

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 11 (2) BauNVO

1.1) Zulässig sind:

- Einzelhandelsgeschäfte, Ladenhandwerk, Schank- und Speisewirtschaften mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 998 qm
- Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsräume

1.1) Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

1.2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) um Flächen notwendiger Stellplätze ist zulässig, wenn die Stellplätze mit einer Oberfläche versehen sind, die das Versickern von Regenwasser dauerhaft gewährleistet (§19 Abs. 4BauNVO).

2.3) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN.

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf 65 m betragen.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6) SCHUTZFLÄCHEN

6.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen. Stellplätze sind als PKW-Plätze in der weiteren Sichtfläche (Annäherungssicht) zulässig. In der engeren Sichtfläche (Anfahrtsicht) sind Stellplätze nicht zulässig.

6.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich.

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

7.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Bäume anzupflanzen. Dabei sind Winterlinde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche, Eberesche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne oder Obsthochstämme zu verwenden. Als Zwischen- und Unterpflanzung sind folgende Straucharten anzupflanzen: Heckenrosen, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder, Haselnuß, Leguster, rote Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose. Abweichungen von den Standorten sind in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt) um maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

7.2) Der im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung vermerkte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

7.3) Fensterlose Gebäudefassaden ab einer Gesamtfläche von 50 qm sind mit starkwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen und zu gliedern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 74 Abs.6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.August 1995 (GVBL. S 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1, 2 und 3 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 1.1) Zulässig sind das Satteldach (auch mit Abwalmung) sowie auch das Flachdach. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.
- 1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzende (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben naturrot bis rotbraun vorzunehmen. Die Fassadenflächen sind als Putzflächen herzustellen.
- 1.3) Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Gesamtänge darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge, die Einzellänge pro Gaupe maximal 5,0 m betragen. Die Ansichtshöhe im Mittel darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei Wiederkehrgauben wird die Ansichtshöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) gemessen.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung des Grundstücks entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m bzw. bis max. 2,0 m einzuhalten.

2.3) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils um mindestens 0,75 m hinter den Fahrbahnrand bzw die Gehweghinterkante zurückzusetzen.

BEBAUUNGSPLAN „TIEFENBRONNER STRAßE“

GEMEINDE WIMSHEIM

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 10.03.1998

3) GRUNDSTÜCKE

- 3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Höhenlage des Grundstücks an die Höhenlage der Erschließungsstraße im Erschließungsbereich anschließt. Bei notwendigen Geländeänderungen von mehr als 1,5 m ist das Gelände so zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,5 m beträgt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
- 3.2) Gewerblich genutzte Flächen (Rangier- und Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und ordnungsgemäß zu entwässern.
- 3.3) Der Kundenparkplatz ist so anzulegen, daß nur die Fahrgassen eine Bitumendecke erhalten. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen.

4) WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstückes einzupassen. Werbeanlagen sollten nicht mehr als ca. 5 %, höchstens jedoch 15 m², der Fassadenfläche beanspruchen (Richtwert), auf der sie angebracht sind. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Für freistehende Werbeanlagen ist als Richtwert eine maximale Höhe von 2,50 m über Erschließungsstraße und eine maximale Fläche von 5,0 m² anzunehmen. Hierunter fallen jedoch nicht Fahnenmasten mit Beflaggung.

5) BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, daß außerhalb des Grundstückes keine Blendwirkung eintritt.

Wimsheim, den 10. März 1998



Schühle, Bürgermeister

GEOPLAN