

Textliche Fessetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgestellt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Ausnahmen nach § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem WA-Gebiet sind die unter § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - 1.1.2 Gliederung von Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur die der Versorgung des Stadtteils Landwasser dienlichen Betriebe zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Emissionen die Einhaltung des Planungsrichtpegels von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht gefährden.
 - 1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

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

Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen (ST) und innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG). Bei der Festsetzung TGGa sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften nach Ziff. 2.2 herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1c u. 12 BBauG).

Oberirdisch sind Abstellplätze nur als Ausnahme innerhalb der Grundflächenzahlen zugelassen.

Bei der Ermittlung der Geschosshöhe können Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21a Abs. 4 Ziff. 2+3 BauNVO).
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 1.3.1 b 1 = besondere Bauweise, hier freibleibender Grenzbau gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Errichtung der Gebäude als Grenzbau an den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist zulässig. Wird nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut, sind die Abstände nach LBO einzuhalten.
 - 1.3.2 b 2 = Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, Gebäude über 50 m Gesamtgebäuelänge sind als Ausnahme zugelassen.
 - 1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
 - 1.4.1 Im festgesetzten Pflanzgebot entlang der Breisacher Bahn sind hochkronige Bäume unter Beachtung der im Plan eingetragenen Abstände zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG).
 - 1.4.2 Oberirdische u. nicht unterbaute Stellplätze sind mit einem hochkronigen Baum für je 4 Stellplätze zu bepflanzen.
 - 1.4.3 Bei unterbauten Stellplätzen tritt anstelle der Baumpflanzung eine Strauchbepflanzung von mind. 15 % der gesamten Stellplatzfläche.
 - 1.4.4 Der entlang der Elsässer Straße aufzuschüttende Lärmschutzwall ist mit dichtem Strauchwerk zu bepflanzen.
 - 1.5 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG)
 - 1.5.1 Für die im Plan kariert schraffierten Grundstücksteile gilt eine Pflanzbindung für den vorhandenen Baumbestand. In diesem Bereich dürfen Bäume nur mit Zustimmung der Fachbehörden (Gartenamt, Forstamt) entfernt werden. Bei Bauarbeiten ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
2. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)
 - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen und als solche einzuhalten.

Aufbauten auf dem letzten Geschos sind bis zu 20 % des darunterliegenden Geschosses zugelassen. Der Abstand der Aufbauten zur Außenkante des darunterliegenden Geschosses ergibt sich aus dem Neigungswinkel von 45°, ausgehend von der Gebäudeaußenkante.
 - 2.2 Gestaltung der Tiefgarage

Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind unter begrünter und bepflanzter Erde herzustellen.
 - 2.3 Gestaltung der Dachflächen

Dachflächen über dem EG sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen ist das GE-Gebiet und das Fernmeldedienstgebäude (Ortsvermittlungsstelle).
 - 2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Geländemodellierungen über 2,0 m sind nur als Ausnahme zugelassen. Ausgenommen ist das Gewerbegebiet.
 - 2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind in den WA, MI und SO-Gebieten nur als Ausnahme und aus Sicherheitsgründen (Bahn, Post, Diakonissenkrankenhaus) zugelassen.
 - 2.6 Gestaltung der Grenzwände im Gewerbegebiet

Die gegen die Grundstücksgrenzen freistehenden Wände sind als unverputzte Mauerwerkswände unzulässig.
3. Hinweise
 - 3.1 Allgemein
 - 3.1.1 Es gelten die Vorschriften der BauNVO 1968.
 - 3.1.2 Stellplätze

Die Richtlinien für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen gem. Ziff. 3 des Garagenerlasses des Innenministeriums Baden-Württemberg vom Sept. 1973 sind einzuhalten.
 - 3.2 Heizung

Alle in dem Verfahrensgebiet zu erstellenden Gebäude sind an das zentrale Heizwerk Landwasser-Mitte anzuschließen.
 - 3.3 Schallschutz

Entlang der geplanten Mooswaldallee und der Elsässer Straße sind Schallschutzmaßnahmen zur Erlangung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der geltenden Schallschutzvorschriften durchzuführen.

Für das Krankenhaus und das Alterspflegeheim sind darüber hinaus die im schalltechnischen Gutachten der Fa. Lenz Planen + Bauen, Mainz, vom 20.3.1973 geforderten Maßnahmen in und an den Gebäuden zu berücksichtigen (Anlage zum Bebauungsplan).

Im übrigen Verfahrensgebiet sind Schallschutzmaßnahmen so durchzuführen, daß innerhalb von Aufenthaltsräumen im Dauerschallpegel von 30 dB(A) - gemessen nach DIN 45633 und 5054 - nicht überschritten wird.
 - 3.4 Bebauungsvorschlag Gewerbegebiet

Es wird empfohlen, für das Gewerbegebiet den Bebauungsvorschlag vom 24.3.73 zu beachten (Anlage zum Bebauungsplan).
 - 3.5 Wohnungen im Gewerbegebiet

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind höchstens 2 Wohnungen für den in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 genannten Personenkreis als Ausnahme zulässig.
 - 3.6 Gestaltung der Freiflächen

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan bei dem Bauordnungsamt einzureichen.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto- bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	29.84					
1.2	Landwirtschaft, Forst, Wasser	2.61					
	Besiedelte Fläche	27.23					
1.3	Äußere Verkehrserschließung	6.05			87	21	Eis-Str., Westrand- strasse
	Überörtliches Grün						
	Sonstige überörtl. Flächen	1.14					
	Bruttobauland	20.04	100				
1.4	Innere Verkehrserschließung	2.84	14		223	74	
	Örtliches Grün	1.81	9				
	Sonstige örtliche Flächen						
	Bauland	15.39	77				
1.5	Gemeinbedarf Sondergebiete	9.61	48		365	121	Post, Krankenhaus
	Nettobauland	5.78	29				
	Anteilige Nichtwohnbauflächen	2.25	11				Gewerbe, Bürofl.u.a (39 % aus 5,78 ha)
1.6	Nettowohnbauland	3.53	18				

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche		überbaubare Fläche	Bruttogeschossfläche			GRZ	GFZ
			Wohnbau	sonst.Nutzung		insgesamt	Wohnbau	sonst. Nutzg.		
2.11	Gemein- bedarf									
2.12	SO	96100	9600	86500	38440	115320	11800	103520	0,4	1,2
2.1	Summe1	96100	9600	86500	38440	115320	11800	103520	0,4	1,2
2.21	GI	X								
2.22	GE	6000	600	5400	3600	7200	720	6480	0,6	1,2
2.23	MK	X								
2.24	MI	25000	6500	18500	10000	25000	6500	18500	0,4	1,0
2.25	WA	26800	26800	—	10720	31360	31360	—	0,4	1,17
2.26	WR	X								
2.2	Summe2	57800	33900	23900	24320	63560	38580	24980	0,42	1,1
2	Summe 1+2	153900	43500	110400	62760	178880	50380	128500	0,41	1,16

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW) (mit So)	1750	3.5	Private Stellplätze	1380
3.2	Wohninheiten (WE) (ohne So)	430	3.6	Öffentliche Parkstände	240
3.3	Einwohner je WE	3			
3.4	Bruttogeschossfläche je WE	90			