

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geänd. am 6.7.1979
das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geänd. 6.7.1979
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977
die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972, zul. geänd. am 12.2.1980

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

3.1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach Absatz (3) sind unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

3.1.1.2 MK: Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten (Diskotheken, Nachtlokale, Sexshops, Video-Filmvorführung, Massage-Institute, Badebetriebe, Spielhallenbetriebe), Tankstellen und Parkhäuser sind unzulässig.

Oberhalb des 1. OG sind nur Wohnungen zulässig. (§ 7 (4) Nr. 1 BauNVO)

Im UG sind nur Stellplätze und Garagen zulässig (§ 12 (4) BauNVO)

Die straßenbegleitenden Verkaufsflächen im EG dürfen nur als Einzelläden - getrennt von einem großflächigen Handelsbetrieb - genutzt werden (§ 9 (3) BBauG i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

3.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Z laut Planeinschrieb als Höchstgrenze bzw. entsprechend 3.1.2.2

3.1.2.2 Gebäudehöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist in unterschiedlicher Weise - abhängig von der Dachform - festgesetzt:

Im Bereich des Flachdaches ist die Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenze für die Oberkante Feuchtigkeitssperre festgesetzt:

$GH_1 = 518.5 \text{ m über NN}$

Im Bereich der Satteldächer ist die Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstwert der Firsthöhe (FH) für die Unterkante Firstziegel festgesetzt:

$FH_1 = 532.0 \text{ m} - 533.0 \text{ m über NN}$

$FH_2 = 530.0 \text{ m} - 531.0 \text{ m über NN}$

$FH_3 = 527.5 \text{ m} - 528.5 \text{ m über NN}$

3.1.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ laut Planeinschrieb als Höchstgrenze

3.1.2.4 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GFZ laut Planeinschrieb als Höchstgrenze

3.2.3 Aussenwandgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3.2.3.1 Fassadentyp (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudewände sind als Lochfassaden auszubilden. Die Wandöffnungsanteile sollen im Erdgeschoß 70% und in den Obergeschossen 40% nicht überschreiten.

3.2.3.2 Fassadengliederung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Fassadengliederung ist überwiegend vertikal vorzusehen. Fassadenöffnungen sind in den einzelnen Geschossen in vertikalem Bezug zu einander zu setzen. Fensterbänder sind nicht zulässig.

Dem Straßenraum zugewandte Aussenwandflächen der Obergeschosse dürfen gestalterisch nicht von den Wandflächen der Erdgeschoßzone abgelöst werden. Sie sind gestalterisch zumindest über Wandpfeiler mit einer Breite von mindestens $\frac{1}{4}$ des Öffnungsmaßes auf den Boden herunterzuführen.

3.2.3.3 Wandöffnungen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Fenster und Türformate sind als stehende Rechteckformate 1 : 1,2 - 1,6 auszubilden. Ausnahmen sind im Giebeldreieck möglich. Über-Eck-Fenster sind, soweit die Grundform des Baukörpers erhalten bleibt, zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind (als stehende Rechtecke) jeweils mit einem Sockel von mindestens 20 cm Höhe auszubilden und in gestalterischen Bezug zur Gesamtfassade zu setzen.

Loggien sind auch verglast unter Berücksichtigung des Wandöffnungsanteiles (siehe 3.2.3.1) zulässig.

3.2.3.4 Schutz- und Sonnenschutzeinrichtungen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Markisen, Jalousien und ähnliches sind nur in die Wandfläche integriert zulässig. Sie dürfen nicht aufgesetzt werden und müssen gestalterisch in die Fassade eingeordnet werden, indem sie z.B. im Rhythmus der Pfeilerstellungen unterteilt werden.

Vor Schaufenstern sind nur (Roll-)Gitter zulässig.

3.2.3.5 Materialwahl (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Aussenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen. Als untergeordnete Materialien sind nur Naturstein Beton und Holz zulässig. Glänzende Oberflächen sowie Strukturputze, Verkleidungen jeglicher Art und vorgehängte Fassaden sind unzulässig.

3.2.3.6 Farbgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Grelle Farben sind unzulässig.

3.2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3.2.4.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschoßzone und ausnahmsweise auf den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung
- Werbeanlagen mit grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit schräg oder vertikal verlaufenden Schriftzügen oder Symbolreihen
- Werbeanlagen mit Schriftzügen oder Einzelzeichen von mehr als 50 cm Höhe

Auf die Gebäude-Aussenwand aufgesetzte Schaukästen und Automaten sind unzulässig.

3.2.4.2 Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Die Werbeanlagen

- des einzelnen Geschäftes sollen unter sich

