



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 12, Flurstück Nr. 13416“,
Stadt Östringen

Für das Flurstück Nr. 13416 werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
„Schenkloch I“, 4. Änderung, vom 23.07.2013 aufgehoben und neu gefasst.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

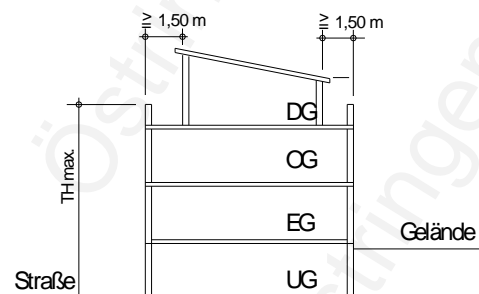
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. „TH max“ – maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut bzw. als Oberkante der Attika des Dachgeschosses (Voraussetzung : die Außenwände des Dachgeschosses treten, abgesehen vom Treppenhaus, um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück).



Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der „Friedrich-Ebert-Straße“.

2.2. Sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand reduziert sich, außerhalb des Hauseingangs-Bereiches, durch herzustellende Geländeaufschüttungen gemäß dem Schnitt A–A des Vorhabenplanes.

2.2. “FH max“ – maximal zulässige Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,75 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Offene Bauweise

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung des Gebäudes sind parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu erstellen.

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die Errichtung von Garagen (oberirdisch errichtet) und überdachten Stellplätzen ist auf dem Flurstück Nr. 13416 lediglich im Bauwich, d. h. seitlich des Gebäudes, mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur „Friedrich-Ebert-Straße“ zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gartenflächen

Auf den ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche > 10,00 m² sowie oberirdisch errichtete Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Ebenfalls zugelassen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. in vollem Umfang in den Hang integrierte Garagen).

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23. und 24. BauGB)

Zur Minderung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der B 292 ist in den gekennzeichneten Fassaden der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Büroräumen u. ä. vorzusehen.

Der zu erbringende passive Lärmschutz beinhaltet die Forderung nach Fensterkonstruktionen mit integrierten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern. Die schallschutztechnischen Anforderungen an die Fenster gelten auch für diese Belüftungseinrichtungen und möglicherweise vorgesehenen Rolllädenkästen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2017 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Östringen

Östringen

Östringen

Östringen

Östringen

Östringen