

zum Bebauungsplan "In der Bühne" der Großen
Kreisstadt Gaggenau im Stadtteil Freiolsheim

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1a BBauG)

- 1.1 Das Bauland ist festgesetzt als "Reines Wohngebiet" (WR) (§ 3 BauNVO) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) (§ 4 BauNVO).
- 1.2 Für die als "offene Bauweise" und "Kettenbauweise" bestimmten Teile des Gebietes wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).
- 1.3 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sollen folgende Ausnahmen nach § 3 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein: Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 (4) BauNVO).
- 1.4 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4, 5, 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 1bBBauG)

- 2.1 Im Plangebiet sind die offene Bauweise, die offene Bauweise für nur Einzelhäuser, die offene Bauweise für nur Hausgruppen, die Kettenbauweise (K) und die besondere Bauweise (b) festgesetzt (§ 22 BauNVO).
- 2.2 In der offenen Bauweise für nur Hausgruppen sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne oder mit Grenzabstand in baulichem Zusammenhang zu errichten; zur Verbindung mit dem Nachbargebäude der Hausgruppe können Nebengebäude, Pergolen oder auch nur Randbalken vorgesehen werden, welche die Baukörper optisch zusammenziehen.
- 2.3 In der Kettenbauweise ist einseitiger Grenzanbau (wie im Gestaltungsplan) festgesetzt; die Abstandsfläche zur anderen Grenze ist mit einem in der Höhe abgestuften eingeschossigen Zwischenbau auszufüllen (Garage, Nebengebäude oder auch Wohnraum).
- 2.4 In der besonderen Bauweise b1 sind die Gebäude, wie in der geschlossenen Bauweise, ohne Grenzabstand zu errichten, jedoch ist eine Staffelung der Baukörper in Grundriß und Höhe gestattet.

- 2.5 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt, die bei Flachdächern für die Gebäudeseiten gilt.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 d BBauG i.V. mit § 111 (1) 8 LBO)

- 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne Nr. 5, 6, 7, 8); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.
- 3.2 Die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,2 m über die festgesetzte Geländeoberfläche herausragen.
- 3.3 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen Nr. 5, 6, 7, 8 die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt; die Traufhöhen beziehen sich auf die Verkehrsflächen bzw. das Gelände, wo keine Verkehrsflächen zugrundegelegt werden können.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

- 5.1 Dächer: Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und den Schnittplänen Nr. 5, 6, 7, 8 festgesetzt.

Dachdeckung: Die Dachdeckung soll bei geneigten Dachflächen in dunkelrotbraun oder dunkelgrau engobiertem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton gehalten sein (kein blankes Aluminium).

- 5.2 Garagendächer sind als Flachdächer auszuführen oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden, wenn sie nicht direkt im Gebäude untergebracht werden.
- 5.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO).
- 5.4 Außenanlagen: (§ 111 (1) 6 LBO)

5.4.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten,
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten),
- c) niedere Hecken bis max. 0,80 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niederer Sockelmauer bis 0,30 m Höhe;
- d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits max. 0,20 m über Gelände.

5.4.2 Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßeneinmündung sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Straßenhöhe zulässig.

5.4.3 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt eine der nach 5.4.1 zulässigen Varianten zur einheitlichen Gestaltung der Vorgartenzone vorschreiben.

5.4.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten), Hecken, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem Plastiküberzug) bis max 1,0 m Höhe zulässig.

5.4.5 Gartenhofmauern bis max 2,0 m Höhe: sind zulässig innerhalb der offenen Bauweise für nur Hausgruppen und der besonderen Bauweise b; sie dürfen entlang der Grundstücksgrenzen max. 12 m, vom Wohngebäude an gerechnet, lang sein und sind dann ggfs. auf das Grundstück abzuknicken, im weiteren Bereich entlang der Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nach 5.4.4 zulässig.

5.4.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen
(§ 89 (1) 23 i.V. mit § 111 (2) 1 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

5.4.7 Im Bereich der besonderen Bauweise b sind die Gemeinschaftsanlagen, die Plätze für bewegliche Abfallbehälter und die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke genehmigungspflichtig und mit dem Baugesuch vorzulegen.