

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 4 BBauG in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und mit § 111 LBauO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. 6. 1972

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

2.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Nebengebäude sind nicht zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

Wohngebäude : Satteldach

Garagen : Flachdach oder flachgeneigtes Dach

3.2 Dachaufbauten (Dachgauben) : sind nicht zulässig.

3.3 Dachneigung

Wohngebäude : 30°

Garagen : Flachdach oder 8-10°

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die Sockelhöhe, gemessen ab OK Fußweg, darf 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Aufkantung von mehr als 30 cm gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette.

5. Einfriedungen

5.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße darf nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m - gemessen ab OK Fußweg - betragen.

5.2 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m betragen.

5.3 Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer ist straßenseitig nicht zulässig.

5.4 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6. Schutzmaßnahmen

Bei den Wohngebäuden entlang der Bundesstraße 3 sind die Fenster von Aufenthaltsräumen, die zu dieser Straße hin orientiert sind als Schallschutzfenster der Schutzklasse 3 nach VDI 2719 gemäß den Angaben im Lärmschutzgutachten vom Jan. 1981 auszubilden.

H I N W E I S :

Der westliche Randbereich des Gebietes ist den Lärmemissionen der Bundesstrasse 3 sowie der OEG (Oberrheinische Eisenbahn) ausgesetzt. Im Lärmschutzgutachten des Büros Dr. Gruschka vom Jan. 1981 ist das Ausmaß der Immissionen dargelegt und es sind Vorschläge zum Lärmschutz gemacht. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.