

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1238), die Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21) (BGBL. III 213-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
 - 1.1.1 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a und §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:

 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - Geschößflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)siehe Eintragungen im Bebauungsplan
 - 1.2.1 Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den Gebieten MI¹ und MI² gemäß § 17 Abs. 8 BauNVO
 - 1.2.2 Bei Zahl der Vollgeschosse II + DG bzw. III + DG gilt:
Die Gebäude können jeweils entsprechend mit zwei bzw. mit drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschöß anzurechnenden Dachgeschöß errichtet werden. (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO)
 - 1.2.3 Nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG hinzuzurechnen.
 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG i.V. mit § 22 BauNVO)

offene Bauweise = o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
geschlossene Bauweise = g (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.
Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

Die Erdgeschößfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
 5. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder Nutzung, Bebauung und Einfriedung über 70 cm Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der L 347 und die einmündenden Straßen, freizuhalten.
 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Pflanzgebot von Einzelbäumen.
Pflanzgebot und Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
pfb H = Pflanzbindung für Hausgärten.
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen (siehe auch Ziffer II.3).