

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S.1093) und Art.2 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (BGBl. S. 2324)

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889) geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) und Art.5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481) geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. S. 1458).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.II S.885, 1124), geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Die Landesbauordnung (LBO)

in der jeweils gültigen Fassung

I Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO]

I.1



Art der baulichen Nutzung
[§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO]

Kerngebiet
[§ 7 BauNVO]

Die unter § 7(2) BauNVO Nr.2 (Vergnügungsstätten) und Nr.5 (Tankstellen) genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(5) BauNVO].

Wohnungen gem. § 7(2) Nr.7 BauNVO sind nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

Die unter § 7(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig [§ 1(6) BauNVO].

I.2

0,85

Maß der baulichen Nutzung
[§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO]

Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]

Abweichend von § 19(4) BauNVO Satz 2 darf die Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgarage) auf bis zu 1,0 erhöht werden.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze [§ 20 BauNVO]

Traufhöhe [§ 18 BauNVO]

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluß der Außenwand. Sie darf 9,5 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn der Gebäuderücksprung eine Tiefe von mindestens 0,50 m hat und 40 % der Gesamttraufhöhe nicht überschreitet.

I.3

a

Bauweise
[§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise, dreiseitige Grenzbebauung zulässig

Ein Zurückweichen von einer oder mehrerer Grenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

I.4



Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5(6) LBO ist ausnahmsweise zulässig.[§ 31(1) BauGB]

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind keine Nebengebäude im Sinne des § 14(1) BauNVO zulässig.

I.5

Stellung baulicher Anlagen
[§ 9(1) Nr.2 BauGB]



Firstrichtung

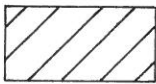
I.6

Flächen für Nebenanlagen
[§ 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]



Tiefgarage

I.7



Verkehrsflächen
[§ 9(1) Nr.11 BauGB]



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: -Fußgängerbereich-
Ein Befahren ist nur für Anlieger und Anlieferverkehr gestattet



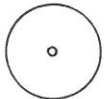
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: -verkehrsberuhigter Bereich-



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: -öffentlicher Parkplatz-

I.8

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen [§ 9(1) Nr.25 a+b BauGB].

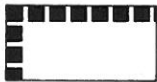


Baumpflanzung

an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

I.9

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[§ 9(7) BauGB]

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9(4) BauGB i.V.m. § 74 LBO-BW]

II.1 Dach

Es sind nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Dachteile können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Je Dachfläche dürfen höchstens zwei Dachgauben angeordnet werden. Die zusammengerechneten Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 40% der Länge der betreffenden Traufe betragen. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachgauben zulässig.

Die Breite von Widerkehren darf nicht mehr als 1/3 der Länge der betreffenden Traufe betragen.

Als Dacheindeckung ist für steilere Dächer nur kleinteiliges Material in der Farbe rot bis braun zulässig. Für flacher geneigte Dächer (30° und weniger) können auch andere Materialien zugelassen werden

archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

II.2 Antennen

Antennen und Parabolspiegel für Rundfunk- oder Fernsehempfang sind nicht auf einem einzelnen Gebäude zulässig, wenn ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Ansonsten ist pro Gebäude oder pro Hausgruppe nur eine Antenne bzw. ein Parabolspiegel zulässig.

Parabolspiegel sind nur bis zu einem Durchmesser von maximal 1,0 m zulässig. Bei Parabolspiegeln, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist die Farbe weiß unzulässig. Ein Anbringen im Bereich des Dachfirstes und entlang der Straßenfronten ist unzulässig

II.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

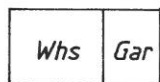
Die Werbefläche darf 1,5 m² nicht überschreiten und darf nur parallel zur Fassade angebracht werden..

Automaten sind nur an Wänden angebracht zulässig.

II.4 Freiflächen

Private Verkehrsflächen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind gestalterisch auf diese abzustimmen.

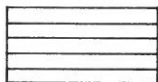
III Hinweise



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze



Flächen für die Ver- und Entsorgung [§ 9(1) Nr.12 BauGB]



Zweckbestimmung: Elektrizität (20 KV Umspannstation)

III.1. Nutzungsschablone

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Art der baul. Nutzung | Geschoßzahl |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |

III.2. Pflanzhinweise

Gebäudebegrünung

Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung des Mikroklimas wird empfohlen, mindestens 20 % der Mauern und Wände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

III.3. Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die