

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "STADTMITTE OST 2"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977)

### 1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO  
(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.12 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.13 Maß der baulichen Nutzung: entsprechend den Einschrieben im Plan.  
(§§ 16 - 21a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Garagen und Parkgeschosse werden bei der Grund- und Geschoßflächenzahl nicht angerechnet  
Grund-u.Geschoßflächenzahl

1.2 Bauweise: O = offene Bauweise  
(§ 22 BauNVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen: Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.4 Nebenanlagen: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Böschungen an Verkehrsflächen: Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentl. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm erforderlich.

1.6 Sichtflächen: Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

1.7 Schallschutzmaßnahmen Für die Gebäude in der Bauzeile entlang der Bahnhofstraße (L 1070) sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich, um die Planungsrichtpegel der DIN 18005 einhalten zu können.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)  
Entsprechend dem Gutachten des Landesamtes für Umweltschutz Karlsruhe, vom 24.02.75, sollen die Fenster aller Schlafräume (auch Kinderzimmer) von dieser Straßenseite abgelegen sein, oder die Schlafräume eine erhöhte Schalldämmung besitzen, wobei eine ausreichende Belüftung über die, der Straße abgekehrte Hausseite gewährleistet sein muß.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO in der Fassung vom 20.11.1983 und § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

2.1 Gebäudehöhen: bei Z = II - III max. 9,00 m  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) bei Z = III - IV max. 12,00 m

Jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

2.2 Dachform und Dachneigung: entsprechend den Einschrieben im Plan.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach, bzw. Walmdach abweichende Dachformen zugelassen werden.

2.3 Garagen und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.  
Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.  
Garagen sind mind. 5,00m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

2.4 Äußere Gestaltung: Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außen-seiten zu vermeiden.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)