

Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
    - 1.1.1 Ausnahmen in WA-Gebieten
 

In WA-Gebieten mit einer GFZ bis 0,8 und nicht geschlossener Bauweise (ausgenommen der Grundstücke entlang der Wildtalsstraße und der Straße "Längenloh" sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4, Abs. 4 BauNVO).

In der rund um die öffentliche Platzverbreiterung angeordneten, zurückversetzten Erdgeschoßzone (EG) an der verlängerten Blasiusstraße im Zentrum des Baugebietes (in der Planzeichnung schräg schraffiert) sind gemäß § 4, Abs. 5 BauNVO nur die in § 4, Abs. 2, Ziff. 2 genannten Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zulässig.

In allen übrigen Bereichen sind gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO die nach § 4, Abs. 3, Ziff. 3-6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
    - 1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 22 BBauG und § 12 BauNVO)
 

Private Kfz-Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen (St, GSt und GGA) zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
    - 1.1.3 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG)
 

Alle bei der GFZ 0,8 und 1,0 westlich der verlängerten Blasiusstraße nicht auf den oberirdisch ausgewiesenen Flächen unterzubringenden Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen (TGA) unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften nach 2.2.4 und der festgelegten Ein- und Ausfahrten herzustellen.
    - 1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
 

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
    - 1.2.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)
 

Den Grundstücksflächen können Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgelegten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt-GGA) hinzugerechnet werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).
  - 1.3 Bauweise (§§ 22 BauNVO)
    - b 1 = Gartenhofhausbebauung mit einem fremder Einsicht entzogenen, allseitig umbauten Gartenhof. Als Sichtblenden sind entlang der Nachbargrenzen außer Gebäudeteilen Mauern bis 2,00 m Höhe zulässig; diese sind mind. 1,0 m hinter der öffentlichen Fläche zu erstellen. Garagen sind nur innerhalb der Gebäude zugelassen.
    - b 2 = Allseitige Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen, beschränkt auf 30 % der jeweilig in Frage kommenden Gesamtgrenzlänge, ist zugelassen.
    - b 3 = Es gilt die offene Bauweise, darüber hinaus ist eingeschossige Grenzbebauung, beschränkt auf 30 % der Ost- und 60 % der Nordgrenze des jeweiligen Grundstückes, zugelassen (siehe Gestaltungsplan).
    - b 4 = Es sind nur Einzelhäuser in der Art der offenen Bauweise zugelassen, darüber hinaus ist eingeschossige Grenzbebauung entlang der Nordgrenze, beschränkt auf 50 % der Grenzlänge zulässig (siehe Gestaltungsplan).
  - 1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)
    - 1.4.1 Bei der geschlossenen Bauweise sind jeweils nach max. 20 m Frontlänge die Häuser um mindestens 0,50 m gegeneinander zu versetzen.
    - 1.4.2 Bei der Ausweisung "nur Hausgruppen" () sind die einzelnen Hauseinheiten, mind. aber nach 7,50 m Frontlänge, um mindestens 1,00 m gegeneinander zu versetzen.
    - 1.4.3 Bei der Ausweisung b 3 ist das zweigeschossige Gebäude mit seiner Gesamtbreite entlang der Baugrenze, das eingeschossige Gebäude mind. 5,0 m von der Baugrenze zurückversetzt, zu erstellen.
  - 1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 17 BBauG)
 

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände allgemein, darüber hinaus als Ausnahme zugelassen.
  - 1.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BBauG)
 

Bei der Ausweisung von flächenhaften- und Einzelpflanzgeboten ist von dem betroffenen Grundstückseigentümer die jeweils im Bebauungsplan angegebene Bepflanzung unter Einhaltung der eingetragenen Abstände vorzunehmen.
  - 1.7\* Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)
  - 2. Höhen
    - 2.1 Höhen
      - 2.1.1 Sockelhöhe
 

Die Sockelhöhe darf an keiner Seite des Gebäudes 0,50 m, gemessen ab OK umgebendes Gelände, überschreiten, Ausnahmen sind zulässig im Hang Gelände und an Kellerabgängen sowie Garagenabfahrten. Die Sockelhöhe ergibt sich aus dem Maß von OK umgebendes Gelände zu OK Kellerdecke.
      - 2.1.2 Gebäudehöhe eingeschossige Bauten
 

Dachneigung 15° : Wohngebäude 4,5 m Gesamthöhe  
Garagen/Nebengebäude 3,0 m Gesamthöhe.
      - 2.1.3 Traufhöhen
 

1-geschossige Gebäude mit 25° - 35° Dachneigung Traufhöhe 3,50 m,  
2-geschossige Gebäude Traufhöhe 6,50 m,  
3-geschossige Gebäude Traufhöhe 9,25 m.

Die Traufhöhe ergibt sich aus der Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand/Dachhaut und dem umgebenden, festgelegten Gelände.
      - 2.1.4 Untergeschoß
 

Bei der Ausweisung UG (Untergeschoß) ist talseitig die Überschreitung der Traufhöhe um max. 2,00 m zulässig (siehe Skizze).
  - 2.2 Gestaltung der Dachflächen und -formen sowie der Außenfassaden
    - 2.2.1 Die angegebene Dachneigung bei der festgesetzten Bauweise g und der Ausweisung "nur Hausgruppen" () ist genau einzuhalten. Die Dächer der Gebäude sind in Form und Material (Ziegeldächer) miteinander abzustimmen.
    - 2.2.2 Dachaufbauten in Form von Dachgauben bei einer festgesetzten Dachneigung von 35° und mehr sind zugelassen. Die Gesamthöhe von Gauben, gemessen ab unterstem Dachauschnitt darf 1,50 m nicht überschreiten (s. Schemaschnitt).

Die Seiten- und Dachflächen der Dachgauben sind als senkrechte bzw. waagerechte Begrenzungen anzuordnen und farblich der umgebenden Dachfläche anzugleichen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte sowie Dachgauben dürfen in ihrer Summe 60 % der dazugehörigen jeweiligen Dachflächenbreite nicht überschreiten. Sie sind mit einem Abstand von mind. 1,50 m bei Brandwänden und mind. 1,80 m bei Außenwänden anzuordnen.
  - 2.2.3 Bei Dachneigungen über 15° sind Satteldächer vorgeschrieben.
  - 2.2.4 Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind nur unter begrünter und bepflanzter Deckenplatte herzustellen.
  - 2.2.5 Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerwerkswände zu gestalten. Fassaden aus überwiegend Sichtbetonflächen sind nur als farbig gestaltete Fläche als Ausnahme zugelassen.
- 2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
 

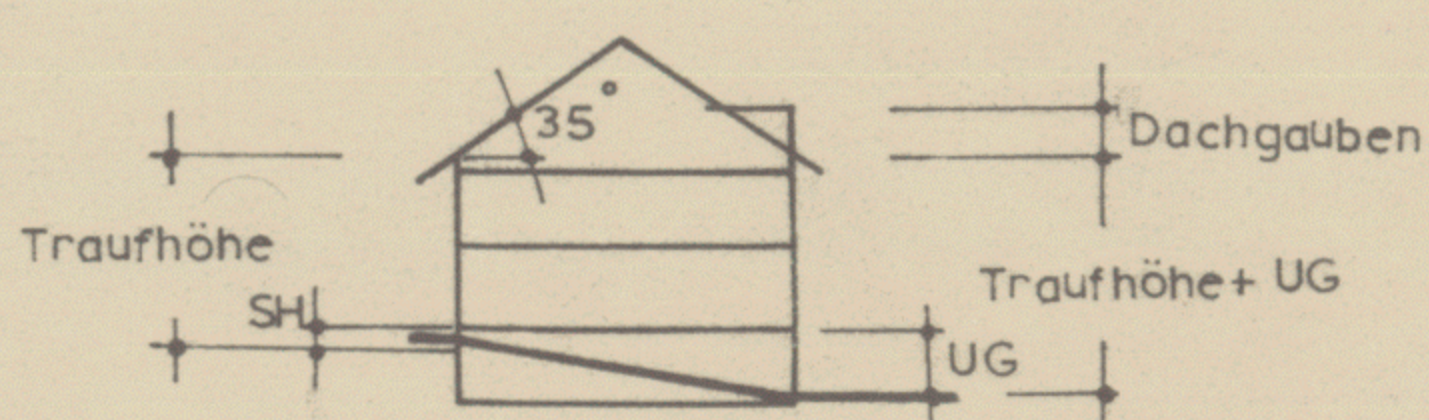
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen siehe 1.5.
- 2.4 Einfriedigungen
 

Im Bereich der geschlossenen Bauweise (g) sind Einfriedigungen unzulässig. Ausgenommen sind eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Tote Einfriedigungen (Mauern, Gitter, Holzzäune usw.) sind nur als Ausnahme zugelassen, ebenso Stützmauern zwischen Grundstücken unterschiedlichen Geländeneiveaus.

In der Planzeichnung nicht festgesetzte, lebende Einfriedigungen sind als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig. Drahtzäune innerhalb der Hecke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, sie müssen mind. 0,50 m hinter der Begrenzung zu den öffentlichen Flächen errichtet werden.

Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen der Einfamilienhausbebauung bei der Ausweisung "nur Hausgruppen" () sind nicht zugelassen.
- 2.5 Gemeinschaftsgaragen
 

Bei der Ausweisung GGA = Gemeinschaftsgaragen sind Garagen der gleichen Art zu errichten.



- 3. Hinweise
  - 3.1 Allgemein
    - 3.1.1 Es gelten die Vorschriften der BauNVO von 1968 und BBauG 1976/77.
    - 3.1.2 Für Stellplätze gelten die Richtlinien gemäß Ziffer 3 des Garagen-Erlasses des Innenministeriums Baden-Württemberg vom September 1973.
  - 3.2 Freiflächen
 

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beim Bauordnungsamt vorzulegen.  
Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.
  - 3.3 Heizung
 

Infolge der unmittelbaren Nähe von vorhandener Hangbebauung im Südosten des Baugebietes dürfen nur emissionsarme Heizungsanlagen zur Verwendung kommen (z.B. Gas- und Elektroheizung). Die Verwendung fester Brennstoffe und schweren Heizöls bei Heizungs- und anderen Verbrennungsanlagen ist zu vermeiden.

- 3.4 Schallschutz
 

Entlang der Güterbahn ist mit Beeinträchtigungen bis ca. 63 dB(A) durch Verkehrslärm (Güterbahn, Gundelfinger Straße, Zubringer Nord) zu rechnen. Um gesunde Wohnverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 6 BBauG zu erreichen, sind Schallschutzmaßnahmen so durchzuführen, daß innerhalb von Aufenthaltsräumen ein Planungsrichtpegel von 35 dB(A), gemessen nach DIN 45633 und 50054, nicht überschritten wird. Entlang der Güterbahn dürfen nur untergeordnete, nicht lärmschutzbedürftige Räume oder Laubengänge angeordnet werden. Daneben sind gezielte Schallschutzmaßnahmen in und an den Gebäuden vorzusehen und herzustellen (z.B. schallgedämmte Loggien, Schallschutzfenster usw.). Die Wohnhöfe der im Nordteil des Plangebietes entlang der Güterbahn angeordneten eingeschossigen Gartenhofhäuser sind mittels Schallschutzmauern 2,00 m hoch (s. auch 1.3 Bauweise = b1) gegen Lärmmissionen abzusichern.

Die geforderten Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und werden Bestandteil der Baugenehmigung. Der Prüfbericht sowie die Schlußfolgerung über den Schallschutz, aufgestellt vom Büro Lenz Planen & Beraten, Mainz, sind als Richtlinien Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 4).
- 3.5 Überflächengestaltung von Wegen und Plätzen
 

Der Oberflächenbelag sämtlicher öffentlicher Wege, Plätze und befahrener Wege (ohne eigenen Gehweg) sowie die Flächen für öffentliche Gehrechte sind in der Art fußgängerfreundlicher Zonen in Verbundpflaster oder Ähnlichem herzustellen.
- 3.6 Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze
 

Die Zuordnung der Baugrundstücke zu den jeweiligen Gemeinschaftsgaragenhöfen und Gemeinschaftsstellplätzen wird in der Anlage 4 zum Bebauungsplan aufgezeigt.
- 3.7 Maßangaben
 

Die Maßangaben innerhalb öffentlicher Straßen und Wege sind ca.-Maße.
- 3.8 Sichtdreiecke (Sichtflächen)
 

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- \* 1.7 Schallschutz (§ 9, Abs. 1, Ziff. 24)
 

Um gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen, muß grundsätzlich versucht werden, in den Baukörper parallel zur Güterbahnstrecke Grundrißlösungen zur Anwendung zu bringen, bei denen Schlafräume einschließlich Kinderzimmer nicht nach Westen orientiert werden müssen. Wo dies nicht zu vermeiden ist, müssen zur Vermeidung von Innengeräuschpegeln von mehr als 35 dB(A) Spitzenpegel schalldämmende Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 40 \text{ dB(A)}$  entsprechend Schallschutzklasse 4 gemäß VDI-Richtlinie 2719 verwendet werden.

Nur tagsüber genutzte Wohnräume müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mehr als 30 dB(A) ausgerüstet werden.

Für die eingeschossige Gartenhofbebauung entlang der Güterbahnlinie müssen, wo andere Grundrißlösungen nicht möglich sind, die nach Westen orientierten Fenster für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer mit Fenstern der Schallschutzklasse 5, für nur tagsüber benutzte Wohnräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB(A) versehen werden.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	*/% Bruttobauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	10.09					
	Landwirtschaft, Forst, Wasser						
1.2	Besiedelte Fläche	10.09					
	Außere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen						
1.3	Bruttobauland	10.09	100		135	39	
	Innere Verkehrserschließung	2.63	26				einschließlich Begleitgrün
	Örtliches Grün	0.22	2				Kinder Spielplatz Freizeitfläche
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland	7.24	72		189	54	
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland	7.24	72		189	54	
	Anteilige Nichtwohnbauflächen	0.34	3				15% im WA-Gebiet mit GEZ 10
1.6	Nettowoohnbauland	6.90	69		198	57	50% im Mi-Gebiet

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Flächen in qm									
		Gesamtfläche	Anteilige Grundstückfläche Wohnbau	Sonst. Nutzung	Überbaubare Fläche	insgesamt	Bruttogeschossfläche Wohnbau	Sonst. Nutzg.	GRZ	GFZ	
2.11	Gemeinbedarf										
2.12	SO										
2.1	Summe1										
2.21	GI										
2.22	GE										
2.23	MK										
2.24	MI	3150	1575	1575	1260	2650	1325	1325	0.4	0.84	
2.25	WA	69250	65000	4250	28365	51855	49855	2000	0.4	0.75	
2.26	WR										
2.2	Summe2										
2	Summe 1+2	72400	66575	5825	29625	54505	51180	3325	0.4	0.75	

3 Sonstige Daten

1	Einwohner (EW)	1365	3.5	Private Stellplätze	ca. 390
3.2	Wohnheiten (WE)	390	3.6	Öffentliche Parkstände	" 70
3.3	Einwohner je WE	3.5			
3.4	Bruttogeschossfläche je EW	33			