

Anlage 1

Ergänzende Festsetzungen zum Bebauungsplan für das Gebiet Friedrichsfelder Landstraße

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird untergliedert in:

- "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
- "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen, die Geschößflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse - zwingend oder als Höchstgrenze - richten sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene, die geschlossene und die besondere Bauweise festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Bauweise für die einzelnen Grundstücke richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 4 Gestaltung der Bauten

- a) Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- b) Die Sockelhöhe darf 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.

Im Bereich der Kettenhäuser wird eine einheitliche Sockelhöhe von 0,40 m über OK Fußweg festgesetzt, wo die zweigeschossigen Gebäude voll aus dem Boden ragen.

Sofern das zweite Vollgeschöß aufgrund eines anrechenbaren Untergeschosses erreicht wird, ist eine höhere Sockelhöhe zulässig. (siehe Begründung hierzu).

c) Kniestöcke bis zu 0,80 m - gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Fußpfette - und Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nur im Bereich östlich der Friedrichsfelder Landstraße zulässig.

d) Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Einzel- und Doppelhäuser östlich der Friedrichsfelder Landstraße	: Satteldach 30 - 45°
Gaststätte	: Flachdach
Garagen	: Flachdach
Neben-u. Wirtschaftsgebäude	: dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt

Die zweigeschossigen Kettenhäuser erhalten ein Satteldach von maximal 30° ohne Kniestock. Die eingeschossigen Zwischenbauten erhalten ein Sattel- oder Flachdach (siehe hierzu Begründung).

Bei der eingeschossigen Bauweise werden Sattel- oder Pultdach bis maximal 30° festgesetzt. Die Garagen erhalten ein Flachdach (siehe Begründung hierzu).

Bei den Dächern der Doppelhäuser im Bereich östlich der Friedrichsfelder Landstraße müssen Gesimshöhe, Dachneigung und Art (Material) der Dachdeckung bei jedem Doppelhaus gleich sein.

§ 5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

a) Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, auch wenn für die Wohngebäude ein geringerer Abstand zugelassen ist.

Bei den Gartenhofhäusern und Kettenhäusern sind die Garagen in die Wohngebäude einzubeziehen. Ausgenommen sind die Kettenhäuser, die unmittelbar an die Friedrichsfelder Landstraße angrenzen und über einen -nicht befahrbaren- Wohnweg erschlossen werden. Die Garagen für diese Hausgruppe sind an der hierfür ausgewiesenen Fläche als Gemeinschaftsgarage zu errichten.

b) Neben- und Wirtschaftsgebäude sind nur auf den Grundstücken östlich der Friedrichsfelder Landstraße und nur bis zu einer Größe von 50,0 qm zulässig.

- c) Für jede Wohnung ist 1,0 Stellplatz auf den Privatgrundstücken oder an den hierfür vorgesehenen Stellen als Gemeinschaftsstellplätze nachzuweisen.

§ 6 Einfriedigungen

- a) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m, die Sockelhöhe das Maß von 0,3 m - jeweils gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.
- b) Bei den Hausgruppen (Kettenhäusern) dürfen die Vorgärten nicht eingefriedet werden, ebenso die einzelnen Hausabschnitte auf Gartenseite nicht durch Einfriedigungen voneinander getrennt werden.
- c) Bei den Hausgruppen (Gartenhofhäusern) ist allseitig eine Sichtblende bis zu 2,00 m Höhe zugelassen.
- d) Die Einfriedigungen parallel zur Bundesstraße 36 und zur geplanten Landesstraße 597 können als geschlossene Wand mit einer Höhe von max. 2,20 m ausgebildet werden.

§ 7 Allgemeines

- a) Direkte Zu- und Ausfahrten von und zur geplanten Landesstraße 597 und zur Bundesstraße 36 sind nicht zulässig.
- b) Die Errichtung eines Schallschutzzaunes parallel zur B 36 und zur geplanten L 597 ist auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- c) Bei der Bebauung auf den Grundstücken, die an die Bundesstraße 36 oder an die geplante Landesstraße 597 angrenzen, werden objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen zwingend vorgeschrieben, sodaß die zulässigen Richtwerte nicht überschritten werden. Sämtliche Wohn- und Schlafräume müssen auf der lärmabgewandten Seite liegen. Auf der "Lärmseite" der Gebäude sind Nebenräume (z.B. Flure, Bäder, Abstellräume u.ä.) anzuordnen. Bei Bedarf sind Lärmschutzfenster vorzusehen.
- Der Nachweis über die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

- d) Unterschiede in den Höhen zwischen Straßenoberkante und Gelände sind als Böschungen auszubilden, deren Anlage im Bereich der Vorgärten zu dulden ist.

§ 8 Heizung

Zum Schutze vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen fest oder flüssige Brennstoffe als Heizmaterial nicht verwendet werden.

§ 9 Befreiungen

- a) Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können nach § 31 Abs. 2 BBauG durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.
- b) Befreiungen von den gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

Schwetzingen, den 27.2.1975

9.3.1978



Bürgermeister:

J.V.

Klaus Enbold

Bürgermeisterstellvertreter