

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " HAUPTSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE - GARTENSTRASSE

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. §§ 2 u. 9 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG)
- 2. §§ 1 - 23 BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1753) (BauNVO)
- 3. § 111 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) / 21.6.1977 (Ges. Bl. S. 226) LBO

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Nr. 1 BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)
jeweils nach Platzeinschrieb:

Mischgebiet
(MI § 6 BauNVO)

1.102 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO) in Verbindung mit § 17
Abs. 9 der BauNVO
nach Platzeinschrieb

Die zulässige Geschosßfläche im Sinne von § 20 BauNVO wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch max. um 20% erhöht.

1.103 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO u. § 2 LBO)

- a) Hauptgebäude: nach Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze mindestens 2 Vollgeschosse
- b) Garagen, Nebengebäude: 1 Vollgeschosß

1.2 BAUWEISE nach Eintrag im Lageplan
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

1.3 MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

1.4 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (eingeschossig)
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG) i. V. 23 (5) BauNVO
sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 TIEFGARAGEN
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Tiefgaragen sind auf der im Plan ausgewiesenen Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 leer

1.7 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.8 PFLANZGEBOT
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

1.81 Anpflanzen von Bäumen
An den im Lageplan angegebenen Standorten sind einheimische hochwachsende Laubbäume (wie Ahorn, Linde, Platane oder Eberesche) zu pflanzen und zu unterhalten.

1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN VERKEHRS-LÄRM
(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
In den der L 1100 zugewandten Wohnungen sind zum Schutz gegen den von der Verkehrsstraße ausgehenden Verkehrslärm Vorkehrungen (Grundrissgestaltung, bautechnische Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses eingehalten werden.

1.10 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (Transform. Station)
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

1.11 VORTRETEN VON BAUTEILEN (Erker, Vorsprünge)
(§ 23 (2) u. (3) BauNVO)
sind über die Baugrenze und Baulinie zulässig, wenn sie 25% der Fassadenlänge nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.11 Dachform

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Geschosßzahl Z II u. II + D = Satteldach
- b) Geschosßzahl Z I = Flachdach mit horizontalem Gesimsabschluß

2.12 Dachneigung (Altgrad)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Geschosßzahl Z II u. II + D = 48 ± 3°
- b) Geschosßzahl Z I = 0 - 10°

2.13 Firstrichtung
(§ 111 (1) LBO)

Hauptgebäude: parallel zu den im Lageplan ein-
getragenen Richtungssymbolen.

2.14 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.131 Satteldach
zur Dachdeckung sind nur Ziegel zulässig

2.132 Flachdach
Dachdeckung mit Kiesschüttung begrünt, oder als Terrasse.
Sichtbar bleibende Pappabdeckungen sind nicht zulässig.

2.15 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40% der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen, ihre Höhe gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m.
Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von einer den Straßenraum bildenden Giebelwand muss mind. 2,00 m messen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

2.16 Fassadengestaltung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.161 Gebäudegliederung
Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefasst werden sind die Fassaden auch bei einem Neubau so zu gliedern, daß kleinmaßstäbliche Hausbreiten im wesentlichen gewahrt bleiben. Die Einzelbreite eines Gebäudeteils soll 12 m nicht überschreiten.

2.162 Gliederung der Fassaden
Die Erdgeschoßzone muss sich deutlich von den Obergeschossen unterscheiden.
Schaufenster sind deutlich zu strukturieren, zusammenhängende Glasflächen von mehr als 3 qm sind nicht zulässig. Der Wandanteil muss mindestens 20% der gesamten EG - Fassade betragen.

2.163 Erker, Vorsprünge
Erker müssen entweder als Lochfassade - wie 2.162 - oder mit vertikaler Strukturierung mit einem Achsabstand von nicht mehr als 1,20 m ausgeführt werden.

2.164 Material u. Farbgestaltung
Für die Außenhaut von Gebäuden sind glatte und glänzende Oberflächen wie Glas, Keramik, Spaltklinker sowie Asbestzementplatten, Schindeln nicht zugelassen.
Vorwiegend sollte Putz oder putzähnliche Strukturen verwendet werden, in Verbindung mit Holz und Naturstein.
Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes zu nehmen.

2.17 Freiliegendes Untergeschoß (U)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Bei Gebäuden mit einem freiliegenden (sichtbaren) Untergeschoß (U) ist das Untergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (Höchstgrenze)
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums
bei Z III (II+D) = 7,50 m
bei Z II = 6,00 m
bei Z I = 4,00 m

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

Flächen für Stellplätze und Hofflächen
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig.

2.4 FERNSEHANTENNEN (Außenantennen)
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)
pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

2.5 WERBEANLAGEN
(§ 111 Nr. 1 u. Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte und Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen mit sehr grellem oder wechselndem bewegtem Licht
- Großflächenwerbung
- Anlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen.
Die Höhe der Werbeanlagen soll in der Regel 0,80 m nicht überschreiten. Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenflächen integriert zugelassen.