

" Talfeld III "

Gesetzliche Grundlagen

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) | i.d.F. vom 21.12.2006 |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) | i.d.F. vom 23.01.1990 |
| DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) | i.d.F. vom 08.08.1995 |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) | i.d.F. vom 18.12.1990 |

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

| | |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
|----|--|

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO).

| | |
|----|---|
| SO | Sondergebiet Nahversorgung (§ 11 BauNVO) |
|----|---|

Das Sondergebiet Nahversorgung dient der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der Unterbringung von Dienstleistungen.

a) Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt
- Bäckerei
- Metzgerei
- Apotheke
- Café / Gaststätte
- Kreditinstitut
- Praxen für gesundheitliche Zwecke
- Büroräume
- Wohnen

b) Das Nahversorgungszentrum darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1200 m² nicht überschreiten.

c) Ab dem ersten Obergeschoss sind die Nutzungen Büroräume, Praxen für gesundheitliche Zwecke sowie Wohnen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGb i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- z.B. II als Höchstgrenze
- z.B. (II) zwingend
- z.B. II - III als Mindest- und Höchstgrenze

- TH z.B. 602,00 Traufhöhe (zwingend)
- OK z.B. 602,00 Oberkante (zwingend)
- TH z.B. 602,00 - 603,00 Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze
- OK z.B. 602,00 - 603,00 Oberkante als Mindest- und Höchstgrenze

Die Traufhöhe/Oberkante wird in m über NN angegeben (Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz DHHN 12). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (z.B. Attika).

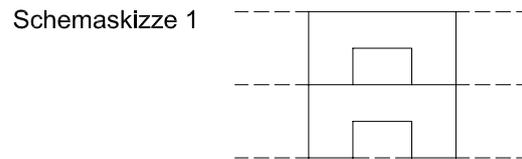
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

- o offene Bauweise

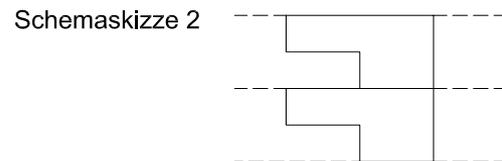
a1 abweichende Bauweise: geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche

a2 abweichende Bauweise: Atriumhaus
Innerhalb der überbaubaren Fläche muss unter Freihaltung eines Innenhofes an die Grundstücksgrenzen angebaut werden. Im Süden kann der Innenhof durch das Nachbargebäude begrenzt werden. (siehe Schemaskizze 1)

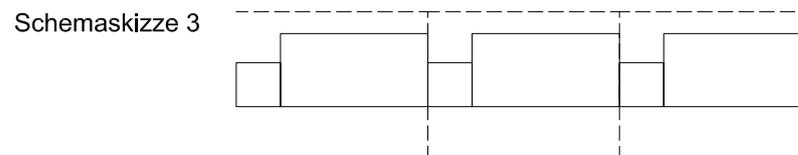


Der südliche Grenzbau kann auch aus Nebenanlagen oder Garagen, die in das Hauptgebäude integriert sein müssen, bestehen.

a3 abweichende Bauweise: Gartenhofhaus
Innerhalb der überbaubaren Fläche muss an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze angebaut werden. (siehe Schemaskizze 2)



a4 abweichende Bauweise: Kettenhaus
Innerhalb der überbaubaren Fläche muss das Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Garagen sind an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. (siehe Schemaskizze 3)



a5 abweichende Bauweise: Einseitiger Grenzbau
Innerhalb der überbaubaren Fläche muss an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

 Baulinie

 Baugrenze

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung bei Satteldach, Haupttraufrichtung Pultdach,
Hauptgebäudeausrichtung bei Flachdach

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1.Nr. 6 BauGB)

$\frac{WA}{2Wo}$ Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichhindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|---|---|
|  | Straßenbegrenzungslinie |
|  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
|  | Öffentlicher Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg (nach Planeinschrieb) |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
|  | - Verkehrsberuhigter Bereich |
|  | - Fußgängerbereich |
| P | - Parkstreifen |
|  | Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|  | Bereich für Ein- und Ausfahrt Der Zufahrtsbereich für das Sondergebiet Nahversorgung ist auf eine Breite von maximal 10 m beschränkt. Der Zufahrtsbereich für die Wohnbebauung ist in einer Breite von maximal 4 m zulässig. |
| z.B. x 560.30 | Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhenbezug Deutsches Höhenhauptnetz 12 (DHHN 12) |

Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen:

Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser |
|  | Zweckbestimmung: Elektrizität |

1.10 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | | |
|---|------------------------|------------------|
|  | Öffentliche Grünfläche | - Streuobstwiese |
|  | Öffentliche Grünfläche | - Parkanlage |
|  | Private Grünfläche | |
|  | Vorgartenzone | |

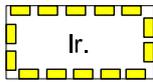
1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1 a und ihre Zuordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 36,5% und auf die privaten Eingriffe 63,5% der Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes:

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die zusätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund wird diesem Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (siehe Planeinschrieb).

Bei der Herstellung von Gebäuden oder Nebenanlagen mit Keller sowie Tiefgaragen ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Leitungsrecht einzuhalten.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Zum Schutz vor Schallimmissionen durch die Mettenberger Straße und die Telawiallee sind die dem Lärm zugewandten Fenster in Schallschutzklasse 2 auszuführen. Wohn- und Schlafräume sind der lärmabgewandten Hausseite zuzuordnen (siehe Hinweis).

1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

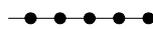


An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.

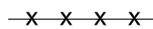
1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Talfeld III"
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

NUTZUNGSSCHABLONE

| Gebietsart Zahl der Wohnungen | Zahl der Vollgeschosse |
|----------------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | - - - |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |

lfd. Nr.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 (§ 74 LBO)

2.1 Fassade

Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mindestens 60% haben, auszuführen.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachform

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb

SD = Satteldach

ZD = Zeltdach

PD = Pulldach

FD = Flachdach

DN ≤ 10° = Dachneigung

2.3 Dachgestaltung

Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Verwahrung, Dachrinnen, Fallrohre).

Die Eindeckung der Pultdächer hat in Form von Wellplatten aus Faserzement oder mit Trapez- bzw. Wellprofile aus Aluminium (natur oder beschichtet) oder aus Stahl (beschichtet) zu erfolgen. Für das Dachmaterial ist ein heller Grauton zu wählen. Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

2.4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.5 Freiflächengestaltung

(1) Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).

(2) Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken, begrüntem Zäunen und Mauern zulässig.

(3) Vorgartenzone

VG 1 (Vorgartenzone 1)

Einfriedungen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht zulässig. Der Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Wohnbereich ist gärtnerisch zu gestalten.

VG 2 (Vorgartenzone 2)

Zum öffentlichen Verkehrsraum der Telawiallee sind Einfriedungen in Höhe von 1,0 - 1,40 m zu errichten. Diese können in Form von verputzten Mauern, Sichtbetonwänden oder geschnittenen Hecken hergestellt werden. Bei der Herstellung der Einfriedungen ist zum Randstein (Gehweg) ein Abstand von 0,30 m einzuhalten.

Nebenanlagen als Abstellmöglichkeiten (z.B. für Fahrräder, Gartengeräte, Müllbehälter u.a.) sind gestalterisch in Form, Farbe und Materialität an das Hauptgebäude und die Einfriedung anzupassen.

(4) Aus bautechnischen Gründen ist eine Grenzbebauung zum öffentlichen Verkehrsraum unzulässig. Dabei sind Hauptgebäude mit einem Mindestabstand von 2,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum herzustellen. Bei Garagen ist ein seitlicher Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Grenzt die Zufahrtsseite der Garage zum öffentlichen Verkehrsraum, so ist diese mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu errichten.

2.6 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In den Bereichen der lfd. Nr. 1 sind Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straße zu errichten.

2.8 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern pro Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

III. HINWEISE

----- Geplante Grundstücksgrenze

3.1 Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Talfeld I/II" Plan Nr. 890/34 Index Nr. 4. Es treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans außer Kraft.

3.2 Abdichtung von Bauwerken

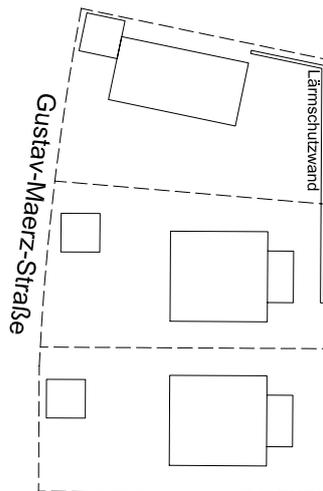
Aufgrund der gewählten Regenwasserentsorgungskonzeption (Retentionsanlagen mit Versickerung/Verdunstung) stehen keine Anschlüsse für Hausdrainageleitungen zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (August 2000) oder in WU-Beton nach DIN 1045 durchzuführen.

3.3 Lärmvorbelastung

Die Lärmbelastung entlang der L 280 (Mettenberger Straße) beträgt entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom August 2007 tagsüber max. 82,2 dB(A), entlang der Planstraße A tagsüber max. 76,4 dB(A).

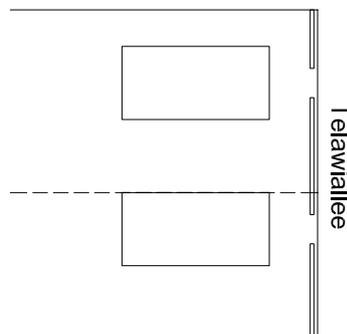
Bei den Grundstücken in der Heinrich-Forschner-Straße westlich der Streuobstwiese wird als Vorkehrung zum Schutz von Lärmbelästigung des Freibereiches und des südlich angrenzenden Grundstückes eine Lärmschutzwand empfohlen. Der Abstand der Lärmschutzwand zur Streuobstwiese und dem öffentlichen Fußweg ergibt sich ja nach Materialität und Höhe aus dem Nachbarrecht Baden Württemberg. (siehe Schemaskizze 4)

Schemaskizze 4 als Beispiel für den Umfang einer Lärmschutzwand:



Zum Schutz vor Lärmbelästigung wird für den einseitigen Grenzbau Einzelhausbebauung östlich entlang der Telawiallee die Errichtung einer Mauer (Lärmschutz) empfohlen. (siehe Schemaskizze 5)

Schemaskizze 5



IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Bodenschutz

Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.