Stadt Marbach am Neckar
Kreis Ludwigsburg

Betr.: Bebauungsplan "Göckelhof" in Marbach am Neckar

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Bau NVO)

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 Bau NVO

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 Bau NVO)

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 nicht zulässig (§ 1 (5) Bau NVO).

1.3 Baugrundstück für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

Nutzung als öffentliches Parkgebäude

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

Das Maß der Nutzung ist durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Aus städtebaulichen Gründen können die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Bau NVO überschritten werden, wenn dies zur Erhaltung der historischen Stadtgestalt und Stadtstruktur erforderlich ist (§ 17 (10) Bau NVO).

Die Angaben von Geschoßzahlen beziehen sich jeweils auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 Bau NVO)

Gemäß Eintragungen im Plan

besondere Bauweise: es ist im Prinzip eine geschlossene Bauweise einzuhalten, jedoch sind ggf. vorhandene seitliche Zwischenräume zwischen den Gebäuden im Bereich des historischen Stadtkerns aus Gründen des Stadtbildes zu erhalten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 23 Bau NVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig (§ 14 (1) Bau NVO).

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 BBauG)

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist am historischen Bestand zu orientieren. In Ausnahmefällen kann bei gewerblicher Nutzung (z.B. Ladennutzung) eine niedrigere Erdgeschoßfußbodenhöhe gewählt werden, wenn das Landesdenkmalamt zustimmt.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Außerhalb der im Plan bezeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig unter der Bedingung, daß sie nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung und zur Verkehrskonzeption stehen.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist nach dem historischen Bestand vorzunehmen. Ist kein historischer Bestand vorhanden, sind die Gebäude im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt auszurichten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972)

1. Äußere Gestaltung allgemein (§ 111 LBO (1) Nr. 1 und 2 LBO)

Bauliche Anlagen aller Art sind so zu errichten, zu gestalten und instandzuhalten, daß sie sich harmonisch in den organisch gewachsenen Baubestand einfügen. Werkstoffwahl, Konstruktion, Gestaltung, Gliederung und Ausstattung haben diesem Grundsatz zu folgen.

Der Maßstab und die kleinteilige Gliederung des historischen Bestandes in einzelne Baukörper ist bei Neubauten, Umbauten und bei Zusammenlegung mehrerer Grundstücke zu wahren.

2. Fassaden (§ 111 LBO (1) Nr. 1 und 2 LBO)

2.1 Die historischen Fassaden sollen erhalten bleiben, ehemalige Sichtfachwerke soweit wie möglich freigelegt werden.

2.2 Bei Umbauten und Modernisierungen ist auf eine am historischen Bestand orientierte Gliederung der Fassade und ihrer Einzelelemente zu achten, insbesondere auf die Proportionen und Fassadenöffnungen.

Fassadenöffnungen müssen in der Regel stehend rechteckiges Format haben. Die Größe der Öffnungen muß sich in das historische bauliche und städtebauliche Bild einfügen. In den Erdgeschossen sind für Schaufenster größere Öffnungen erlaubt, wenn sie Rücksicht auf die Gesamtfassade, die konstruktiven Merkmale und Gesamtcharakteristik des Gebäudes und seiner Umgebung nehmen. (Großflächiges Zustreichen, Zukleben oder Verdecken von Schaufenstern ist nicht gestattet).

Fenster sind in der Regel mit Klappläden zu versehen. Außenliegende Rolläden sind nicht erlaubt. Fenster- und Türrahmen dürfen nicht aus Metall gefertigt sein. Ursprüngliche Rahmungen, Gewände, Sprossenteilungen von Fenstern müssen beibehalten werden.

2.3 Die Materialien der Fassaden müssen sich am historischen Bestand orientieren. Das Zublenden ganzer Fassaden oder von Fassadenteilen ist nicht erlaubt. Wandflächen sind in der Regel, ebenso wie Ausfachungen im Sichtfachwerk, zu verputzen. Verkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien, insbesondere lackierte und unlackierte Bleche, Asbestzement, Kunststoff, Glas, Keramik, Mosaik oder ähnliche Materialien, Holz- und Steinimitationen aller Art, sind nicht zulässig.

2.4 Die Bestimmungen nach 2.2 und 2.3 gelten sinngemäß auch für Neubauten. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn sie sich in die Charakteristik der unmittelbaren Umgebung und in das Stadtbild harmonisch einfügen.

3. Dachgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3.1 Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Dachform in Firstrichtung und Dachneigung beizubehalten, sofern sie dem Erscheinungsbild des Gebäudes entspricht und nicht eine Änderung nach dem Straßen- und Gesamtbild geboten ist.

3.2 Allgemein werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 45 Grad und Ziegeldeckung vorgeschrieben, sofern die Erhaltung des historischen Bestandes keine Ausnahmen erfordert. Neue Dächer müssen sich in Neigung, Form, Aufbauten und Farbe in die Charakteristik der jeweiligen Umgebung einfügen.

3.3 Wo Flachdächer im Plan vorgeschrieben sind, müssen sie entsprechend gestaltet werden, so daß sie innerhalb des historischen Bestandes nicht als Fremdkörper wirken.

4. Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Die durch den historischen Bestand vorgegebenen Traufhöhen sind einzuhalten. Neubauten sind entsprechend anzupassen.

5. Ausnahmeregelung

Abweichungen von den Festsetzungen nach B 2 - B 4 können in begrenztem Umgang nur zugelassen werden, wenn überzeugende Architekturlösungen in ausreichender Durcharbeitung vorgelegt werden, die auf eine vorteilhafte, gut eingefügte Lösung schließen lassen und die Charakteristik des Stadtbildes nicht beeinträchtigen. Eine Modelldarstellung mit anschließender Bebauung kann verlangt werden.

6. Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 2 LBO)

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen dem Charakter des Straßenbildes, der Hausgruppe und des Anbringungsortes selbst in Art, Form, Größe, Farbe und Werkstoff entsprechen, sich harmonisch in die Fassadengliederung einfügen und wichtige Teile der Fassade nicht überdecken.

6.2 Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung;
- Werbung oberhalb der Erdgeschoßzone (Ausnahme: historische Stechschilder)
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht;
- Lichtwerbung mit grellem Licht oder in grellen Farben;
- serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die historische Umgebung Rücksicht nehmen.

6.3 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einer Fassadenseite sind nicht zulässig.

6.4 Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Anlagen 0,5m, bei Einzelschildern 0,8 m nicht überschreiten.

6.5 Automaten sind unzulässig, wenn sie auf der dem öffentlichen Verkehrsraum gewandten Seite des Gebäudes angebracht sind.

6.6 Abweichungen von den Festsetzungen nach 6.1 - 6.5 können in begrenztem Umfang zugelassen werden, wenn überzeugende Lösungen in ausreichender Durcharbeitung vorgelegt werden, die auf eine vorteilhafte, gut eingefügte Lösung schließen lassen und die Charakteristik des Stadtbildes nicht beeinträchtigen. Eine Modelldarstellung kann verlangt werden.

7. Antennen: (§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern an einer Sammelantenne angeschlossen werden kann. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist bei Mehrfamilienhäusern jeweils nur eine Antenne pro Gebäude zulässig.

C. Nachrichtliche übernommene Festsetzungen

Die (im Plan bezeichneten) Kulturdenkmale nach § 12 D SchG dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt, in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder aus ihrer Umgebung entfernt werden (§ 8, D SchG).

Auf den erhöhten Schutz von eingetragenen Kulturdenkmalen nach § 12 D SchG und ihrer Umgebung wird hingewiesen.

Gefertigt:
Marbach am Neckar, 14. April 1978
Stadtbauamt: