

## Schriftliche Festsetzungen

zur Bebauungsplan-Änderung "Obere Holzbrunnenäcker"  
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Freiolsheim

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1a BBauG
  - 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 BauNVO)
  - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ein:  
§ 4 (3) Nrn. 2, 3 und 5; § 1 (4) BauNVO
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen: § 9 (1) 1b BBauG
  - 2.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.  
I 22 BauNVO
  - 2.2 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung bestimmt.
3. Höhenlagen der baulichen Anlagen: § 9 (1) 1d BBauG i.V.  
mit § 111 (1) 8 LBO
  - 3.1 Der Erdgeschoßfußboden ist bei allen Gebäuden in Geländemitte höchstens 0,60 m über der mittleren angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.
  - 3.2 Die Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) darf maximal 6,50 m betragen.
4. Stellplätze und Garagen: § 9 (1) 1e BBauG
  - 4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 4.2 Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: § 111 LBO
  - 5.1 Dachform und Neigung sind im Bebauungsplan festgesetzt.
  - 5.2 Statt eines Satteldaches dürfen auch im First versetzte gegenläufige Pultdächer ausgeführt werden.

5.3 Garagendächer sind als Flachdächer auszuführen oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden.

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

5.5 Außenanlagen: § 111 (1) 6 LBO

5.5.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig: Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

5.5.2 Zwischen den Grundstücken dürfen Hecken, Buschgruppen und Bepflanzungen in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun bis 1,0 m Höhe als Einfriedigung vorgesehen werden.

5.5.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke maximal 0,80 m hoch sein.

6. Hinweis auf die Meldepflicht nach § 10 Denkmalschutzgesetz

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.