

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabensbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im WA nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zu der Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planfestsetzungen) bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3
Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gemäß Planeintrag ist für das WA als Ganzes festgesetzt und auf dem Grundstück insgesamt einzuhalten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf eine GRZ von 0,6 überschritten werden, darüber hinaus durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis auf eine GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

(§§ 18 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind als Höhen über Normalnull (ü.NN) durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut oder ansonsten des oberen Abschlusses der Außenwand. Als Firsthöhe gilt die Oberkante des Daches bzw. der Attika.

Im WA sind maximal drei Vollgeschosse, darüber hinaus jedoch kein weiteres oberirdisches Geschoss zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen.

Straßenseitig des Baufensters sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Gartenabgrenzungen/Einfriedungen bis 60 cm Höhe unzulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen unzulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Im WA sind oberirdische KFZ-Stellplätze sowie oberirdische Garagen unzulässig.

Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind Tiefgaragen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ´Parkfläche´ und ´Fußgängerbereich´ sind Bereiche für den ruhenden Verkehr und Bereiche für den nicht motorisierten Verkehr, Fußgängerbereiche und Grünflächen zulässig.

1.7 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist für den motorisierten Verkehr nur im Bereich mit Ein- und Ausfahrt zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr und Rettungsdienste.

1.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind Fassadenseiten für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt, an denen keine notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) angeordnet werden dürfen.

Ausnahmsweise darf hiervon abgewichen werden, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Wintergarten, verglaste Vorbauten bzw. sonstige Abschirmeinrichtung, o.ä.) gewährleistet wird, dass 50 cm vor dem geöffneten Fenstern ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) in der Nacht aus Anlagen- und Gewerbelärm nicht überschritten wird.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Wasserdurchlässige Parkplätze

Die öffentlichen PKW-Parkplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

1.9.2 Dachflächenmaterialien

Dachflächen und -rinnen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind nicht zulässig.

1.9.3 Überdeckung und Begrünung straßenseitiger Tiefgaragen

Straßenseitige Tiefgaragen sind in den nicht als Zuwegung genutzten Bereichen fachgerecht mit einer mindestens 20 cm dicken durchwurzelbaren Boden-/Substratschicht zu überdecken mit intensiver Begrünung zu versehen. Bäumen auf Tiefgaragendächern ist ein mindestens 4 m² großer Wurzelraum in für den dauerhaften Erhalt des Baumes ausreichender Schichtdicke (z.B. Substratstärke von 60 cm) zur Verfügung zu stellen.

1.10 Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen ´Garten´ sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu bepflanzen.

Die Fläche ´Wegbegleitendes Grün´ (WG) ist auf mindestens 50% ihrer Fläche mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu bepflanzen.

In der Fläche ´Wegbegleitendes Grün´ (WG) sind in Reihe standortgerechte heimische Laubbäume fachgerecht anzupflanzen. Insgesamt ist auf dem Baugrundstück je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein solcher Laubbaum anzupflanzen.

Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu anzupflanzen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dacheindeckung auf geneigten Dächern sind auf Flächen ohne Dachbegrünung Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun oder in den Farben grau bis anthrazit zu verwenden. Solarpaneele sind hiervon ausgenommen, dürfen jedoch keine grellen Farben haben.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie oberhalb der Dachfläche müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes einhalten. Sonstige Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässige Größe von Werbeflächen darf das Maß von 1 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern, in grellen Farben oder mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Automaten sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)

Straßenseitig sind im WA zur Einfriedung und Gartenabgrenzung nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 120 cm über Gelände und Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 60 cm über Gelände zulässig.

Andernorts sind im WA zur Einfriedung nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 60 cm über Gelände und transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 120 cm über Gelände zulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig. Pro Gebäude sind höchstens eine Außenantenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.