...1...FERTIGUNG

6

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Kr/di

Gaggenau, 28. Februar 2001

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Brunnenwiese"
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:

1.1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.2 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr (nachrichtlich)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

1.3 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

1.5 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 20 von Hundert ist zulässig.

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

2.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen.

2.2 Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). Für den kleinen Bereich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches (bestehende Wohngebäude) wird die abweichende Bauweise für einseitigen Grenzanbau und die offene Bauweise festgesetzt.

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

3.1 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.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.2 Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

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

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Erschließungsfläche ist zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

4.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit entsprechendem Symbol dargestellten Flächen dienen der fußläufigen Erschließung und Anbindung des Gebietes.

4.3 Die Flächen für Park + Ride und Bike + Ride dienen dem geplanten Haltepunkt der Stadtbahn. Auf den Park + Ride-Parkplätzen ist ein Parkplatz für Behinderte anzulegen.

4.4 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. sind Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen bzw. Ökopflaster zu verwenden.

5. Flächen für öffentliches Grün/private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen (je lfdm. mindestens drei Stück) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Schaffung von Grundstückszugängen über die privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Pro begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

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

6.3 Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind einzuhalten.

6.4 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.

6.5 Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur einheimische Laubbäume zulässig.

6.6 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.

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

7.1 Die maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen (siehe Regelschnitt).

Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes, natürliches Gelände, d.h. festgesetztes Gelände, bezogen.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

8.1 Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der als "WA" ausgewiesenen Flächen müssen alle zur Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude vor dem von außen einwirkenden Lärm durch eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile gemäß Vorgaben aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" geschützt werden.

9. Hinweise

9.1 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.

9.2 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen werden.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

9.3 Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Der Humus sollte auf jeden Fall auf dem eigenen Grundstück wieder eingebaut werden.

9.4 Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen kann durch bauliche Veränderungen gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen, wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen, sind zu vermeiden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

9.5 Aus geotechnischer Sicht werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Zeitweise können hohe Grundwasserstände herrschen.

Michael Schulz,
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU