

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl.S.578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. S. 101)
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S. 521)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BAUGB, BAUNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Ausschluß oder Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen**
(§ 1 (5) BauNVO)

1.1.1.1 **Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)**

1.1.1.1.1 Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie Einzelhandelsbetriebe, welche zur Versorgung des täglichen Bedarfs dienen, nicht zulässig.

1.1.1.1.2 Im Mischgebiet sind Lagerplätze und Ausstellungsflächen im Freien grundsätzlich, sowie Lager- und Ausstellungshallen ab einer Größe von 100 m² nicht zulässig.

1.1.2 **Ausschluß oder Einschränkung bzw. Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** (§1 (6) BauNVO)

1.1.2.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

1.1.2.2 **Mischgebiete (MI) (§6° BauNVO)**

In den Mischgebieten sind Ausnahmen nach §6°(3) BauNVO, Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

- 1.1.3 **Zulässigkeit der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestimmter vorhandener Anlagen in überwiegend bebauten Gebieten (§ 1 (10) BauNVO)**
- 1.1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind vorhandene – auch vorübergehend nicht genutzte – Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der Änderung, Erweiterung und Erneuerung vorhandener Anlagen zulässig.
- 1.1.3.2 Auf der landwirtschaftlichen Fläche sind Nebenanlagen die der Landwirtschaft dienen, wie Geräteschuppen und Maschinenhallen zulässig.
- 1.1.4 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- Im gesamten Plangebiet (WA, MI) sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.1.5 **Nebenanlagen, Standort der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.1.5.1 Im gesamten Plangebiet (WA, MI) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.1.5.2 Im Kleingartengebiet sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Die Gebäude sollen ausschließlich der Unterbringung von Geräten und Ernteerzeugnissen dienen.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 74 LBO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich, soweit in der Planzeichnung keine Festsetzungen getroffen sind, nach § 34 BauGB.
- 1.3 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO) und § 74 (1) Nr. 1 LBO
- 1.3.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bei offener Bauweise zulässig.
- 1.3.2 Die Gebäudelängen dürfen 20 m nicht überschreiten.
- 1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- Je Grundstück ist maximal 1 Zufahrt von bis zu 5 m Breite zulässig.
- 1.5 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen.

1.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Auf allen Baugrundstücken (WA, MI) ist pro 200 m² Grundstücksflächen unter anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein hochstämmiges Obstgehölz zu pflanzen.

1.7 **Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.7.1 Die auf den festgesetzten privaten Grünflächen bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Obstbaum abgängig, so ist an dessen Stelle ein entsprechender hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

1.8 **Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.9 **Sichtflächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Ihr Standort ist im Einzelfall an Ort und Stelle im Einvernehmen mit der Verkehrsbehörde festzulegen.

1.10 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 (1) 24 BauGB)

1.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Bundesstraße B3 und der Bahnlinie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Sie beziehen sich auf den Lärmquellen zugewandten Baugrenzen.

Durch besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm sind folgende resultierende Schalldämmmaße in dB(A) zu erzielen:

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämmmaß in dB(A)	
	Aufenthaltsräume und in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches

V

45

40