

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 - 25 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB), (§ 4a BauNVO) gegliedert.

WB₁: Die Nutzungen nach § 4a (2) 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4a (3) 1,3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner wird gemäß § 4a (4) 2 BauNVO festgesetzt, daß pro Gebäude mindestens eine Wohnung untergebracht werden muß.

WB₂: Die Nutzung nach § 4a (2) 2 BauNVO, Läden, ist nur in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben nach § 4a (2) 3 BauNVO zulässig.

Die Nutzung nach § 4a (2) 2, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke) sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner wird gemäß § 1 (7) 1 BauNVO festgesetzt, daß ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnnutzung zulässig ist.

WB₃: Die Nutzungen nach § 4a (2) 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Vergnügungsstätten nach § 4a (3) 2 BauNVO, wenn sie über die Turmstraße erschlossen werden.

Die Ausnahmen nach § 4a (3) 1,3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner wird gemäß § 4a (4) 2 BauNVO festgesetzt, daß pro Gebäude mindestens eine Wohnung untergebracht werden muß.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (3) 1,2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO und § 73 (1) LBO)

Trauf- und Firsthöhen jeweils nach Planeinschrieb sind zwingend einzuhalten.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut.

1.4 Bauweise (§) (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bebauung im Sinne des § 22 (4) BauNVO mit grenznaher Bebauung gemäß Planeintrag durch Baulinien bzw. Baugrenzen.

1.5 Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinien und Baugrenzen je nach Planeinschrieb.

Auf der vom Straßenraum abgewandten Seite der Gebäude dürfen Baugrenzen bzw. Baulinien mit untergeordneten Bauteilen, wie Balkonen und Wintergärten, max. 1,5 m auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung der Dächer an. Sie sind verbindlich.

1.7 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die gekennzeichneten Standorte bzw. Flächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

- Pflanzgebot für Einzelbäume

Es sind großkronige Solitäreräume (z.B. Linde, Ahorn) STU 20-25 cm zu verwenden. Nicht zugelassen sind Nadelbäume.

- Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)

Die im Plan mit "pfg 1" bezeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern wie z.B. Liguster, Holunder, Heckenkirsche und Pflanzen zur Fassadenbegrünung wie Efeu, wilder Wein und Geißblatt dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

- Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2)

Die mit pfg 2 bezeichneten Flächen sind im Sinne einer Vorgartenfläche mit einzelnen standortgerechten Sträuchern und Heistern wie Haselnuß oder Hainbuche zu gestalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

- Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 3)

Die mit pfg 3 bezeichneten Flächen kennzeichnen nicht begehbare Flachdachbereiche. Sie sind extensiv mit z.B. Dachwurz, Steinnelke oder Sedum-Arten zu begrünen.

1.9 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

ST 1: Stellplätze nicht überdacht

ST 2: Stellplätze mit extensiv begrünter Überdachung.

Garagen sind nur als Tiefgaragen in den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Garagen entlang der Radbrunnengasse und Raichengasse zulässig, wenn sie in ein Gebäude integriert sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO I.V. MIT § 9 (4) BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern in der am 09.03.1990 in Kraft getretenen Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 73 (1) 5 LBO i.V. mit § 11 (1) LBO)

Stellplätze, Zufahrten sowie Hauszugänge sind bzgl. der Gestaltung und der Materialwahl mit den angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen.

Bei nicht entgeltlich fertiggestellten öffentlichen Verkehrsflächen gilt das Gestaltungskonzept Innenstadt als Richtlinie. Bei wenig belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Grünflächen sind so zu gestalten, daß das dort anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann.

Abweichend von § 10 Abs. 1 Satz 2 LBO wird festgelegt, daß die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

Die Höhenangaben im Gelände sind zwingend einzuhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 (1) LBO)

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht zulässig.

2.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie (§ 73 (1) 1,2 LBO)

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie dürfen über der Dachhaut nicht angebracht werden. Zulässig sind Anlagen deren äußeres Erscheinungsbild in Farbe, Anordnung und Struktur der übrigen Dachfläche entspricht. Andere Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie als Teil der Dachfläche vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

Nichtzulässig sind Anlagen, die den Eindruck glänzender oder spiegelnder Oberfläche hervorrufen.

3. HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftsamt Besigheim

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg und das Wasserwirtschaftsamt Besigheim sofort zu verständigen.

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind Kanalisationsleitungen, die den heutigen Anforderungen hinsichtlich Material, Rohrdurchmesser und Dichtigkeit nicht mehr genügen, zu erneuern.

3.2 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege

Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

3.3 Die Außenanlagen sind im Bauantrag darzustellen und insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, Bäume, Gehölze, Stützmauern, Materialien usw. anzugeben.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 29.05.1992

gez.:

Deppert