

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen ausnahmsweise untergeordnet zulässig:

- Läden, die der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs (grundversorgungsrelevante Sortimente) dienen (§ 6 (2) 3 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 (2) 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Erotikshops als Einzelhandelsbetrieb (§ 6 (2) 3 BauNVO)
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) (§ 6 (2) 3 BauNVO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 6 (2) 8 BauNVO)
- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und zur Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken (§ 6 (2) 8 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO)
- Wettbüros

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Für die Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 20 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Teilbereich nördlich der Mozartstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge auf maximal 70 m begrenzt wird.

- 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m herzustellen.
- 1.5 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
Bei schutzbedürftigen Nutzungen sind Art und Umfang von Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm in Form von Schallschutzfenstern und/oder geeigneten Wand- und Dachkonstruktionen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – nachzuweisen und daraus resultierende Maßnahmen ggf. zu treffen.
- 1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 1.6 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Pflanzbindung – Einzelbäume
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abgehende Bäume innerhalb der Baufenster sind zu ersetzen.
- 1.6.2 Pflanzgebot - Dachbegrünung
Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
- 2.1.1 Dachform und Dachneigung für Hauptbaukörper
Im Teilbereich nördlich der Mozartstraße sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 50° zulässig.
Im Teilbereich südlich der Mozartstraße sind nur geneigte Dächer bis 50° zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern
Die Länge von Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
Der Abstand der Dachaufbauten muss von der Giebelwand mindestens 2,0 m, von Traufe und First, gemessen in der Dachneigung, mindestens 1,0 m betragen.
Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube (bei Flachdachgauben) bzw. Traufpunkt (bei Gauben mit geneigten Dächern) beträgt 1,70 m. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60% der Höhe des Dachs zwischen Traufe und First betragen.
Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend. Je Gebäude sind auf der einzelnen Dachseite entweder nur ein Dacheinschnitt oder nur Dachaufbauten zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Südlich der Mozartstraße sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Nördlich der Mozartstraße sind im Baufenster allgemein zulässig:

- Werbeanlagen am Gebäude, die über die Oberkante der Gebäude nicht hinausragen, bis zu einer Größe von maximal 5 % bezogen auf die zugehörige Fassadenfläche

Nördlich der Mozartstraße sind auch außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig:

- je Flurstück maximal zwei eigenständige Fahnenmasten bzw. Werbepylone

3. Hinweise / Empfehlungen

3.1 Geologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Baumaßnahmen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen / Setzungsberechnungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

3.2 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.3 Staubvermeidung bei Abbrucharbeiten

Beim Abriss von Gebäuden ist darauf zu achten, dass Staubemissionen minimiert werden.

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Soweit während der Brutzeit keine Bruten in den Gehölzen stattfinden, dürfen diese auch im Sommer gerodet werden, dieser Nachweis ist durch fachkundige Personen durchzuführen.

Auch Gebäudeabbrüche sollten im Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit erfolgen, soweit ein Brutvorkommen im Frühjahr und Sommer nicht ausgeschlossen werden kann. Soweit im Frühjahr und Sommer keine Bruten bzw. Quartiernutzung im Gebäude durch Vögel und Fledermäuse stattfindet, dürfen die Gebäude auch zu dieser Zeit abgebrochen werden. Dieser Nachweis ist durch fachkundige Personen durchzuführen.

In den Linden entlang der Hindenburgstraße ist mit dem Vorkommen von geschützten Lindenprachtkäfern zu rechnen. Diese Linden liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Hindenburgstraße ist der Schutz der Linden besonders zu beachten. Evtl. Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Straßenrechtsbehörden zu treffen

3.5 Freianlagenplan

Zu jedem Baugesuch der Baugenehmigungsbehörde ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben zur Bepflanzung vorzulegen.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___ der Akten

5. Fläche des Plangebietes: ca. 1,64 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Baulinienpläne genehmigt nach Ministerialerlassen vom 27.10.1909, 4.7.1910, 10.01.1920
- Ortsbausatzung vom 07.03.1957