

T E X T T E I L

1.0 R E C H T S G R U N D L A G E N

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGB1.I S.2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 23.01.1990 (BGB1.S 132)
Landesbauordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983
(GB1.S.770), geändert 1.4.1985 (GB1. S.51)
Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGB1.I S.833)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

2.0 P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 BauNVO) Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Es bedeuten:

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen werden entsprechend § 1 (5) BauNVO:

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungs-
planes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO) GRZ und GFZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungs- schablone).

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan
(Nutzungsschablone) als Höchstgrenze.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird bindend festgesetzt.

Abweichungen von $\pm 0,25$ sind zulässig. (§ 16 (3) BauNVO)

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Einschränkungen siehe Planeinschrieb

- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
Die nichtüberbauten Flächen des Grundstücks sind entsprechend § 10 (1) LBO gärtnerisch anzulegen.
- 2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Es gilt die im Lageplan eingetragene Firstrichtung als Haupt-
richtung.
- 2.6 Flächen für Garagen einschließlich Nebenräumen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 2.8 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Das im Lageplan vorgesehene Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers enthält das Recht, auf der hierfür festgesetzten Fläche unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen und zu betreiben. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.
- 2.9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 (1) 24 BauGB)
Nutzung: Gartenland
Die jetzige Nutzung Kleingärten bzw. Hausgärten soll beibehalten werden.
- 2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 a) BauGB)
An den im Lageplan gekennzeichneten Baumstandorten sind hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Standorte können geringfügig geändert werden.
Folgende Baumarten werden empfohlen: Spitzahorn, Roteiche, Esche, Sommerlinde, Stieleiche, Kirschbaum, Birnbaum und Nußbaum.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO)

3.1 Dächer (§ 73 (1) LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Gebäude gilt der Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone.

Garagen sind ebenfalls mit 30 - 40° geneigten Satteldächern auszuführen, soweit sie nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen werden können. Als Ausnahmen können erdüberdeckte Flachdächer bzw. Terrassen zugelassen werden.

3.1.2 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig, soweit sie nicht ein Drittel der dazugehörigen Trauflänge überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten/Dacheinschnitte vom Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen.

3.1.3 Dachflächenfenster sind in der Summe je Dachfläche bis zu 1,80 m² Fläche zugelassen.

3.1.4 Dachdeckung

Es dürfen nur Ton- oder Zementziegel, Natur- oder Asbestschiefer verwendet werden.

Die Dächer sind in ziegelroter bis dunkelbrauner Farbe auszuführen.

3.2 Gestaltung der Fassaden (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Fassaden sind überwiegend zu verputzen.

Als Außenverkleidung ist unzulässig:

Glas, glasierte Keramik, engobiierte Spaltklinker, geschliffene Werk- oder Kunststeine, Asbestzementplatten (auch gesandelt), bituminöse Platten sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten.

3.3 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

3.4 Gestaltung der Nebenanlagen (§ 73 (1) 5 LBO)

Straßenseitige Mülltonnenboxen sind in die Gebäude einzubeziehen bzw. im Bauwich vorzusehen und mit einer hölzernen Tür gegen die Straße abzuschließen.

3.5 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, Mauern oder Hecken bis max. 1,0 m zulässig.

4. H I N W E I S E

4.1 Die Systemschnitte 4 - 4 und 5 - 5 dienen der Erläuterung der EFH-Lage.

4.2 Die Kellergeschosse sind ~~nicht~~ im freien Gefälle entwässerbar.

4.3 Es wird darauf hingewiesen, daß seitens des Geologischen Landesamtes vor Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden, da voraussichtlich Maßnahmen gegen Grundwasser notwendig werden.