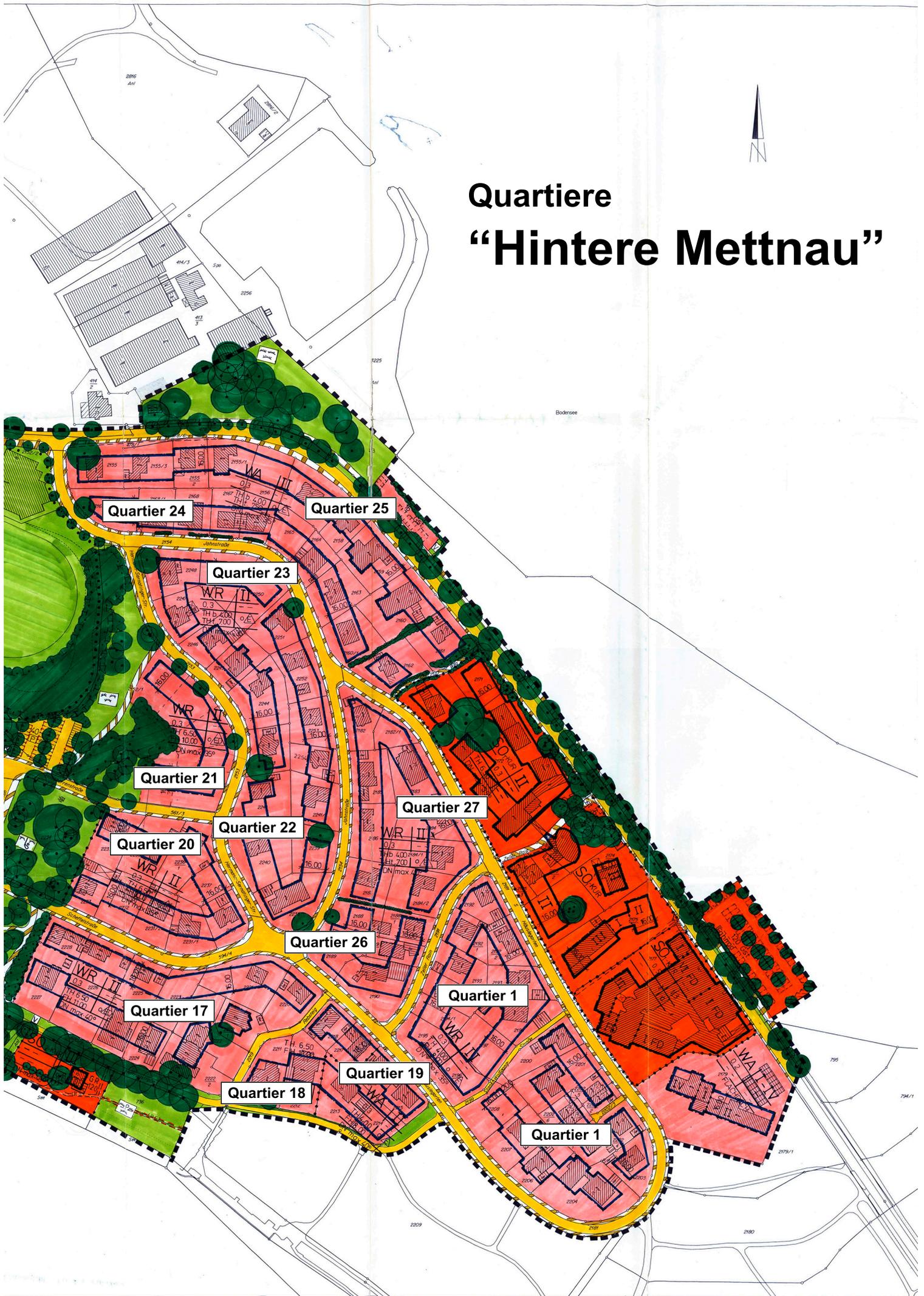


Quartiere "Vordere Mettnau"

Quartiere "Hintere Mettnau"



Schablone 1

WA	II
0,3	
TH max. 414 m ü. NN	a 
DN max. 45°	

Schablone 2

WA	II
0,3	
TH max. 415 m ü. NN	a 
DN max. 45°	

Schablone 3

WA	II
0,3	
TH 8.5 m	a 
DN max. 45°	

Schablone 4

WA	II
0,3	
TH 6.5 m	a
DN max. 48°	

Schablone 4a

WA	II
0,3	
TH 7.5 m	a
DN max. 48°	

Schablone 5

WA	III
0,3	
TH 8.5 m	a
DN max. 35°	

Schablone 6

WA	II
0,3	
TH 6.5 m	a
DN max. 45°	

Schablone 7
entfällt nach PUT
Beschluss. Keine
Ausnahme bezgl.
Längenfestsetzung.

Schablone 8

WA	II
0,3	
TH 6.5 m	a 
DN max. 40°	

Schablone 9

WR	II
0,3	
TH 7 m	a 
DN max. 40°	

Schablone 10

WR	II
0,3	
TH 7 m	a 
DN max. 45°	

Schablone 11

WR	II
0,3	
TH max. 415 m ü. NN	a 
DN max. 45°	

Schablone 12

WR	II
0,3	
TH 7 m	a 
DN max. 45°	

Schablone 13

WR	II
0,3	
TH 6.5 m FH 11 m	a 
DN max. 40°	

Schablone 14

WA	II
0,3	
TH 6.5 m FH 11 m	a 
DN max. 40°	

Schablone 15

WA	II
0,3	
TH 5 m FH 9 m	a 
DN max. 40°	

Schablone 16

WR	II
0,3	
TH 4 m FH 8 m	a 
DN max. 35°	

Nutzungsschablonen Bebauungsplan

Schablone 17

WR	II
0,3	
TH 7 m FH 11 m	a 
DN max. 35°	

Schablone 18

WR	II
0,3	
GH max. 8 m	a 
DN max. 35°	

Schablone 19

WR	II
0,3	
TH 5 m	a 
DN max. 40°	

Schablone 20

WR	II
0,3	
TH 7 m	a 
DN max. 35°	

Schablone 21

WR	II
0,3	
TH 6 m	a 
DN max. 35°	

Schablone 22

WR	II
0,3	
TH 6.5 m FH 10 m	a 
DN max. 35°	

Schablone 23

WA	II
0,3	
TH 4 m	a 
DN max. 35°	

Schablone 24

WA	II
0,36	
TH 8.5 m	a 
DN max. 35°	

Anpassung der Höhenfestsetzungen - Quartiersbezogen

„VORDERE METTNAU“

Krankenhaus

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: Firsthöhe (FH) maximal 11.00 m

Bestand: Firsthöhe maximal 427.70 m

Vorschlag:

Alt	Neu
Firsthöhe max. 11.00 m	Firsthöhe max. 428 m über Normalnull (ü.NN)

Unterschied zu gültiger Festsetzung: ca. + 11 m

Amt für Gesundheit und Versorgung - Landratsamt

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: keine Festsetzung -> §34 Baugesetzbuch gilt

Bestand: Traufhöhe (TH) ca. 414.70 m

Vorschlag:

Alt	Neu
Keine Festsetzung	TH analog der Wohnquartiere östlich und westlich 414 m ü.NN

Unterschied zu gültiger Festsetzung: Bisher keine Festsetzung

Quartier 2 => **Nutzungsschablone 3**

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: Überschreitung der Festsetzungen von 2.20 m bis zu 2.80 m.

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 6.50 m	TH 8.50 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 2 m

Hinweis: Immer noch leichte Überschreitungen. Flachdachgebäude Strandbadstraße 18 ist eine Ausnahme.

Quartier 3 => Nutzungsschablone 4

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.0 m | Zwei Geschosse | 48° Dachneigung

Bestand: Überschreitung der Festsetzung ca. 1.5 m (Strandbadstraße 24, Befreiung im Bauantrag)

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 6.00 m	TH 6.50 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 0.5 m

Hinweis: Anpassung an angrenzende Wohnquartiere

Quartier 4 => Nutzungsschablone 4

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.0 m | Zwei Geschosse | 48° Dachneigung

Bestand: Überschreitung der Festsetzung ca. 0.6 m.

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 6.0 m	TH 6.50 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 0.5 m

Quartier 5 => Nutzungsschablone 4a

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.0 m | Zwei Geschosse | 48° Dachneigung

Bestand: Starke TH Überschreitung bei Strandbadstraße 32a und 34a von 3 m – 3,5 m. Überschreitungen bei 30a und 34 um mehr als einen Meter.

Vorschlag: Untere Bezugshöhe für die TH von 32a und 34a definieren (401 m ü. NN).

Alt	Neu
TH 6.0 m	TH 7.5 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 1.5 m

Hinweis: Hanglage

Quartier 6 => Nutzungsschablone 5

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 8.5 m | Drei Geschosse | 35° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen der TH. Sportplatzsteige 3 liegt ca. 4 m unter der festgesetzten TH

Vorschlag: Unteren Bezugspunkt für Sportplatzsteige 3 ändern (398 m ü.NN).

Alt	Neu
TH 8.5 m	TH 8.5 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Hinweis: Hanglage

Quartier 7 => Nutzungsschablone 6

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitung bei Sportplatzsteige 1 und Hausherrenstraße 13 um ca. 1 m.
Bei Hausherrenstraße 15a TH um ca. 2.2 m unterschritten.

Vorschlag: Unteren Bezugspunkt für Hausherrenstraße 15a fixieren (404 m ü.NN)

Alt	Neu
TH 6.5 m	TH 6.5 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 8 => Nutzungsschablone 6

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: Massive TH Unterschreitungen um bis zu 3 m.

Vorschlag: Unteren Bezugspunkt für Hausherrenstraße 15a fixieren (404 m ü.NN)

Alt	Neu
TH 6.5 m	TH 6.5 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Hinweis: Gebäude Sportplatzsteige 2 kann um einiges höher gebaut werden

Quartier 9 => Nutzungsschablone 10

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 7.0 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 7.0 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 10 => Nutzungsschablone 10 Nutzungsschablone 11

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 7.0 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitungen entlang der Scheffelstraße um bis zu 2 m. Restliches Quartier ohne Überschreitungen.

Vorschlag: Quartier in zwei Bereiche aufteilen. Im Bereich der Scheffelstraße die TH auf ü. NN beziehen (415 m ü. NN). Im restlichen Quartier werden die Festsetzungen belassen.

Alt Quartier 10	Neu Schablone 11
TH 7.0 m	TH 415 m ü.NN

Alt Quartier 10	Neu Schablone 10
TH 7.0 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung (Schablone 11): ca. + 2 m

Quartier 11 => Nutzungsschablone 9

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 7.0 m | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 7.0 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 12 => Nutzungsschablone 8

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitung bei Scheffelstraße 19 und 21 um ca. 1 m.

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 6.5 m	TH 6.5 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 13 => Nutzungsschablone 12

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitungen bei allen Gebäuden in der Mettnastraße um bis zu 4 m.

Vorschlag: Quartier in zwei Bereiche teilen (Scheffel- und Mettnaustraße). TH im Bereich der Scheffelstraße um 0.5 m auf 7 m erhöhen. Mettnaustraße 5 ist ein Ausreißer.

Im Bereich der Mettnaustraße den Unteren Bezugspunkt auf 403 m ü. NN festlegen.

Alt	Neu
TH 6.5 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 0.5 m

Quartier 14 => Nutzungsschablone 10

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: Massive TH Überschreitungen im Bereich der Mettnaustraße um bis zu 2.8 m. Überschreitung Scheffelstraße 16 um ca. 1m.

Vorschlag: Quartier in zwei Bereiche teilen (Scheffel- und Mettnaustraße). TH im Bereich der Scheffelstraße um 0.5 m auf 7 m erhöhen. Mettnaustraße 5 ist ein Ausreißer.

Im Bereich der Mettnaustraße den Unteren Bezugspunkt auf 403 m ü. NN festlegen.

Alt	Neu
TH 6.5 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 15 => Nutzungsschablone 1

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitung um ca. 2 m.

Vorschlag: TH max. 414 m ü. NN (analog zur Nachbarbebauung in der Scheffelstraße)

Alt	Neu
TH 6.5 m	TH 414 m ü.NN

Unterschied zu gültiger Festsetzung: ca. + 2 m

Quartier 16 => Nutzungsschablone 1 | Nutzungsschablone 2

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 m | Zwei Geschosse | 45° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitungen bei allen Gebäuden bis max. 3 m.

Vorschlag: Bereich in zwei Quartiere einteilen. In der Scheffelstraße TH max. 414 m ü. NN. (analog Nachbarbebauung in der Scheffelstraße). In der Strandbadstraße TH max. 415 m ü. NN.

Alt Quartier 16	Neu Schablone 1
TH 6.5 m	TH 414 m ü.NN

Alt Quartier 16	Neu Schablone 2
TH 6.5 m	TH 415 m ü.NN

Unterschied zu gültiger Festsetzung: ca. + 2.5 m

„HINTERE METTNAU“

Quartier 1 =>

Nutzungsschablone 16 **Nutzungsschablone 17** **Nutzungsschablone 18**

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 4 m | FH 8 m | Zwei Geschosse | 35°
Dachneigung

Bestand: Überschreitungen bis zu 4 m vor allem im Bereich Häuslegarten gegenüber der Kur.

Vorschlag: Vier Quartiere bilden.

- Quartier Eins | max. Gebäudehöhe (GH) von 8 m festlegen. Keine Traufhöhenfestsetzung.
- Quartier Zwei | TH um 3 m auf 7 m erhöhen. Firsthöhe (FH) ebenfalls um 3 m auf 11 m erhöhen.
- Quartier Drei | Festsetzungen wie bei Quartier Zwei. Häuslegarten 25 ist mit der TH immer noch 1 m höher (Ausreißer)
- Quartier Vier | Festsetzungen beibehalten. -> Bei Flachdach Staffelgeschoss mit 50 % der darunter liegenden Grundfläche möglich.

Alt Quartier 1	Neu Schablone 18
TH 4.0 m FH 8.0 m	GH 8.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: kein Unterschied zu FH Festsetzung von 8.0 m. Da keine Traufhöhenbeschränkung festgesetzt wird kann ein Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen.

Alt Quartier 1	Neu Schablone 17
TH 4.0 m FH 8.0 m	TH 7.0 m FH 11 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 3 m bei Trauf- und Firsthöhe

Alt Quartier 1	Neu Schablone 16
TH 4.0 m FH 8.0 m	TH 4.0 m FH 8.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 17 => **Nutzungsschablone 13**

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 | FH 11 | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitungen in der Mettnaustraße bis max. 2 m. Mettnaustraße 31 und 33 stechen heraus. Im restlichen Bereich massive Unterschreitungen der möglichen Höhen.

Vorschlag: Gebiet in zwei Bereiche teilen. In der Mettnaustraße fixe Untere Bezugspunkte für TH und FH definieren.

Alt	Neu
TH 6.5 m FH 11 m	TH 6.5 m FH 11 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Hinweis: Gebäude im restlichen Teilbereich können um bis zu 5 m höher gebaut werden.

Quartier 18 => **Nutzungsschablone 14**

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 | FH 11 | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen der Festsetzungen

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 6.5 m FH 11 m	TH 6.5 m FH 11 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 19 => **Nutzungsschablone 15**

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 4 | FH 8 | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitungen um bis zu 2 m.

Vorschlag: TH und FH jeweils um einen Meter erhöhen. Die FH von Häuslegarten 6 wird diese neuen Festsetzungen immer noch um einen Meter überschreiten (Ausnahme). Eine Erhöhung um einen weiteren Meter wird nicht befürwortet.

Alt	Neu
TH 4.0 m FH 8.0 m	TH 5.0 m FH 9.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 1 m

Quartier 20 => Nutzungsschablone 22

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 | FH 10 | Zwei Geschosse | 35° Dachneigung

Bestand: TH und FH Überschreitungen in der Scheffelstraße bis max. 4 m. Restlicher Bereich stellt kein Problem dar.

Vorschlag: Gebiet in zwei Bereiche teilen. In der Scheffelstraße fixe Untere Bezugspunkte angeben (406 / 407 / 408 m ü. NN).

Alt	Neu
TH 6.5 m FH 10 m	TH 6.5 m FH 10 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 21 => Nutzungsschablone 22

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 6.5 | FH 10 | Zwei Geschosse | 35° Dachneigung

Bestand: Überschreitungen bei TH und FH bis max. 1 m.

Vorschlag: Gebiet in zwei Bereiche teilen. In der Scheffelstraße fixe Untere Bezugspunkte angeben (406 / 407 / 408 m ü. NN).

Alt	Neu
TH 6.5 m FH 10 m	TH 6.5 m FH 10 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 22 => Nutzungsschablone 21

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 4 | Zwei Geschosse | 35° Dachneigung

Bestand: TH Überschreitungen bis max. 3 m.

Vorschlag: TH Erhöhung auf max. 6 m.

Alt	Neu
TH 4.0 m	TH 6.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 2 m

Quartier 23 => Nutzungsschablone 20

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 7 | Zwei Geschosse | 35 ° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 7.0 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 24 => Nutzungsschablone 23

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 4 | Zwei Geschosse | 35 ° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 4.0 m	TH 4.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m

Quartier 25 => Nutzungsschablone 24

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 7.5 | Zwei Geschosse | 35 ° Dachneigung

Bestand: Überschreitungen der TH um bis zu 1 m. In diesem Bereich gab es bereits eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der GRZ.

Vorschlag: TH um einen Meter auf 8.5 m anheben analog zur Strandbadstraße „Vordere Mettnau“.

Alt	Neu
TH 7.5 m	TH 8.5 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 1 m

Quartier 26 => Nutzungsschablone 19

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 4 | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: Überschreitungen der TH um bis zu 1 m.

Vorschlag: TH um einen Meter auf max. 5 m festsetzen.

Alt	Neu
TH 4.0 m	TH 5.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: + 1 m

Quartier 27 => Nutzungsschablone 9

Festsetzung gültiger Bebauungsplan: TH 7 | Zwei Geschosse | 40° Dachneigung

Bestand: Keine Überschreitungen

Vorschlag:

Alt	Neu
TH 7.0 m	TH 7.0 m

Unterschied zu gültiger Festsetzung: 0 m