESEN,  
4. ÄNDERUNG  
IM BEREICH CRAILSHEIMER STRASSE“**

---

**SATZUNGEN**

- A) Bebauungsplan**  
**B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**
- 

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Feststellung des Entwurfes nach § 13a BauGB und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schwäbisch Hall, den .....

.....  
Oberbürgermeister  
Hermann-Josef Pelgrim

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 4. Oktober 2010



PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
ALTSTADT 36 - 74613 ÖHRINGEN  
FON 07941 / 9241-0 - FAX 9241-30  
INFO @ MOERGENTHALER.DE  
WWW .MOERGENTHALER.DE

## A) **Satzung über den Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom ..... maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom
Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1 : 200	in der Fassung vom
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom
Begründung	in der Fassung vom

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**


Die Satzung über den Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Schwäbisch Hall, den .....

(Oberbürgermeister Hermann-Josef Pelgrim)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (nach § 9 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p><b>Sonstiges Sondergebiet (SO) Spielhalle</b> (gem. § 11 BauNVO)                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <p>Im Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Bauvorhaben einer Spielhalle (Spiel- und Automatenhalle). Die Öffnungszeiten der Spielhalle werden auf die Zeit zwischen 6 Uhr morgens und 1 Uhr nachts beschränkt.</li> </ul> <p>Weiterhin sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Büros, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Im Obergeschoss sind auch Wohnungen zulässig</li> </ul>
---	--


**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<b>0,6</b>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale GRZ beträgt 0,6.</p>
<b>0,8</b>	<p><b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale GFZ beträgt 0,8.</p>
<b>z.B. II</b>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b>                  Siehe Planeinschrieb</p>

**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p>
----------	---

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzwand</b></p> <p>An der Nord- und Westseite des Flurstückes 1492/6 ist eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand vorzusehen. Die Bezugshöhe für die Unterkante der Lärmschutzwand beträgt 366,00 m ü. NN, demzufolge beträgt die Bezugshöhe der Oberkante 369,50 m ü. NN. Die Oberflächen der Lärmschutzwand müssen beidseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.</p> <p><b>Nicht-öffnbare Fenster</b></p> <p>Die nach Norden und nach Westen orientierten Fenster im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes auf Flurstück 1492/6 müssen durch nicht-öffnbare Fenster ersetzt werden.</p>
--	---

## **B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“**

### **Rechtsgrundlagen:**

- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)*
- *Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)*

*Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.2009 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“ als Satzung beschlossen.*

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

*Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“ deckungsgleich.*

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

*Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:*

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom .....*

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

*Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.*

### **§ 4 Inkrafttreten**

*Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 4. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.*

*Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben*

Schwäbisch Hall, den .....

---

(Oberbürgermeister Hermann-Josef Pelgrim)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen, wie Fahnenmasten, Schilder, Pylone, etc. sind nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.</p>
--	--

### III. HINWEISE

#### zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.  
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.  
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
3. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## C) Begründung

### I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Erdgeschoss des Gebäudes Crailsheimer Straße 58 soll die derzeitige Werkstatt zu einer Spielhalle umgenutzt werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Diese geplante Spielhalle steht im Widerspruch zur im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet. Im Mischgebiet sind Spielhallen nur bis zu einer maximalen Größe von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Voraussetzung für die Genehmigung einer Spielhalle in dieser Größenordnung ist daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Mit dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll neues Planungsrecht für die geplante Nutzung geschaffen werden. Durch dieses Verfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### II. Bestehendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kreuzäcker und Kreuzwiesen, 3. Änderung im Bereich Salierweg“ und ist in diesem als Mischgebiet festgesetzt.

### III. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Crailsheimer Straße und umfasst das Flurstück 1492/6. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### IV. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erstellt. Auf diese Weise können Festsetzungen konkret auf das geplante Projekt bezogen detailliert dargestellt und zur Rechtskraft gebracht werden. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und ein ergänzender Durchführungs- und Erschließungsvertrag, in dem weitere Festsetzungen und Regelungen zur Projektausführung und Kostenübernahme des Investors getroffen werden.

Da das geplante Bauvorhaben dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Arbeitsplätzen dient, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>). Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes.

Bei der Planung handelt es sich lediglich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bebauter innerörtlicher Flächen. Es handelt es sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

## V. Artenschutz

Nach § 2 BNatSchG sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze belegt.

Durch die Planung sind somit keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu befürchten.

## VI. Wesentliche Auswirkungen der Planung (Lärm)

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Geräuschimmissionsprognose für die geplante Nutzung erstellt. Diese hatte die Aufgabe, die Immissionsverträglichkeit für den geplanten Spielhallenbetrieb zu überprüfen. Der Untersuchung lag die Planung mit 3 Spielhallen mit jeweils einer Fläche von 144 m<sup>2</sup> zugrunde.

Das Gutachten behandelt folgende Teiluntersuchungen:

- Prognose von Schallimmissionen, die durch den geplanten Betrieb der Spielhalle innerhalb des Plangebiets in der Nachbarschaft verursacht werden (**Außenwirkung Gewerbe**)
- Prognose von Schallimmissionen, die durch den Betrieb der Tankstelle und des Parkhauses (im Bau) innerhalb des Plangebiets verursacht werden (**Innenwirkung Gewerbe**)
- Prognose von Schallimmissionen, die durch den Verkehr auf der Craifsheimer Straße innerhalb des Plangebiets verursacht werden (**Innenwirkung Verkehr**)

Nicht untersucht wurde die Übertragung der Geräusche aus der Spielhalle über die Decke in die darüber liegende Wohnung. Es ist daher im Rahmen des Bauantrags auf eine ausreichende Dimensionierung der Decke zu achten, insbesondere in Bezug auf z.B. tieffrequente Musik. Die Eigentümer der Wohnung im Obergeschoss und der Räume der geplanten Spielhalle sind dieselben, weshalb nicht mit Konflikten gerechnet werden kann, welche nicht baulich bzw. durch entsprechendes Verhalten der Betreiber lösbar wären.

Bei der Prognose wurden die Geräusche aus dem Innern der Spielhalle, der Parkplatzverkehr, die Getränkeanlieferung sowie die haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Weiterhin wurden Öffnungszeiten von Montag bis Sonntag von 6 Uhr bis 1 Uhr angenommen. Bezüglich der Tankstelle sind die Betankung der Fahrzeuge, die Benzinanlieferung, der Fahrzeugverkehr und der Betrieb der Luftstation und das Münzstaubsaugers relevant einwirkende Geräuschquellen. Weiterhin wurde das derzeit im Bau befindliche Parkhaus der Bausparkasse Schwäbisch-Hall berücksichtigt.

### **Außenwirkung Gewerbe**

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zur Tages- und Nachtzeit unterschritten bzw. knapp überschritten werden. Das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm kann damit zur Nachtzeit nicht an allen Immissionsorten erreicht werden. An den Wohnungen über der Tankstelle und der Spielhalle entstehen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit.

Um das Irrelevanz-Kriterium an allen Wohngebäuden im WA zu erreichen, ist eine **3,5 m hohe Lärmschutzwand an der West- und Nordseite des Grundstücks 1492/6** erforderlich. Diese ist in den Festsetzungen unter „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ enthalten. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wurden Unter- und Oberkante nach m. ü. NN festgelegt. Außerdem ist festgesetzt, dass die Oberflächen hochabsorbierend ausgeführt werden müssen, um Verstärkungen des Lärms durch Reflexionen zu vermeiden, bzw. zu reduzieren.

An der Wohnung über der Spielhalle und der Wohnung im 2. OG über der Tankstelle sollen die Fenster durch nicht-öffnbare Fenster ersetzt werden. Damit ist eine Beurteilung nach TA Lärm nicht mehr erforderlich, da 0,5 m vor geöffnetem Fenster zu messen ist. Um das Irrelevanz-Kriterium im 1. OG der Wohnung über der Tankstelle zu erreichen, muss eine Glaswand auf der Balkonplatte über die gesamte Länge aufgestellt werden. Sie muss eine Höhe von mindestens 2 Meter erreichen. Die Maßnahme an der Wohnung über der Spielhalle ist in den Festsetzungen unter „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ enthalten. Die Maßnahme an den Wohnungen über der Tankstelle auf dem Flurstück 1492/3 kann nicht im vorhabenbezogener Bebauungsplan geregelt werden, da sich das Flurstück außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Diese Voraussetzung zur Umsetzung der Spielhalle wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die nach der TA Lärm zulässigen Maximalpegel werden zur Nachtzeit an den Wohnungen über der Spielhalle und der Tankstelle überschritten. Mit Errichtung der o.g. Glaswand sind keine Überschreitungen im 1 OG Crailsheimer Straße 56 zu erwarten.

Das Gutachten sagt außerdem aus, dass gegen den Anlagenzielverkehr keine Bedenken bestehen und tieffrequent einwirkende Geräuschimmissionen in den Innenräumen der maßgeblichen Immissionsorte nicht zu erwarten sind.

#### **Innenwirkung Gewerbe**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an der Wohnung im Obergeschoss zur Tages- und Nachtzeit überschritten. Unter der Voraussetzung, dass die Fenster durch nicht-öffnbare Fenster ersetzt werden, sind die Überschreitungen nicht unzulässig, da nicht nach TA-Lärm beurteilt werden muss.

#### **Innenwirkung Verkehr**

Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der Wohnung im Obergeschoss überschritten. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze werden die Pegel gemindert. Bei der Planung der nicht-öffnbaren Fenster ist dennoch auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

## **VII. Planungsziele und Planungskonzeption/Änderungen**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Spielhalle festgelegt. Weiterhin in die zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss unterschieden. Außer der Nutzung als Spielhalle sind auch weitere Nutzungsarten zugelassen. Aufgrund des Bestands sind im Obergeschoss auch Wohnungen zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Obergrenzen für Mischgebiet gem. § 17 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Diese GRZ entspricht auch ungefähr dem Verhältnis zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundstücksfläche. Der bestehende Bebauungsplan sieht lediglich eine GRZ von 0,4 vor. Diese erscheint jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Gebietscharakters als zu gering, weshalb die Erhöhung vorgenommen wird.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die maximale Geschosszahl von 2 Vollgeschossen werden ohne Veränderung beibehalten.

### Bauweise

Für das Plangebiet gilt entsprechend der bereits bestehenden Bebauung die offene Bauweise. Die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist auch im Bereich des direkt angebauten Gebäudes Craislheimer Straße 56 zutreffend, da die beiden Bestandsgebäude als Doppelhäuser zu betrachten sind. Die Gesamtlänge der beiden Baukörper liegt bei ca. 47 m, so dass die maximale Länge der offenen Bauweise mit 50 m eingehalten ist.

Im bestehenden Bebauungsplan ist für das Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese widerspricht jedoch den Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt, weshalb die Bauweise geändert wird.

### Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die Baugrenzen sind an die Bestandsbebauung angepasst und werden vom bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Werbeanlagen

Um die Umgebung belastende Fernwirkungen und störende Einflüsse auf das Ortsbild zu verhindern, sind Werbeanlagen in ihrer Ausformung und Gestaltung eingeschränkt.

Gefertigt:



PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
BERATENDE INGENIEURE VBI  
ALTSTADT 36 • 74613 ÖHRINGEN  
FON 07941 / 9241-0 • FAX 9241-30  
INFO @ MOERGENTHALER.DE  
WWW.MOERGENTHALER.DE