Stadtplanunsgs- und Hochbauamt
I 61/Kr/he

Gaggenau, den 25. März 1987

4

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 3. Bebauungsplanänderung Teilbereich "Oberer Rain II"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau
-Bebauungsplan "Oberer Rain II, Unterer Rain, Rain"-

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

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

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Reines Wohngebiet" (WR) § 3 BauNVO und "Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.

1.2 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

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

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Schnitte).

2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE 4

. . .

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.

4. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

4.1 Auf der nördlich des Rissweges ausgewiesenen Grünfläche befindet sich alter erhaltenswerter Baubestand. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)

51. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte ($L_1 + L_2 + L_3$) kennzeichnen den Verlauf der Hauptabwasserleitungen (unterirdisch).
Die bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind bei der Baulandumlegung auf die neugebildeten Grundstücke zu übertragen.

6. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 + 39 b Abs. 8 BBauG)

6.1 Pro begonnene 500 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm eingepflanzt werden.
Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

6.2 Der vorhandene Baumbestand muß -soweit Baumaßnahme dies zulassen- erhalten bleiben.

6.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Es komme in Frage: Obstbäume, Linden, Eichen, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitt maßgebend.

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

7.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen bzw. vorhandenes Gelände bezogen.

. . .

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 73 LBO)

8. Werbeanlagen

8.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

8.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind vorzugsweise als auf die Wand aufgesetzte Schriftzüge auszuführen und müssen unterhalb der Brüstungshöhe des Obergeschosses in waagrechter Schriftführung erfolgen. Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen; Leuchtröhrenwerbung ist hierbei nicht zulässig.

8.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

9. Außenanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

9.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:

a) Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefaßt werden.

b) Freie Gehölzpflanzen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe.

c) Niedere Hecken bis max. 0,80 m Höhe, evtl. in Verbindung mit einer Sockelmauer bis 0,30 m Höhe.

d) Niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits max. 0,20 m über Gelände.

9.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

9.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß die freie Landschaft möglichst ungehindert bis in den Ort einfließen kann. Es sind heimische Gehölzer auszuwählen, die den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

10.1 In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der vorhandenen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

11. Dachformen

11.1 Die Dächer der Baukörper sind als Neigungen von 20 - 25° zulässig.
Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und des Schnittes.

11.2 Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

. . .

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

11.3 Die Garagen können sowohl Flachdächer als auch Satteldächer erhalten. Bei zwei an der Grenze zusammenstehenden Garagen muß die im Nachhinein gebaute Garage der ersten in bezug auf die Dachform angeglichen werden.
Alle Satteldachgaragen müssen in der Dachneigung und in der Firstrichtung dem Hauptgebäude angepaßt werden.

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 9246, 9247, 9248, 9257 und 9258 sind auch abgeschleppte Dächer möglich. Die Dachneigung muß auch hier dem Hauptgebäude angepaßt sein.

12. Materialien

12.1 Für die Außenwände bzw. Dachdeckung sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

Als Außenwände kommen in Frage:

-mit Putz versehene Außenwände

-flächige Verkleidungen mit Holz
Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.

-"echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen

Als Dachdeckung kommen in Frage:

-Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen

-Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen

-kleinteilige Eindeckungen -wie Schiefer oder asbestfreie Platten-.

13. Farbgebung

13.1 Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidung) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten hellen Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.

Die Einzelfarbgebung ist auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

14. Hinweise

14.1 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe verbindliche Bezugsebene fest.

. . .

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

14.2 Begrenzung der Materialvielfalt

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkone etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden.

14.3 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind
bis zu vier Werktage nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister