

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Obere Birkig - Untere Birkig" der Großen Kreisstadt Gaggenau

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

- 1.1 Das Plangebiet ist festgesetzt als "Gewerbegebiet" (GE) § 8 BauNVO, "Mischgebiet" (MI) § 6 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO, "Fläche für Gemeinbedarf" § 9 (1) 1f BBauG, "Fläche für Versorgungsleitungen" § 9 (1) 5 BBauG, "Fläche für die Landwirtschaft" § 9 (1) 10 BBauG (Intensivfläche für Stadtgärtnerei oder Kleingärten)
- 1.2 Im "Gewerbegebiet" (GE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei insbesondere keine Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch für die angrenzenden Wohngebiete auftreten darf (§ 8 (4) BauNVO).
- 1.3 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein § 1 (4) BauNVO.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im "Gewerbegebiet" (GE) im "Mischgebiet" (MI) und im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Grundflächenzahl, teilweise durch die Geschoßflächenzahl sowie durch die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

- 3.1 Im Planbereich sind die offene Bauweise und die besondere Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)
- 3.2 Im "Mischgebiet" (MI) und "Gewerbegebiet" (GE) darf innerhalb der offenen Bauweise die maximale Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen das Maß von 50 m überschreiten.
- 3.3 In der besonderen Bauweise "b" darf, wie in der geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand gebaut werden,

jedoch braucht in Grundriß und Höhe mit dem Nachbarbau keine Deckungsgleichheit eingehalten werden.

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

4. Höhenlagen der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 d BBauG
i.V. mit § 111 (1) 8
LBO

- 4.1 Für die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend; dies gilt nicht für die Gebäude im Bereich der Nordtangente, die anbaufrei ausgebildet wird.

- 4.2 Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,0 m über die vorhandene Geländeoberfläche herausragen.

- 4.3 Die maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) darf nicht überschreiten:

im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) 3,5 m über Gelände,

im "Mischgebiet" (MI) und "Gewerbegebiet" (GE) 8,0 m über Gelände.

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

- 5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.2 Im "Mischgebiet" (MI) und "Gewerbegebiet" (GE) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.3 Im "Mischgebiet" (MI) und "Gewerbegebiet" (GE) hat jeder Eigentümer entsprechend den Richtzahlen des IM nach Nr. 3 des Garagenerlasses vom 20.7.73 ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 5.4 Stellplätze sind im "Mischgebiet" (MI) und "Gewerbegebiet" (GE) auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 2 BBauG

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden Hindernissen höher als 0,70 m über künftiger Fahrbahnoberkante freizuhalten, auch von Anlagen des Immissionsschutzes.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 11 BBauG

- 6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszubauen und mit einem Beton- H-Steinpflaster oder anderem Belag nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauamt zu befestigen, zu unterhalten und für Arbeiten jeder Art zugänglich zu halten. Die Flächen, "L 1" dürfen als Schutzzone der Hauptgasleitung nur als unbefestigte Vorgärten nach Genehmigung durch die GVS genutzt werden.
- 6.2 Die Grundstückseigentümer im Plangebiet haben entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, Wege, Parkplätze und Gehwege evtl. erforderliche Maste für Straßenbeleuchtung und sonstige Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke, Deutschen Bundespost oder anderer Erschließungsträger zu dulden, die nach vorheriger Rücksprache mit dem Stadtbauamt festgelegt werden. § 9 (1) 11 BBauG.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15 BBauG

- 7.1 Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegte Fläche ist mit einem Großgehölz (Solitär) nach beiliegender Liste zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 7.2 Die mit einem Pflanzgebot für flächenhaftes Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Immissionsschutzpflanzung) sind mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 7.3 Im GE-Gebiet und im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Abstellplätze mit großkronigen, hochstämmigen, einheimischen Bäumen abzapflanzen.
- 7.4 Im GE-Gebiet und im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist auf den, als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen je ein großkroniger, hochstämmiger, einheimischer Baum pro 400 qm zu pflanzen.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO

8.1 Werbeanlagen

- 8.11 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 8.12 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.
- 8.13 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

8.2 Außenanlagen § 111 (1) 6 LBO

- 8.21 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gilt die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen als Grundlage für die Geländehöhen der Grundstücke § 89 (1) 23 i.V. mit § 2 (1) LBO.

8.22 Im Plangebiet sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe genehmigungspflichtig.

8.23 Einfriedigungen

- a) Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Gebäude durch 2,0 m hohe Mauern im Bereich der Baugrenzen um einen geschlossenen Wohnhof gegen Verkehrslärm abzugrenzen.
- b) Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur offene Vorgärten mit Begrenzung durch Rasenkantensteine zulässig.
- c) Im "Mischgebiet" (MI), "Gewerbegebiet" (GE) und der "Fläche für Gemeinbedarf" sind 2,0 m hohe Einfriedigungen aus Maschendraht zulässig; innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind geschlossene Mauern zulässig.

8.24 Dächer

8.241 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind geneigte Dachflächen als Sattel- oder Pultdächer bis 20° zulässig, bei Garagen sind Flachdächer zulässig.

8.242 Im "Mischgebiet" (MI), "Gewerbegebiet" (GE) und innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf" sind Flachdächer oder geneigte Dachflächen bis 14° zulässig.

8.3 Farbliche und sonstige Gestaltung

Die farbliche und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Außenanlagen ist mit dem Bauamt abzustimmen. Auf Anforderung sind mit den Baugesuchsunterlagen Gestaltungsvorschläge vorzulegen.

8.4 Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

8.5 Abstände zu Starkstromleitungen

Die Badenwerk AG weisen darauf hin, daß gemäß den geltenden VDE -(Verband Deutscher Elektrotechniker) Bestimmungen zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten ist.

Außerdem muß der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße mit 7,0 m und sonstigem Gelände mit 6,0 m eingehalten werden.

Nr. 13-24/0216/4T
Genehmigt (§ 12 BBauG, MCHS)
Karlsruhe, den 12.8.74

Regierungspräsidium
Karlsruhe



Kuebel