

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

- 3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.1.3.1 a = abweichende Bauweise, innerhalb der überbaubaren Fläche geschlossen zulässig.
- 3.1.3.2 o = offene Bauweise
- 3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Dachfirste und Gebäude-Hauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.
- 3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
Offene Stellplätze und Garagen sind (im WA) nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
- 3.1.6 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem
- Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
 - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der sonstigen Versorgungsträger belastet.
- 3.1.7 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
Die gekennzeichneten Standorte sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Nadelbäume sind unzulässig.
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als begrünte Fläche gärtnerisch anzulegen.
Die geforderte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken muß spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Gebäudeschlußabnahme vorhanden sein und ist dauernd zu erhalten.
- 3.1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind unzulässig.
- 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG)
- 3.2.1 Gestaltung der Baukörper (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- 3.2.1.1 Plastische Gliederung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die einzelnen Baukörper sind als einfache, geschlossene Baumasse ohne plastische Gliederung vorzusehen.
- 3.2.1.2 Balkone (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Frei auskragende Balkone sind auf den den Straßen zugewandten Nord- und

- Ostseiten der Gebäude unzulässig.
- 3.2.1.3 Vordächer (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Vordächer sind unzulässig.
- 3.2.2 Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)
- 3.2.2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO).
SD = Symmetrisches Satteldach laut Planeinschrieb.
FD = Flachdach laut Planeinschrieb
Flachdächer sind als begrünte begehbare Freiflächen auszubilden.
- 3.2.2.2 Dachfirste (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dachfirste sind entsprechend der Planzeichnung nach Anzahl, Ausrichtung und Lage verbindlich.
- 3.2.2.3 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dachneigung muß 45° - 52° betragen.
- 3.2.2.4 Dachüberstände (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dächer müssen trauf- und giebelseitig mit einem Überstand von mindestens 25 cm und höchstens 40 cm ausgeführt werden.
- 3.2.2.5 Dacheindeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Zur Dacheindeckung sind nur naturrote, aufgerauhte Biberschwanzziegel zulässig.
- 3.2.2.6 Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacherker sind jeweils nur als Einzelemente - schmäler als hoch - zulässig. Ihre Gesamtbreite (Summe) darf die Hälfte der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Ihre Firsthöhe bzw. ihr höchster Punkt muß mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Sie sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken.
Technisch notwendige Aufbauten sind so anzuordnen und zu gestalten, daß sie das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes und die Dachlandschaft nicht stören. Spiegelnde bzw. reflektierende Dachaufbauten zur Energiegewinnung sind, soweit sie die Dachlandschaft stören, unzulässig.
- 3.2.2.7 Dacheinschnitte (§ 111 (1) Nr. LBO)
Dacheinschnitte sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nur in entsprechender Zuordnung direkt über Loggien zulässig. Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,0 m haben; ihr Anteil an der jeweiligen Dachfläche wird auf maximal 10% begrenzt.
- 3.2.2.8 Dachflächenfenster (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Liegende Dachfenster sind auf der den öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nur bis zu einer Einzelgröße von 0,5 qm, einer Gesamtfläche von bis zu 10% der jeweiligen Dachfläche, nur im einheitlichen Format und nur in linearer Anordnung zulässig.

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 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

- benachbarter Geschäfte sollen untereinander und mit vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Schaukästen und Automaten nach Anordnung, Gestalt und Farbe abgestimmt werden.

3.2.5 Antennen (§ 111 (1) Nr. 3 LBO)
Aussenantennen sind unzulässig.

3.2.6 Freileitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Fußwege und Hauszugänge sind in Pflasterbelägen auszuführen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit gemischten Belägen aus Pflaster und Asphalt herzustellen.
Der Kinderspielplatz ist vorgesehen für die Wohnungen im Kerngebiet innerhalb dieses Bebauungsplanes (§ 75 LBO)

3.2.8 Müllbehälterstandplätze (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Müllbehälterstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einblicke aus dem öffentlichen Bereich abzuschirmen.

3.2.9 Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Einfriedigungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m.

3.2.10 Verbrennungsverbot (§ 111 (2) Nr. 3 LBO)
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen in zentralen Heizungsanlagen nicht verbrannt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 (2+3) LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000, -- geahndet werden.

5. Hinweise

5.1 Gestaltrahmenplanung:
Auf die Aussagen der Gestaltrahmenplanung für das Schmiedareal wird hingewiesen.