

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Moosbronn" der Großen Kreisstadt Gaggenau

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Dorfgebiet (MD)"  
§ 5 BauNVO, öffentliche Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG,  
Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG."
- 1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 6, 7, 9 und  
10 BauNVO als zulässig aufgeführten Nutzungen unzulässig,  
weil sie im konkreten Fall der Eigenart des Baugebietes  
widersprechen (§ 15 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die  
Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO und die überbaubare  
Grundstücksfläche. Das Festsetzen von Grund- und Geschoßflächen-  
zahlen erübrigt sich wegen der engen Begrenzung der überbau-  
baren Grundstücksflächen.

#### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO

- 2.1 Im Planbereich ist gemäß dem Eintrag in den B-Plan die offene  
und abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Als abweichende Bauweise ist für die Häuser 12, 13 und 14  
als besondere Bauweise die Kettenbauweise festgesetzt  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hierbei sind die zweigeschossigen  
Hauptbaukörper gemäß dem Planeintrag einseitig an die Grenze  
zu bauen und mit dem benachbarten Haus durch einen einge-  
schossigen Nebenukörper (Garage) ohne Grenzabstand bau-  
lich zu verb-inden.

#### 2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die durch Eintragung der Gebäudeumrisse festgesetzte Richtung  
der Gebäudeaußenwände sowie die eingetragene First- und  
Traufrichtung ist zwingend einzuhalten.

#### 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den  
nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ver-  
sorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BBauG sind nur dann  
zugelassen, wenn sie sich in ihrer Form, der Bauweise und  
den gewählten Materialien der besonderen Eigenart des Ortes  
unterordnen.

Garagen und Stellplätze sind nur an den ausgewiesenen Standorten und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BBauG

- 3.1 Für die Bemessung der Höhenlagen der baulichen Anlagen ist das natürliche Gelände maßgebend.
- 3.2 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) darf allseitig nicht mehr als 50 cm über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. (Geländebedingte Überschreitungen bei ebenem EG-Niveau können durch Niveausprünge innerhalb des Hauses ausgeglichen werden).
- 3.3 Die traufseitige Höhe der Außenwände wird einschl. Sockel, bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche, mit max. 6 m festgesetzt. Wird die Sockelhöhe geländebedingt in verschiedenen Höhen festgesetzt, so kann das Differenzmaß der zulässigen maximalen Traufhöhe hinzugerechnet werden.

4. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 39 b Abs. 8 BBauG)

- 4.1 Die mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen belegten Flächen stehen im künftigen Landschaftsschutzgebiet unter zusätzlichem Schutz.
- 4.2 Für die mit Bäumen zu bepflanzenden Flächen kommen die Arten in Betracht, die in der angefügten Pflanzliste aufgeführt sind.
- 4.3 Für die mit Sträuchern zu bepflanzenden Flächen kommen Sträucher aus der angefügten Pflanzliste in Betracht.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO

- 5.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 5.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind vorzugsweise als auf die Wand aufgesetzte Schriftzüge auszuführen und müssen unterhalb der Brüstungshöhe des Obergeschosses in waagerechter Schriftführung erfolgen. Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen; Leuchtröhrenwerbung ist hierbei nicht zulässig.

Auslegeschilder, Transparente o. ä. dürfen in ihrer Ausladung nicht mehr als 1 m über die Gebäudefront hinausragen, ihre Fläche darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für historische Schilder oder solche in rein handwerklicher Ausführung können Ausnahmen genehmigt werden.

5.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

6. Außenanlagen § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

6.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentlichen Wege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantsteinen eingefast werden
- b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe
- c) für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche zur Abgrenzung des Kirchplatzes und seines Zuganges Natursteinmauern bis max. 1 m Höhe als glatte Wandscheiben oder Pfeiler und Sockel, im Gefälle der Straße verlaufend.

6.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

6.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß die freie Landschaft möglichst ungehindert bis in den Ort einfließen kann. Es sind einheimische Gehölze gemäß der beigefügten Pflanzliste auszuwählen, die den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO

7.1 In Abweichung von § 89 Abs. 1 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig. Geländeänderungen dürfen die natürliche topographische Situation nicht verfremden.

7.2 Die Grundformen des festgesetzten Geländes sind zu erhalten und im Rahmen der Festsetzungen nach 9.1 so herzustellen, daß das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird.

8.1 Dachformen

8.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper der Häuser sind als Satteldächer, Pultdächer oder Walmdächer mit Neigungen von 45 bis 48° zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des B-Planes.

8.1.2 Die Garagen und Nebengebäude sind in einer baulichen Einheit mit dem Hauptgebäude zu erstellen und mit ihrer Dachform in das Hauptgebäude zu integrieren. Flachdächer für Garagen sind nicht zulässig.

## 8.2 Materialien

8.2.1 Materialien für die Außenwände der Gebäude sind als natürliche Materialien in Abstimmung mit den jeweils unmittelbar benachbarten baulichen Anlagen zu wählen. In Frage kommen:

- mit Mineralputz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit natürlichen Materialien (z.B. Schiefer, Holz ...)
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen.

8.2.2 Materialien für die Dacheindeckungen müssen ebenfalls mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden. Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild atypische Materialien verwendet werden.

In Frage kommen:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen
- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen.
- Kleinteilige Eindeckungen wie Schiefer oder Holzschindeln

## 8.3 Baumassengliederung

Die Baumassen der Hauptbaukörper sind in ihrer Größe, in den Proportionen und in ihren Gliederungselementen aus den positiven gestalterischen Gegebenheiten der jeweiligen baulichen und landschaftlichen Umgebung zu entwickeln. Zwar ist für die Ortslage von Moosbronn eine relative Vielfalt verschiedener Baukörperausformungen typisch; um so bedeutsamer wird jedoch die Abstimmung auf die jeweilige örtliche Situation, um ein Auseinanderfallen des zukünftigen Ortsbildes zu verhindern.

Als Gliederungselemente für Baukörper kommen in Frage:

- a) Die Proportionen des Baukörpers. Das Verhältnis von Breite, Höhe, Länge und Dachform soll nach den Maßstäben entsprechend ausgebildeter Fachleute harmonisch sein.
- b) Flächige Gliederungselemente wie Fenster, Türen und Wandverkleidungen. Fenster und Türen sollen auf wenige Grundformen reduziert werden, die in sich klare Formate, wie z.B. ein leicht überhöhtes Quadrat oder ein schmales stehendes Rechteck, zeigen. Größere Wandöffnungen sollen nur durch Addition der Grundformate bei konstruktiv erfaßbarer Trennung der Einzelteile gebildet werden. Als günstiges Fensterformat ist ein Verhältnis von Höhe zu Breite wie 1,4 = 1 oder höher anzusehen. Die Grundformate können in ihrer absoluten Größe

in max. zwei Grundgrößen pro Hauseinheit differenziert werden. Größerflächige Öffnungen sind nur bei entsprechender konstruktiver gestalterischer Integration in besondere Bauteile zugelassen (z.B. vollflächige Giebelverglasung in Verbindung mit vorgesetztem Balkon und Dachüberstand oder ähnlichen Bauteilen, siehe Ansichtszeichnungen).

Vertikale Wandverkleidungen dürfen nicht in Form umlaufender "Hutkrempen" angebracht werden; ihre Gliederung soll sich aus funktionellen oder konstruktiven Merkmalen des Hauses ableiten lassen. (Wandverkleidungen sind nicht dazu geeignet, unproportionierte oder übergroße Flächen der Außenwände kleinteiliger erscheinen zu lassen.)

- c) Versätze und Vorsprünge in den Außenwänden und im Dachbereich.

Der traditionelle Bautyp stellt zwar eine einfache, in der Regel rechteckige Grundform dar; heutigen Ansprüchen im Wohnstandard können diese oft kleinen Haustypen guter Proportion vielfach nicht mehr genügen. (Bei entsprechender grundrißmäßiger Durcharbeitung ist die Gliederung des Baukörpers in Einzelteile oder durch Fassadenvorsprünge ein geeignetes Mittel der Anpassung an die bauliche und der Einfügung in die landschaftliche Umgebung.)

- d) Einzelne Bauteile wie Balkone, überdachte Freisitze und Hauseingänge, baulich integrierte Pergolen, Dachrandausbildungen.

Einzelne Bauteile wie die angesprochenen dürfen nicht als gesonderte Konstruktionen mit gesonderten Materialien durchgeführt werden (Negativbeispiel: Geputztes Haus mit Ziegeldach und Holzverkleidungen und ein Kragbalkon aus Stahlbeton mit Stahlgeländer).

Einzelbauteile müssen konstruktiv, materialmäßig und gestalterisch in den Baukörper integriert werden oder aus seiner besonderen gestalterischen oder konstruktiven Eigenart entwickelt werden (Positivbeispiel: Balkon als davorgestellte Holzkonstruktion, bei Kragplatten Einbindung in den Baukörper durch konstruktives Holzgerüst und Holzgeländer).

- e) Oberflächenkonstrukturen

Die Struktur der Oberflächen soll sich auf die wenigen ortsüblichen beschränken: fein geriebene Putze, senkrechte Wandverkleidungen, kleinteilige Dacheindeckungen, konstruktiv bedingte Fachwerkstrukturen.

#### 8.4 Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollen die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten hellen Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße und schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.

Die Einzelfarbgebung ist auf die vorhandenen Farben der jeweilige baulichen und landschaftlichen Situation abzustimmen.

- 8.5 Von den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung können nur dann Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine überragende Einzelgestaltung besonderer Charakteristik vorgelegt wird, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

## 9. Hinweise

### 9.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

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

### 9.2 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe (gem. Ziff. 3.2) verbindliche Bezugsebene fest.

### 9.3 Baulast auf Grundstück 1325

Eine Teilung des Grundstücks 1325, wie sie im Bebauungsplan dargestellt ist, ist im Zusammenhang mit dem planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben nur möglich, wenn wegen der gemäß Ziffer 8.1.2 festgesetzten Dachform der Garage eine entsprechende Grenzabstandsbaulast eingetragen wird.

### 9.4 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, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

### 9.5 Abstimmungspflicht

Die nach Ziffer 8.3 erforderliche Abstimmungspflicht der Baumassengestaltung mit der Umgebung ist in den Bauplänen in geeigneter Form nachzuweisen. Hierzu sollen z.B. die bestehenden Nachbarbauten in die Ansichtszeichnungen aufgenommen werden. Der Nachweis der Abstimmung kann auch durch geeignete maßgenaue Isometrien von verschiedenen Standorten mindestens im Maßstab 1:200 erfolgen.

Eine entsprechende Abstimmung ist auch für die Farbgebung der Häuser gemäß Ziffer. 8.4 in geeigneter Form nachzuweisen.

### 9.6 Beispielzeichnungen für Fassadengestaltung

Die dem B-Plan beigefügten Ansichtszeichnungen der geplanten Bebauung (Plan 5) haben Beispielcharakter, können jedoch in Einzelheiten nicht als verbindlich angesehen werden. Vor allem sind aus diesen Zeichnungen keine Rechtsansprüche bezüglich der baulichen Ausführung der Baukörper oder seiner Details abzuleiten.



### Pflanzliste

zur Auswahl von Sträuchern zur Bepflanzung der im Bebauungsplan mit Pflanzgebot für flächenhaftes Anpflanzen belegten Flächen.

SCHWARZERLE  
BERGAHORN  
BIRKE  
EBERESCHE  
NORDMANNSTANNE  
SOMMERLINDE  
STIELEICHE  
VOGELKIRSCH  
FEUERAHORN  
BROMBEERE  
FELDAHORN  
FAULBAUM  
FLIEDER  
GEISSBLATT  
GOLDREGEN  
HASELNUSS  
HAINBUCH  
HECKENKIRSCH  
ROTE HECKENKIRSCH  
HARTRIEGEL  
STECHPALME? ILEX  
LIGUSTER  
PFAFFENHUT  
PHILADELPHUS  
HUNDSROSE  
SCHNEEBEERE  
SCHNEEBALL  
SALWEIDE  
WEISSDORN

ALNUS BLUTINOSA  
ACER PSEUDOPLATANUS  
BETULA VERRUCOSA  
SORBUS AUCUPARIA  
ABIES NORDMANIANA  
TILIA PLATYPHYLLOS  
QUERCUS ROBUR  
PRUNUS AVIUM  
ACER GINNALA  
RUBUS FRUTICOSUS  
ACER CAMPESTRE  
RHAMNUS FRANGULA  
SYRINGA VULGARIS  
LONICERA CAPRIFOLIUM  
LABURNUM VULGARE  
CORYLUS AVELLANA  
CARPINUS BETULUS  
LONICERA XYLOSTEUM  
LONICERA TATARICA  
CORNUS SANGUINEA  
ILEX AQUIFOLIUM  
LIGUSTRUM VULGARE  
EVONYMUS EUROPAEA  
PHILADELPHUS CORONARIUS  
ROSA CANINA  
SYMPHORICARPUS ALBUS L.  
VIBURNUM OPULUS  
SALIX CAPREA  
CRATAGUS MONOGYNA

zur Auswahl von Bäumen zur Bepflanzung der im Bebauungsplan mit Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Flächen;

BERGAHORN  
SOMMERLINDE  
STIELEICHE  
ROSSKASTANIE  
ESSKASTANIE  
NUSSBAUM



Nr. 13-24/10216/23  
Genehmigt (§ 71 BBauG)  
Karlsruhe, den 8.1.80  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe

*Falckenberg*