

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Mühlfeld"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Freiolsheim

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

1.1 Der südliche Teil des Plangebiets wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 (3). Der nördliche Teil wird als "Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO.

1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein § 1 (4) BauNVO, § 4 (3) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen sowie für sport-
liche Zwecke
Gartenbaubetriebe
Tankstelle

1.3 Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung des Familienferienheimes.

Zulässig sind: Anlagen und Einrichtungen
(auch Außenanlagen wie
Kinderspielplatz, Erwachsenen-
spiel und Stellplätze)
nach den Richtlinien für Familien-
ferienstätten vom 15.11.64.
Ausnahmen können nicht zugelassen
werden.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschoßflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksflächen begrenzt.

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

2.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist die offene Bauweise (o) für "nur Einzelhäuser" und für Doppelhäuser festgesetzt (§ 22 (2) Bau NVO)

2.2 Im "Sondergebiet" ist die besondere Bauweise (b) festgesetzt. Die Anlage setzt sich aus einem Zentralgebäude und drei freistehenden Baukörpern in der Gruppe zusammen.

- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt, die bei Flächdächern für die Gebäudeseiten gilt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG i.V. mit § 111 (1) LBO

- 3.1 Für die Höhenlagen der baulichen Anlagen ist die bestehende Geländeoberfläche und die angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend.

Die Traufhöhen bei Gebäuden mit Pult- und Satteldächern dürfen bei eingeschossiger Bauweise 4 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6 m nicht überschreiten (siehe Eintrag im Schnitt A - B, M. 1:500).

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

- 4.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen, wo keine solche Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.
- 4.2 Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen vorzusehen.

5. Versorgungsflächen § 9 (1) 5 BBauG

Die Fläche soll eine Umspannstation 3 x 3 m aufnehmen. Der direkte Zugang zur Verkehrsfläche ist zu sichern.

6. Die nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

- 6.1 Das Niederspannungs-Versorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber noch nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

6.2 Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so ist dies gemäß § 20 D SchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Für die unmittelbar an den Außenbereich anschließenden Grundstücke, das WA-Gebiet im Nordwesten, nördöstlich der Stichstraße; das Sondergebiet, Familienferienheim; und das WA-Gebiet südwestlich des Sondergebietes sind gleichzeitig mit dem Bauantrag Bepflanzungspläne für die Außenanlagen vorzulegen. Diese Pläne sind mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abzustimmen. Der Bepflanzungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Auf jedem Hausgrundstück im WA-Gebiet ist ein Großgehölz (Solitär) zu pflanzen und zu unterhalten.

Das Grundstück des Familienferienheimes muß so begrünt werden, daß keine harten Übergänge zur Landschaft erfolgen. Mit Großgehölzen ist eine Gliederung der Bau-massen herbeizuführen.

8. Äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO

8.1 Werbeanlagen

8.1.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

8.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO)

8.1.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

8.2 Außenanlagen § 111 (1) 6 LBO

8.2.1 Entlang der Straße sind zulässig:

- a) offene Vorgärten
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen
- c) niedere Hecken bis max. 0,80 m Höhe , evtl. in Verbindung mit niederen Sockelmauern bis 0,30 m Höhe.

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

8.2.3 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht, Hecken, Maschendrahtzaun bis max. 1 m Höhe zulässig.

8.3 Auf-Schüttungen oder Abgrabungen § 89 (1) 23 i.V. mit § 111 (2) 1 LBO

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten.

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

8.4 Dächer

Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan festgesetzt, die eingetragenen Werte der Dachneigung sind Höchstwerte.

8.5 Farbliche und Sonstige Gestaltung

Die farbliche und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist mit dem Bauamt abzustimmen.

Auf Anforderung sind mit den Baugesuchsunterlagen Gestaltungsvorschläge vorzulegen.