1. FERTIGUNG 6

Stadtplanungs- und Hochbauamt Gaggenau, 15. Dezember 1997
I 61/Pl/di

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Panoramastraße" im Stadtteil Hörden der Großen Kreisstadt Gaggenau

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Bereiche gegliedert:

a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 4 BauNVO)

b) Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

c) Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

1.4 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert ist zulässig.

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

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

3.3 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.3.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3.2 Die Flachdachgaragen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

3.3.3 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

4. Grünflächen

4.1 Die öffentlichen Grünflächen sind fachgemäß anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Die privaten Grünflächen sind in ihrem bestehenden Charakter als Streuobstwiesen und extensiv genutztes Grünland zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Bäume sind gemäß der folgenden Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste:

Apfelbäume (alle Malus-Arten)
Birnbäume (alle Pyrus-Arten)
Quitte (Cydonia Oblonga)
Ebereschen (alle Sorbus-Arten)
Weißdorn (alle Crategus-Arten)
Kirschen und Pflaumen (alle Prunus-Arten, außer Kirschlorbeer)
Eßkastanien (Castanea Sativa).

5. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Während der Bauzeit sind alle gefährdeten Bäume durch geeignete Ummantelungen zu schützen. Damit keine Wurzelverletzungen erfolgen, muß bei den Erschließungs- und Bauarbeiten ein entsprechender Abstand gewährt werden.

5.2 Je begonnener 250 m² Bauplatzfläche muß ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden (siehe Pflanzliste Grünflächen).

5.3 Je 30 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.

5.4 Fassadenbegrünung

Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Als Richtwert gilt: Eine Pflanze je 2 m Wandlänge.

Es wird empfohlen, auch die Außenwände mit Fenster, zu begrünen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in die als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitte maßgebend. Für Grundstücke, bei denen keine Höhenschnitte vorhanden sind, ist der benachbarte und vergleichbare Höhenschnitt maßgebend.

6.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

6.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes natürliches Gelände, gemessen an der straßenseitigen Gebäudefront, d.h. festgesetztes Gelände, bezogen.

7. Hinweise

7.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Bisher vom Landesdenkmalamt nicht erfaßte Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine sind dem Landesdenkmalamt, Referat Bau- und Kunstdenkmale, zu melden. Sie sind nach Möglichkeit an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Erforderliche Veränderungen des Standortes sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Der Meldung entsprechender Flurdenkmale soll ein Lageplan und nach Möglichkeit eine Fotografie zur Beurteilung der Schutzgründe (§ 2 DSchG) beigelegt werden.

Sollten bei der Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. historische Mauerzüge, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten werden oder archäologische Einzelfunde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Fundmeldung unberührt zu belassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

7.2 Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im ganzen Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

7.3 Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Falls Erdaushub transportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

7.4 Freileitungsschutzstreifen und Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung gelten für Wohngebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigung größer 15°	3,0 m
bei Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis einschließlich 15°	5,0 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7.

Die Badenwerk AG ist bei den Bauvorhaben im Bereich des Leitungsschutzstreifens im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei ist in den Schnittzeichnungen der Antragspläne die Bauhöhe bezogen auf Meter über Normal-Null (NN) anzugeben.

Bei Gehölzpflanzungen sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst wegen der Leitungsnähe Rückschnitte erforderlich, um den Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei den Detailplanungen und Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten:

- Vor Baubeginn ist an der Baustelle hinsichtlich der 110-kV-Leitung eine Einweisung erforderlich. Der verantwortliche Bauleiter muß daher rechtzeitig die Netzbetriebsstelle Rastatt, Telefon (07222) 5585, benachrichtigen.

7.5 Die Planungsgebiete sind z.T. durch steilere Hanglagen gekennzeichnet. Der Festgesteinsuntergrund besteht aus grob- bis feinkörnigen tonigem Arkosesandstein mit Granitbruchstücken (Rotliegendes). Teils treten die Festgesteine zutage, teils sind sie von meist geringmächtigem heterogenem Verwitterungsschutt bedeckt, der in steileren Lagen - insbesondere bei Störungen des Hanggleichgewichts (Aufschüttungen/Abgrabungen) und/oder Wasserzutritt - zu Rutschungen neigt. Unter Umständen können Erschwernisse beim Aushub von Fels auftreten. In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Michael Schulz,
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU