

TEXTTEIL mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995.

B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet MI) gem. § 6 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m².
Damit ist kein großflächiger Einzelhandel gegeben.

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Die Stellplätze werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO)

I = 1 Vollgeschoss

3. *Höhe der baulichen Anlagen*
(§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

Von der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage max. 10,0 m.

Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen unter-, aber nicht
überschritten werden. EFH 167,535 m ü NN

4. *Bauweise*
(§ 9 (1) 2 BauGB)

O Offene Bauweise

5. *Stellung der baulichen Anlagen*
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend dem in der
Planzeichnung dargestellten Richtungspfeil.

6. *Nebenanlagen*
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind,
auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser
sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem
Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan
keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

7. *Stellplätze und Garagen*
(§ 21a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nicht zulässig.

8. *Pflanzgebot 1*
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Bereich des Pflanzgebots 1 sind insgesamt 35 großkronige standortgerechte
Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.
Empfehlung:

<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Hain-/Weiß-Buche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Rot-Buche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>

Pflanzgebot 2
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Bereich des Pflanzgebots 2 (Gebiet des Retentionsraumausgleichs) ist nach Abschluss der
Abgrabungsarbeiten eine Wirtschaftswiese anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Die Bewirtschaftung soll extensiv erfolgen: maximal 2 Nutzungen jährlich und keine Düngung.

9. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
Dies gilt auch für die Garagenzufahrten und den Stauraum vor Garagen (Abflussbeiwert < 0,5).

Der Retentionsraumausgleich ist entsprechend den Plänen des Ingenieurbüros Winkler und Partner,
Stuttgart, auszuführen (Gutachten vom März 2006). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.