TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
   In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S.2141),
   zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762)

2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
   vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)
   in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBL. S. 760)

4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90)
   vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

5. BUNDESIMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)
   vom 15.03.1974 in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880)
   zuletzt geändert am 19.12.2000 (BGBl. S. 2048)

6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNAT-SCHG)
   vom 21. September 1998 (BGBi. I S. 2994)

7. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)
   in der Fassung vom 27.07.2001 (GBL. S. 582, ber. S. 698)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird nach Art der zulässigen Nutzung bzw der Betriebe und Anlagen in ein eingeschränktes MI/e1 und MI/e2 gegliedert
§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

1.1.1 Im MI/e1 sind zulässig:
- Wohngebäude
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- und Bürogebäude

1.1.2 Im MI/e2 sind zulässig:
- Wohngebäude nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- und Bürogebäude

1.2 Von den im MI-Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Auch die allgemein zulässigen Nutzungen Nr.6 Gartenbaubetriebe und Nr.7 Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die Traufhöhe TH wird auf max 6,00m begrenzt.

Die Firsthöhe FH wird im MI auf 11,00 m begrenzt.

Die Trauf- und die Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan.

2.2 Bezugspunkt ist die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf Normalnull (NN) im Bebauungsplan.

2.3 Die Traufhöhe wird von der im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe ist auf 2/3 der Traufläge einzuhalten.
Die Firsthöhe wird von der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan auf Normalnull (NN) festgesetzt.
Abweichungen von EFH sind maximal um 50 cm nach unten und nach oben zulässig.
§ 18 Abs.1 BauNVO

2.4 Zur Wahrung ortsüblicher dem Siedlungsgrad und der dominanten Höhenlage angepaßten Bau- und Nutzungsstrukturen wird die Zahl der Wohnungen je Wohnung auf max. 3 Wohnungen beschränkt. Dabei gelten Doppelhaushälften als ein Wohngebäude.
§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 23 BauNVO

3.2 Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß aus Sicherheitsgründen mind. 5,00 m betragen. Zur Verringerung der versiegelten Zufahrtsflächen darf die Garage oder Stellplätze max. 9,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Bei parallel zur Verkehrsfläche aufgestellten Garagen sind diese mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

3.3 Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50 m bzw. dem Eckpfosten mind. 2,00 m beträgt.

3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.

3.5 Sofern keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, sind die baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen bis 20 m3 umbauter Raum sind allgemein zulässig (innerhalb und außerhalb der Baugrenzen).

5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Soweit Straßenverkehrsflächen hergestellt sind, sind auch deren Lage und Höhe festgelegt. Neuanzulegende Straßenverkehrsflächen sind in der Lage nach dem Planeintrag bindend.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Grundsätzlich ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern verschiedener Arten nach beigefügter Pflanzliste durchzuführen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Abs. 5 StrG

Hinweis:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen werden bzw. wurden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den der Straße angrenzenden Grundstücke hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

9. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung/Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig (Natriumdampf-Niederdrucklampen).