

TEXTEIL

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: der § 8 ff. des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665); § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 30.10.1983 (GBl. I S. 1) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO).

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile zur Folge haben können; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO):

Die Höhe des Gebäudes darf, gemessen von der festgelegten Geländeroberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. betragen:

im Mischgebiet: 4,5 m

im eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiet: 7,5 m

Die Firsthöhe darf, gemessen von der festgelegten Geländeroberfläche max. betragen:

im Mischgebiet: 9,0 m

im eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiet: 12,0 m

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Mischgebiet:	offene Bauweise (O ₁)
	Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten.
Gewerbegebiet, eingeschränkt und uneingeschränkt:	offene Bauweise (O ₂)
	Zulässig sind grundsätzlich Gebäudelängen bis 50 m.
	Größere Hallenlängen sind, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Wohngebäuden bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 2.2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

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

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

9. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.

9.2 Für die entlang der Verkehrsflächen festgesetzten Bäume werden folgende Baumarten als Hochstämme festgesetzt:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Sorbus intermedia, Vogelbeere
- Sorbus aria, Mehlbeere

9.3 Für die als Gebietseingrünung festgesetzten Grünflächen am östlichen und südlichen Baugebietsrand werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

- Betula pendula, Birke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Corylus avellana, Haselnuß
- Larix decidua, Europäische Lärche
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Prunus avium, Wildkirsche
- Prunus serotina, Späte Traubenkirsche
- Rosa carina, Hundsrose
- Rosa rubiginosa, Schottische Zaunrose
- Sorbus intermedia, Vogelbeere
- Ulmus carpinifolia, Feldulme
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

10. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Für einige innerhalb des Geltungsbereiches stehende Kastanien ist eine Pflanzbindung festgesetzt.

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

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

12. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigtes Dach auszuführen. Dachneigung gem. Einscrieb im Plan. Dachfarbe rot bis rotbraun. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 3/4 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Dachrand (First, Giebel, Traufe) müssen mind. 1,0 m betragen.

13. Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An den Außenseiten der Gebäude sind unzulässig:

- Großflächenwerbung
- Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschildern 0,8 m nicht überschreiten

14. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden bzw. festgelegten Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

16. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Zäune sind generell nur mit einer Anpflanzung (Sträucher, Büsche) zulässig.

Die Höhe der Zäune darf nur aus feuerverzinktem Drahtgeflecht bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.