



### Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStätt, § 11 BauStätt)
- SO**  
Sondergebiet - Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Textteil)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStätt, § 9-7a BauStätt)
- BZH = 368 müNN**  
Bezugshöhe in Metern ü. NN
- GH max.**  
Höhe baulicher Anlagen; maximale Gebäudehöhe
- 0.6**  
Grundflächenzahl
- Bauweise: Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStätt, § 9-7a BauStätt)
- a**  
abweichende Bauweise (siehe Textteil)
- überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStätt)
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauStätt)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrünflächen  
(§ 10 Abs. 2 Nr. 4 BauStätt)
- Zu- und Abfahrtsverbot (siehe Textteil)
- Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauStätt)
- unterirdische Erdgaschuckdruckleitung "Nordschwarzwaldleitung NOS" DN 600 MOP 80 bar (Verlegung)
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauStätt)
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauStätt)
- FNL 1: Öffentliche Grünfläche "Ausgleichsfläche Obstbaumwiese"**  
(siehe Textteil)
- FNL 2: Kompensationsmaßnahmen**  
(siehe Textteil)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauStätt)
- Leihrecht für die Erdgaschuckdruckleitung "Nordschwarzwaldleitung NOS" DN 600 MOP 80 bar mit 10 m Schutzstreifen sowie parallel dazu verlaufende Anlagen der Fernwärme bzw. (Verlegung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauStätt)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauStätt)
- 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 und 26 BauStätt)
- pv 1: Pflanzverpflichtung Einzelbäume (siehe Textteil)

### Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauStätt)
- 0°-20°**  
Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

### Hinweise

- Bestandshöhenlinien
- Bestandsbeschungen
- Bestimmung in ca.-Werten, unverbindlich
- Bestandshöhen Gelände/Straße
- Geplante Geländehöhen (unverbindlich)
- Anbaubeschränkung gem. § 22 StVG
- zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch bestehender Verlauf der Erdgaschuckdruckleitung "Nordschwarzwaldleitung NOS" DN 600 MOP 80 bar
- Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)

### Beispiel Nutzungsschablone

SO	GH max. 9,50 m
0.6	
a	DN 0°-20°

### Füllschemata der Nutzungsschablone

Baugetiet	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

**Gesetzliche Grundlagen:**  
BauStätt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche:	ca. 2,7 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	20.06.2018
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	27.07.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	17.03.2019 § 3 Abs. 1 BauStätt
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	15.01.2019 § 4 Abs. 1 BauStätt
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:	29.07.2020
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	07.08.2020 § 3 Abs. 2 BauStätt
Örtliche Auslegung des Planentwurfs:	17.08.2020 § 3 Abs. 2 BauStätt
Beschreibung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	17.08.2020 § 3 Abs. 2 BauStätt, § 4 Abs. 2 BauStätt
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durch den Gemeinderat:	28.10.2020 § 4 Abs. 3 BauStätt
Örtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung:	03.11.2020 § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauStätt
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs:	13.11.2020 § 4 Abs. 3 BauStätt
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Beschränkung von der erneuten öffentlichen Auslegung:	13.11.2020 § 4 Abs. 2 BauStätt, § 3 Abs. 2 BauStätt, § 4 Abs. 2 und 3 BauStätt
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:	..... § 10 Abs. 1 BauStätt i.V.m. § 4 GemOSt
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:	..... § 14 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauStätt i.V.m. § 4 GemOSt
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung):	..... Wiernsheim, den .....
Karlheinz Dethler, Bürgermeister	.....
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung:	..... § 10 Abs. 3 BauStätt
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung:	..... § 10 Abs. 3 BauStätt

Maßstab im Original: 1:500  
Planformat im Original: 551 x 841 mm  
Koordinatensystem: DHN / GK

**Gemeinde**  
**Wiernsheim**  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Seite" (Einzelhandel)

vom 22.01.2021

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schloßstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de