

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
(Baugesetzbuch - BauGB - vom 3.12.1986  
BauNutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.9.1977)
1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB  
§§ 1 - 15 BauNVO)
    - 1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
      - 1.1.1 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zugelassen werden.
      - 1.1.2 Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Tankstellen und Kleintierställe
  2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 18 BauNVO - § 17 BauNVO)
    - 2.1 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)  
wie im zeichnerischen Teil eingetragen
    - 2.2 Geschosflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO)  
wie im zeichnerischen Teil eingetragen
    - 2.3 Anrechnung von Flächen auf die Geschosfläche  
(§ 21a Abs. 5 BauNVO)  
Als Ausnahme kann die zulässige Geschosfläche um 25 vom Hundert der Fläche, die zur Herstellung von notwendigen Garagen für die Nutzung der Gebäude erforderlich sind, erhöht werden.
  3. Bauweise (§ 12 BauNVO)
    - 3.1 offene Bauweise
  4. Stellung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
    - 4.1 Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung wie im Plan eingetragen
  5. Garagen (§ 12 BauNVO)
    - 5.1 Garagen sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht werden, nur unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen (unterirdische Gemeinschaftsgarage - Tiefgarage (TG))
  6. Stellplätze (§ 12 BauNVO)
    - 6.1 Stellplätze sind in der überbaubaren Fläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig
  7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
    - 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden nicht zugelassen
    - 7.2 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 LBO werden als Ausnahme zugelassen
  8. Verkehrsflächen, Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
    - 8.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen und Gehwege
    - 8.2 Zu- und Abfahrten zu und von Garagen sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen anzulegen
  9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)
    - 9.1 In den hier für vorgesehenen - im zeichnerischen Teil mit "Pfl." dargestellten Flächen - sind heimische, bodenständige Laubbäume und Strücher zu pflanzen. Dabei ist - wenn es die nachbarrechtlichen Vorschriften zulassen - je 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 mittelkroniger Baum (Kronendurchmesser des ausgewachsenen Baumes 5-6 m) zu pflanzen; empfohlen werden:  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere)  
Tilia euchlora (Krimlinde)  
Tilia "Greenspire" (Amerik. Stadtlinde)  
Tilia tomentosa (Silberlinde)

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung v. 28.11.33, geändert 1.4.85)
  1. Anzahl der Vollgeschosse u. Gebäudehöhen  
(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)
    - 1.1 Anzahl der Vollgeschosse  
wie im zeichnerischen Teil eingetragen
    - 1.2 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)  
jeweils gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe -EPH- bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Umfassungswand) mit der Dachhaut des Hauptdaches darf die Gebäudehöhe bei  
2geschossigen Gebäuden max. 6,00 m  
3geschossigen Gebäuden max. 8,75 m betragen.
  2. Dachausbildung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
    - 2.1 Dachform: Satteldach
    - 2.2 Satteldach 30 - 35°
    - 2.3 Dachaufbauten (Gaupen, Quergiebel, Aufkipper und dergl.) sind zulässig, jedoch müssen sie gegenüber dem Hauptdach untergeordnet bleiben, d.h.: Dachaufbauten müssen von den Ortsgängen des Hauptdachs mindestens 2,00 m entfernt sein und der First der Dachaufbauten muß mindestens 0,75 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches enden.
    - 2.4 Materialien zur Dacheindeckung  
sind in einem dunklen Farbton zu halten
  3. Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze (§ 39 Abs. 1 LBO)
    - 3.1 Es sind im Bauantrag nachzuweisen für  
1-Zimmer-Wohnung je 1 KFZ-Stellplatz  
2-Zimmer-Wohnung je 1,5 KFZ-Stellplätze  
3-Zimmer-Wohnungen und mehr je 2,0 KFZ-Stellplätze  
Davon müssen 2/3 der notwendigen Stellplätze in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (Tiefgarage) untergebracht werden (siehe auch Ziff. I/5 der textlichen Festsetzungen)
  4. Aufschüttungen und Abgrabungen
    - 4.1 Die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche soll weitgehendst erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind bis max. 0,50 m zulässig. Auch bei der Herstellung von Tiefgaragen sollen diese Vorgaben eingehalten werden.
  5. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
    - 5.1 Entlang der Straßen und Gehwege sind Einfriedigungen als Hecken oder beidseitig eingepflanzte Zäune bis max. 0,80 m zulässig. Hecken aus Nadelholz dürfen nicht verwendet werden.
    - 5.2 Notwendige Stützmauern sind bis zu einer Höhe v. 0,50m zulässig
  6. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
    - 6.1 Außenantennen sind unzulässig, weil der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, andernfalls ist je Gebäude eine Antenne zulässig
  7. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
    - 7.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  1. Flächen zur Aufstellung von Müllbehältern
    - 1.1 Entsprechend § 10 Abs. 3 der Abfallsatzung des Landkreises dürfen Müllbehälterstandplätze nicht mehr als 10 m von öffentl. Straßen entfernt angelegt werden
- IV. Hinweis
  1. Fenster, die von der Schwieberdinger- und Stammheimer Str. durch Verkehrslärm beschallt werden können, sollten mit einem entsprechenden Schallschutz versehen werden (Schallschutzfenster mit Dauerlüftung)
  2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.