

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

Bebauungsplan "Murgufer"

Schriftliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

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

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO, Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG, Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BBauG.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK) ist die im § 7 (2) 5 BauNVO als zulässig aufgeführte Nutzung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig, weil sie im konkreten Fall der Eigenart des Baugebietes widerspricht (§ 15 (1) BauNVO).
- 1.3 Festsetzung gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO, da lt. Plan-einschrieb Festsetzung von Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses im Bebauungsplan beabsichtigt ist.
- 1.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind sowohl auf der Grünfläche des Stadtparks (Pavillons) als auch in den Fußgängerbereichen (Vitrinen u.ä.) möglich.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird
 - a) durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
 - b) durch die überbaubare Grundstücksfläche,
 - c) durch Eintrag der Grund- und Geschoßflächen-zahlen festgesetzt.
- 2.2 Nach § 17 (9) 1 und 2 wurde von der Möglichkeit einer Überschreitung der Höchstwerte des Abs. 1 Spalte 3 - 5 Gebrauch gemacht.

Die durch besondere städtebauliche Gründe verursachte Überschreitung der Geschoßflächenzahlen wird durch folgende Maßnahmen bzw. Umstände ausgeglichen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher stellen:

- a) Anlage des neuen Stadtparks mit ca. 1,5 ha in direktem Anschluß an die Südseite der neuen Bebauung.

380
ca. 20/
20
340

- ~~b) Schaffung eines Murgsees~~
- c) Neubau einer Parkierungsanlage für ca. 250 PKW unter dem neuen Stadtpark; somit Wegfall störender Einflüsse durch den Individual-Verkehr.

Diese ausgleichenden Maßnahmen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) 2 BBauG

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise (o) § 22 (2) BauNVO und die geschlossene Bauweise (g) § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

3.2 In der offenen Bauweise (o) sind abweichend von § 22 (2) BauNVO Gebäude von über 50 m Länge zulässig.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Eintrag eines Winkelpfeiles als Festsetzung der Richtung der Gebäudeaußenseiten mit Angabe der Richtung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

~~4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG~~
i.V. m. 111 (1) 8 LBO

~~Die Höhenlage der baulichen Anlagen in Bezug auf die angrenzenden Verkehrsflächen wird durch Höhenschnittzeichnungen festgesetzt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.~~

5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG

Sämtliche erforderliche Stellplätze für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Murg sind in der Tiefgarage unter dem Stadtpark und den angrenzenden Tiefgaragen Hotel, ^{und} Bau 16 ~~und Kaufhaus~~ anzulegen. Stellplätze außerhalb der überbauten Grundstücksfläche sind nicht zulässig. *kur*

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind in Ergänzung zu den privaten Stellplätzen öffentliche Parkplätze anzulegen.

7. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG

Die Aus- und Einfahrten zu den Tiefgaragen sind durch Eintragung ihrer Lage im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

8. Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird als Stadtpark angelegt. ~~Grundlage dafür ist ein spezieller Grüngestaltungsplan. Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15 BBauG werden auf dieser Fläche deshalb nicht getroffen. Der Grüngestaltungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

9. Bindungen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BBauG

Die im Bebauungsplan eingetragenen bestehenden Bäume und Sträucher unterliegen im Sinne der Sicherung von Ufergehölzen an Bächen, Flüssen und Seen der Erhaltung und Pflege.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

1.1 Alle Werbeanlagen, Automaten, Vitrinen usw. sind genehmigungspflichtig.

1.2 Werbeanlagen sind nur unterhalb der maximalen Trauf- bzw. Gesimshöhe zulässig.

2. Außenanlagen § 111 (1) 6 LBO - gestrichen -

3. Einfriedigungen - gestrichen -

4. Dächer

Die ~~jetzige~~ ^{im wesentlichen} Innenstadt von Gaggenau wird durch eine flachgedeckte, 4-geschossige Bebauung so wie das Rathaus bestimmt.

Die Dachformen der das Zentrum neubildenden Gebäude haben sich an die vorhandenen Bauformen anzulehnen.

5. Außengestaltung der Gebäude

Die neuen Gebäude werden von bestimmten Bauherren und ihren Architekten sowie in Form von Wettbewerben geplant und erstellt.

Die Außengestaltung dieser neuen Gebäude lehnt sich in jedem Fall an die vorhandene Bausubstanz der Gaggenauer Innenstadt an und versucht mit Gestaltungsmitteln moderner Architektur einen einmaligen, unverwechselbaren und neuen Stadtkern zu bilden.

6. 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. Fund und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

7. Ordnungswidrigkeiten (§112, Abs. 2, Ziff. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Illmer

Streichungen würden aufgrund der nicht erteilten Bewilligungsgenehmigung erteilten Auflagen vorgenommen,

Detlev