

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kohlberg“
der
Gemeinde Gottmadingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes wird ein **besonderes Wohngebiet** gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

1.1 Festsetzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Das besondere Wohngebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen in drei Teilgebiete - WB 1, WB 2 und WB 3 - gegliedert.

Das besondere Wohngebiet **WB 1** dient der Unterbringung von Wohngebäuden und Läden sowie der Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das besondere Wohngebiet **WB 2** dient der Unterbringung von Wohngebäuden, Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie der Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das besondere Wohngebiet **WB 3** dient der Unterbringung von Wohngebäuden, Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie der Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Festsetzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 unzulässig.

1.3 Festsetzung gemäß § 13 BauNVO

In den besonderen Wohngebieten WB 1 sind nur Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausführen, zulässig. In den besonderen Wohngebieten WB 2 und WB 3 sind sowohl Räume als auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausführen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Das Maß der baulichen Nutzung wird, unter Anwendung der §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO, durch die Angabe der Grundflächenzahl oder der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschoße bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche - §§ 17 und 19 BauNVO -

Für die bereits bebauten Grundstücke wird eine **Grundflächenzahl** von 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der mit 0,6 festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, ist in den besonderen Wohngebieten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird für alle übrigen Baugrundstücke der Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch die Angabe einer **zulässigen Grundfläche** bestimmt. Die Höhe der jeweils zulässigen Grundfläche ist der für die einzelnen Baugrundstücke angegebenen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschoße- § 18 und 20 BauNVO -

Für die bereits bestehenden Gebäude wird, mit Ausnahme des ehemaligen Sudhausturms, die **Zahl der Vollgeschoße** auf maximal zwei Vollgeschoße festgesetzt.

Für den geplanten winkelförmigen Zentralbau wird die Zahl der Vollgeschoße auf zwingend drei Vollgeschoße festgesetzt.

Für die übrigen neu zu bebauenden Grundstücksflächen sowie für den ehemaligen Sudhausturm wird zur Begrenzung der **Höhe baulicher Anlagen** eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Als Wandhöhe gilt ent-

sprechend der Legaldefinition in § 5 Abs. 4 LBO Ba.-Wü., das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die jeweils zulässige Wandhöhe ist der für die einzelnen Baugrundstücke angegebenen Nutzungsschablone zu entnehmen. Für die Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit den Nummern 11, 12, 13, 17, 19 und 20 gekennzeichnet sind, wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine zwingende Wandhöhe von 7.0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null angegeben.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -

3.1 Geschlossene und abweichende Bauweise - § 22 Abs. 3 BauNVO

Aus Gründen des Immissionsschutzes sowie aus stadtgestalterischen Gründen wird entlang der Hauptstraße für die mit den Nummern 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20 und 21 gekennzeichneten Baugrundstücke eine **geschlossenen** Bauweise festgesetzt.

Für die mit den Nummern 13, 16 und 22 gekennzeichneten Baugrundstücke wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die **abweichende** Bauweise zeichnet sich ist im vorliegenden Falle dadurch aus, dass auf den Baugrundstücken entsprechend der Planzeichnung die Gebäude an einer Seite mit und an der anderen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO -

Die mit Gebäuden und Gebäudeteilen überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** und **Baulinien** gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird für die zu errichtenden Hauptgebäude auf den mit den Nummern 17, 19 und 20 gekennzeichneten Baugrundstücken entlang der Hauptstraße, eine senkrecht zur Hauptstraße ausgerichtete Stellung baulicher Anlagen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Herstellung privater Tiefgaragen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich gemäß der Planzeichnung in öffentliche Straßenverkehrsflächen und in öffentliche Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen.

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden Teilflächen der Hauptstraße (B 34), der Rielasinger Straße sowie des Kohlbergweges festgesetzt.

Als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden gemäß der Planzeichnung ein Fußgängerbereich, eine öffentliche Parkflächen sowie ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung von fußläufigen Verbindungen werden

- ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück mit der Nummer 37/1,
- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Flurstücken mit den Nummern 20/1, 19/2 und 19/1 und
- ein Geh- und Leitungsrecht mit Durchgang im Erdgeschoß zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des geplanten Winkelgebäudes

festgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der Bewohner des besonderen Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Form von Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

7.1 Grundrißplanung

In den Gebäuden längs der Hauptstraße sollten insbesondere auf den der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten und den unmittelbar angrenzenden Stirnseiten nicht schutzwürdige Aufenthaltsräume wie Arbeitsräume, Nebenräume und Flure usw. angeordnet werden.

7.2 Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Büroräumen oder ähnlichen Nutzungen

Werden auf der der Hauptstraße zugewandten Gebäudefront Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräumen oder ähnlichen Nutzungen vorgesehen, ist für diese Räume eine bestimmte Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 zu gewährleisten. Der Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung ist vom Bauherrn zu führen.

Entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung ist

- an den mit **---** gekennzeichneten Gebäudefronten ist aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels (Lärmpegelbereich III) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB (Fenster \geq SSK II) und bei Büroräumen oder ähnlichen Nutzungen ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 30 dB (Fenster \geq SSK I) zu gewährleisten.
- an den mit **---** gekennzeichneten Gebäudefronten ist aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels (Lärmpegelbereich IV) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 40 dB (Fenster \geq SSK III) und bei Büroräumen oder ähnlichen Nutzungen ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB (Fenster \geq SSK II) zu gewährleisten.
- an den mit **---** gekennzeichneten Gebäudefronten ist aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels (Lärmpegelbereich V) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 45 dB (Fenster \geq SSK III) und bei Büroräumen oder ähnlichen Nutzungen ein erforderliches Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 40 dB (Fenster \geq SSK II) zu gewährleisten.
- In den Lärmpegelbereichen IV und V sind weiterhin für Schlafräume und Kinderzimmer, zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung dieser Räume ohne Einbuße der Schutzfunktion der schalldämmenden Außenbauteile, schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen. Die schallgedämpften Lüftungseinheiten sollen im eingebauten betriebsfertigen Zustand ein Einfügungsdämm-Maß $D_e = \text{mind. } 10 \text{ dB}$ über dem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der jeweiligen Fensterkonstruktion aufweisen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die künftige Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen wird folgende Festsetzung getroffen:

8.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind alle dem fußläufigen Verkehr dienenden Flächen, sowie alle sonstigen privaten Verkehrsflächen, wie Stellplatzflächen, ihre Fahrgassen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen.

Als wasserdurchlässige Bodenbeläge gelten insbesondere wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Ökopflaster und Natursteinpflaster mit breiten Fugen.

9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Aus stadtgestalterischen aber auch aus stadtökologischen Gründen werden folgende Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

9.1 Anpflanzung

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten:

- auf dem Platz und der Promenade:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 -20 cm;
Für die Bepflanzung besonders geeignet sind Platanen.
- entlang der verkehrsberuhigten Flächen sowie südlich und östlich des Sudhausturms:
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm;
Für die Bepflanzung besonders geeignet sind Roßkastanien und Silberlinden.

Um den anzupflanzenden Einzelbäumen ausreichende Wachstumsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist ein entsprechend großes Pflanzquartier herzustellen. Wird ein Pflanzquartier in Form einer offenen Baumscheibe angelegt, so muss die Grundfläche der Baumscheibe bei einer Mindestbreite von 2 m mindestens 8 qm betragen; bezogen auf einen offenen Pflanzstreifen gilt die Mindestbreite von 2 m entsprechend. Liegen die Pflanzquartiere niveaugleich mit Stellplatzflächen, so ist für die Bäume ein Anfahrschutz, zum Beispiel in Form von Baumschutzbügeln vorzusehen.

Flachdächer sind extensiv, beispielsweise mit Sedum-Moos oder Sedum-Gras zu begrünen.

9.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die auf der Parzelle Nr. 50/23 vorhandenen Einzelbäume (Kastanien) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB -

Die im Bereich der Hauptstraße zeichnerisch festgesetzten Sichtfenster sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0.6 m freizuhalten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen folgende Gebäude als Kulturdenkmale dem Denkmalschutzgesetz:

- Hauptstraße 59, Fl.Nr. 37/1, ehem. Villa des Brauereibesitzers Albert Bilger, err. 1911, mit zugehöriger Garteneinfriedung und Eckpavillon,
- Hauptstraße 61, Fl.Nr. 37/2, Ausleger des Gasthauses „Sonne“,
- Hauptstraße 63, Fl.Nr. 37, Sudturm der ehem. Brauerei Bilger,
- Kohlbergweg 2, Fl.Nr. 36, wohl ehem. herrschaftliches Anwesen mit Zehntkeller, später Gasthaus, Apotheke, 17.Jh.; nach mündl. Überlieferung 1672; mit Ökonomieteil,
- Kohlbergweg 4, Fl.Nr. 34, Wohnhaus, EG massiv, darüber Fachwerk, Freitreppe; spätes 17./frühes 18. Jahrhundert.

Gottmadingen, 08.12.2000

.....
Schuwerk, Bürgermeister