

# SCHRIFTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617 ff), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG) in der Fassung vom 08.01.1996

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ■■■■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

( § 9 Abs. 7 BauGB )

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO )

#### 2.1 MI Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Tankstellen nicht zugelassen. ( § 1 Abs. 5+6 BauNVO ).

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### 3.2 $FH_{max,11,50m}$ Firsthöhe darf max. 11,50 m betragen.

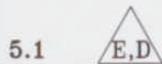
Unter der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der tiefste Geländepunkt, der sich an das Gebäude anschließt.

### 4. FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE

( § 9 Abs. 2 BauGB )

Die Höhenlage (Erdgeschoßfußbodenhöhe) der Gebäude wird festgelegt mit bis zu max. 50cm über Gehweghinterkante bezogen auf Grundstücksmitte. Die Grundstücksmitte ist die Mitte der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur Erschließungsstraße.

5. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind jedoch nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.2  Baugrenzen (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

5.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen  
(§ 9 Abs.1, Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports und Garagen dürfen jedoch nicht versiegelt werden; sie sind mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge (Fugenanteil 25% der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster o.ä. auszuführen.

Vor den Garagen und Carports ist bis zur Hinterkante Gehweg ein Stauraum von mindestens 3,00 m einzuhalten.

5.4  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtfelder sind von der Bebauung freizuhalten bzw. dürfen baulich nicht genutzt werden.  
Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  
IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES UND ZUR MINDERUNG  
SOLCHER EINWIRKUNG ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN  
TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In die Haupt-(Wohn-)gebäude sind zur Reduzierung der Verkehrsimmissionen in der ersten Gebäudezeile entlang der Teilumgehung als bauliche Schallschutzmaßnahme Schallschutzfenster in allen Geschossen als passiver Lärmschutz einzubauen (siehe Schalltechnische Untersuchung).

Als zusätzliche Maßnahme zur Lärminderung wird zwischen dem DB-Stellwerk und der Einmündung in die Untere Vorstadtstraße ein Lärmschutzwall aus erdgefüllten Gabionen bzw. eine Holzlärmschutzwand mit ca. 2 m Höhe eingeordnet.

 Lärmschutzwall aus erdbefüllten Gabionen

 Stützmauer mit aufgesetzter Holzlärmschutzwand

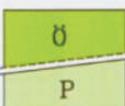
7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1  Gehweg  
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsberuhigter Bereich mit besonderer Zweckbestimmung
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Festgelegte Ein- und Ausfahrt
- P** Öffentliche Parkflächen
- A Anliegerstraße

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.  
Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gring (biszu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

7.2  Bahnanlage, nachrichtlich Verkehrsflächen der Deutschen Bahn AG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  **Ö** Öffentliche Grünflächen  
**P** Private Grünflächen

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

-  Aufschüttung
-  Abgrabung
-  Stützmauer

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhen unterschiede zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

10. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu begrünen.  
Bestehende Bäume sind, soweit sie von den baulichen Maßnahmen nicht berührt werden, zu erhalten.

-  gepl. Bäume
-  gepl. Sträucher
-  Bäume, die zu erhalten sind

11. SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)

-  Naturdenkmal "Lindenallee" (lfd. Nr. 26/21)