II. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet BG 1 und BG 2 wird zum
- Gewerbegebiet (GEE) -
gemäß § 8 BauNVO erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an § 17 BauNVO werden für das gesamte Baugebiet folgende Höchstwerte festgelegt:

-	Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,7
-	Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	1,0
-	Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	3,0

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Nutzung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen und der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, auch wenn dadurch die in Ziffer 2. festgesetzten Werte nicht erreicht werden können.

5. Gestaltung der Bauten

5.1. Als Dachform sind Flachdach, Bogendach, Pultdach, Walmdach, Satteldach und Shed-Dach zulässig.

5.2. Bei Walm- und Satteldach darf die Dachneigung 38 Grad nicht übersteigen.

5.3. Die Wandhöhe der Gebäude darf - bezogen auf die OK Erdgeschoß-Rohfußboden - 10 m, bei Flachdächern 12 m nicht übersteigen.

Als obere Begrenzung der Wandhöhe gilt die Verschneidung mit der Dachhaut.

5.4 . Gebäude sind so anzulegen, daß die OK Erdgeschoß- Rohfußboden nicht mehr als 1,00 m über der Straßenachse liegt.

6. Einfriedigungen

6.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem fertigen Gelände zugelassen.

6.2 Einfriedigungen und Bewuchs im Bereich von freizu haltenden Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen 0,70 m Höhe über der Straßenachse nicht überschreiten.

7. Grünordnung

7.1 Der Bestand an Bäumen und Büschen in der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen 10 m breiten Uferzone entlang des Katzenbaches ist zu sichern und zu pflegen.

Die Ausgestaltung hierfür wird im Rahmen zur Renaturierung des Katzenbaches festgelegt.

Entlang der westlichen Gebietsabgrenzung ist ein 8 m breites Pflanzgebot vorgesehen.
Das Pflanzgebot sieht 2 hochkronige Laubbäume und 3 Sträucher je Grundstück vor.
Im Abstand von ca. 15m entlang der Erschließungsstraßen sind in den Vorgärten, (Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenze), mindestens 2 hochkronige Laubbäume pro Grundstück zu pflanzen.

Die Auswahl der Pflanzen hat nach der beigefügten Pflanzliste zu erfolgen.

Als Ausgleich für den Verlust der Wiesenflächen wird südlich des Katzenbaches eine öffentliche Grünfläche angelegt (siehe Anlageplan). Die Fläche wird mit einer Obstbaumbepflanzung versehen.

Abgegangene Bäume und Büsche sind zu ersetzen.

8. Einschränkungen

8.1 Das Planungsgebiet wird in seinen Baugebieten BG 1 und BG2 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, die das Wohnen in den naheliegenden Wohngebieten nicht wesentlich stören.

8.2 Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem WBA Karlsruhe mitzuteilen.

8.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig gestaltet werden.

Hinweis : Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten und PKW-Stellplätzen werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen

9.1 Versorgungseinrichtungen nach § 14 (2) BauNVO, wie Kabelverteil-schränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dergleichen, sind im ge samten Baugebiet zulässig.

9.2 Versorgungseinrichtungen dürfen auch auf den im Bebauungsplan als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

9.3 Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

9.4 Innerhalb des Schutzstreifens der Niederspannungs- Freileitung von je 5m beidseits der Trassenachse ist der öffentliche Grünbereich von hochkronigen Bäumen freizuhalten.

Diese ist die authentische Fertigung des Bebauungsplanes „Breitwiese", die dem Aufstellungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Stadt Östringen am 10.05.1995 als Satzung beschlossen wurde.

Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens ist durch das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 07.09.1995 bestätigt worden.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am 30.10.1995

Bamberger, Bürgermeister

xx.11.1995

Pflanzliste

zum

Bebauungsplan Breitwiese

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzzonen sind insbesondere folgende Bäume und Sträucher (Laubbüsche) zu verwenden:

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Waldnuß
Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Buche
sowie alle Obstarten	

Sträucher

Salix caprea	Salweide
Corylus avellena	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Daphne mezereum	Seidelbast
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball