

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

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

A 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA- Allgemeines Wohngebiet
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohnungen.

A 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die GRZ wird im WA mit 0,4 festgesetzt.

A 3.2 Gebäudehöhen

A 3.2.1 Der untere Bezugspunkt (121,10 ü. NN) für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (First, Attika) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

A 3.2.2 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (121,10 ü. NN) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Die zulässige Wandhöhe wird im WA auf max. 6,50 m festgesetzt.

A 3.2.3 Die zulässige Wandhöhe darf für zurückgesetzte Gebäudeteile des Staffeldachgeschosses um max. 3,0 m überschritten werden.

A 3.2.4 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (121,10 ü. NN) und dem oberen Gebäudeabschluss (First, Attika- oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhe wird im WA auf max. 11,0 m festgesetzt.

A 3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA als Höchstgrenze auf II festgesetzt.

A 3.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude 1 (gem. Planeinschrieb) darf nicht mehr als 5 Wohneinheiten enthalten .
Wohngebäude 2 (gem. Planeinschrieb) darf nicht mehr als 5 Wohneinheiten enthalten.

A 4 Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

A 4.1 Bauweise

Im WA gilt die offene Bauweise.

A 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Bauteile wie Balkone, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä.

A 5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 u. 14 BauNVO)

A 5.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich zulässig sind Stellplätze ebenerdig nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür gekennzeichneten Flächen.

A 5.2 Sonstige Nebenanlagen

Der überdachte Müllstandort ist nur innerhalb der in der Planzeichnung als NA bezeichneten Fläche zulässig. Die zulässige Grundfläche der Anlage ist dabei auf 20,00 m² mit einer max. Höhe von 3,0 m beschränkt.

A 6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 6.1 Schutz der Aufenthaltsräume

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

A 6.2 Lärmpegelbereiche

A 6.2.1 In der Planzeichnung sind die erforderlichen Lärmpegelbereiche je Fassade festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
≤ 65	III
≤ 70	IV
≤ 75	V

A 6.2.2 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

A 6.3 Schutz der Räume für dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Einbau schalldämpfter Lüftungselemente erforderlich.

A 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. 25a BauGB)

A 7.1 Begrünung der Tiefgarage

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

A 7.2 Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher und Bodendecker zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind aus der folgenden Pflanzliste (Textziffer A 7.3) auszuwählen.

A 7.3 Bepflanzung, Pflanzqualität und -größe

A 7.3.1 Folgende Solitärgehölze sind zu verwenden:

Amelachier lamarckii- Felsenbirne
Prunus laurocerasus- Kirschlorbeer
Flieder in Sorten

Pflanzqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Es ist mind. 3x verpflanzte Ware der Sortierung 100/150 zu pflanzen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

A 7.3.2 Forsythia, Hartriegel, Spiraea, Weigelia, Liguster, Strauchrosen, Schneebeil

Pflanzqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Es ist mind. 3x verpflanzte Ware der Sortierung 60/100 zu pflanzen.

A 7.3.3 Folgende Bodendecker sind zu verwenden:

Cotoneaster, Lonicera, Efeu, Hypericum, Immergrün

A 7.4 Gestaltung der Stellplatzflächen und Zufahrten

Die Stellplatzflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterterrassen oder wassergebundene Decke anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 1.1 Dachform und -neigung

B 1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdächer auszuführen.

B 1.1.2 Im WA muss das zulässige Dachgeschoss als Staffeldachgeschoss ausgebildet werden. Das Staffeldachgeschoss ist gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, an drei Seiten mind. um je 1,0 m. Das Staffeldachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Der Begriff des Staffeldachgeschosses bezeichnet das oberste Geschoss, das gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist (max. 75% des darunter liegenden Vollgeschosses).

B 1.1.3 Die Dachneigung wird im WA auf 15° (+/- 3°) festgesetzt.

B 1.1.4 Abweichende Dachformen und -neigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Dachbegrünung oder ein Dach mit einer solarbetriebenen Ausrüstung oder mit vergleichbaren Ausrüstungen zur Energieeinsparung vorgesehen werden soll.

B 1.2 Dacheindeckung

Die Eindeckung geneigter Dächer muss mit Materialien mit nicht glänzenden Oberflächen erfolgen. Bei Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenfallrohren ist die Verwendung von unbeschichtetem Material (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

B 2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur offen und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten.

C 2 Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

C 3 Geologie

Das LGRR (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) weist auf die gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) hin. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassungssoftware zur Verfügung.

C 4 Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden- Württemberg zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmonition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.