

- PLANELE 2 (2)**
- 1.1) ... (Symbol) ...
  - 1.2) ... (Symbol) ...
  - 2.1) ... (Symbol) ...
  - 2.2) ... (Symbol) ...
  - 2.3) ... (Symbol) ...

- 3.1) ... (Symbol) ...**
- 3.2) ... (Symbol) ...
  - 3.3) ... (Symbol) ...
  - 3.4) ... (Symbol) ...
  - 3.5) ... (Symbol) ...

- 4.1) ... (Symbol) ...**
- 4.2) ... (Symbol) ...
  - 4.3) ... (Symbol) ...
  - 4.4) ... (Symbol) ...
  - 4.5) ... (Symbol) ...
  - 4.6) ... (Symbol) ...

- 5.1) ... (Symbol) ...**
- 5.2) ... (Symbol) ...
  - 5.3) ... (Symbol) ...
  - 5.4) ... (Symbol) ...

**6.1) ... (Symbol) ...**

*Stiller* 22.06.1988

*Stiller* 22.06.1988

**7.1) ... (Symbol) ...**

*Stiller* 22.06.1988

*Stiller* 22.06.1988

**8.1) ... (Symbol) ...**

*Stiller* 22.06.1988

*Stiller* 22.06.1988

**9.1) ... (Symbol) ...**

*Stiller* 22.06.1988

*Stiller* 22.06.1988

GRASSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
SOMMERHALDE 2**

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT  
GAGGENAU

JEZEICHNET: BR M 1:500

ZEANDERT: G 01/81 S 02/88

PLAN NR. 22-2404/16 (S. 142, S. 147, 2 S. 148, 3 S. 149) NICHT BEANSTANDET KASSELEITER AM 15.11.1988

22.11.1987

22.06.1988

22.06.1988

3

JAHR 1987

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SOMMERHALDE II"  
(§ 2 Abs. 6 BBauG)

4

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Reines Wohngebiet"  
(WR) § 3 BauNVO

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die  
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) -nach Einschrieb  
im Plan-, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie die  
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind  
zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude  
als auch für Garagen (siehe dazu Schnitte).

2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

3. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § ~~73~~ Abs. 1 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich  
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Kleinere Geräteschuppen und Gartenhäuser bis max. 15 m<sup>3</sup> gemäß  
§ 52 Abs. 1 (1) LBO sind ausnahmsweise auch außerhalb der über-  
baubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur  
dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff,  
Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander  
nicht verunstaltet wirken.

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen  
anzuordnen oder -wo keine solchen Festsetzungen bestehen-  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.  
Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß  
an die Verkehrsfläche anzuordnen.

Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan  
bezeichneten Stellen zulässig.

...



4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

4.1 Teile der Erschließungsanlage sind -wie durch Planeintrag gekennzeichnet- als befahrbare Mischfläche auszuführen.

5. Flächen für öffentliches Grün  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

5.1 Öffentliche Grünflächen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

6. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

6.1 Die in der Bebauungsplanänderung ausgewiesenen Leitungsrechte L 3 und L 4 im Bereich 1 kennzeichnen den Verlauf der vorhandenen Wasserförderleitung DN 250 und des vorhandenen Abwassersammlers. Das Leitungsrecht im Bereich 6 kennzeichnet den Verlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas,- Wasser und 1 KV-Kabel).

Ein jeweils 6m bzw. 3.m breiter Schutzstreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut werden und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

Die bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind bei der Baulandumlegung auf die neugebildeten Grundstücke zu übertragen.

7. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

7.1 Pro begonnener 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.

Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten privaten Grundstücksflächen sind mit Halb- oder Hochstamm zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

7.2 Der vorhandene Baumbestand muß -soweit Baumaßnahmen dies zulassen- erhalten bleiben.

7.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es kommen in Frage:  
Obstbäume, Linden, Eichen, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§9 Abs. 2 BBauG)

8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.



- 8.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 8.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf Planungshöhen OF Verkehrs- bzw. Mischfläche bezogen.

**B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 73 LBO)

9. Werbeanlagen

- 9.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 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 waagrechter Schriftführung erfolgen. Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen; Leuchtröhrenwerbung ist hierbei nicht zulässig.
- 9.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

10. Außenanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 10.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:
- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden
  - b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 0,50 m
- 10.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- 11.1 In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m gegenüber der vorhandenen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

12. Dachformen

- 12.1 Die Sattel-/Pultdächer der Hauptbaukörper sind als Neigungen von  $35 \pm 2^\circ$  zulässig.

Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und des Schnittes.



12.2 Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.

12.3 Die Garagen erhalten Satteldächer/Pultdächer, die in der Neigung dem Hauptgebäude angepaßt werden müssen.

Durch diese Gestaltungsabsicht werden in zwei Fällen (Garage Grundstück Nr. 4 und Garage Haus Nr. 85) die Abmessungen des § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO überschritten. Die Firsthöhe der Garagen darf, gemessen ab Oberkante Verkehrs- bzw. Mischfläche in Gebäudemitte gemessen, 5,50 m nicht überschreiten; § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO.

Die Bautiefe für die Garage auf dem Grundstück Nr. 4 ist auf 6,50 m festgesetzt. Die Garage Haus Nr. 85 ist mit einer Bautiefe von 6,00 m festgesetzt; § 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO Höhenüberschreitung/Bautiefenbeschränkung siehe Begründung.

Die Garagengruppe am Ende des Ahornweges erhalten Flachdächer mit Erdüberdeckung.

Die geplanten Erweiterungen der Garagen "Im Erlich", im "Eichenweg" und im "Forlenweg" sind als Flachdächer entsprechend den bestehenden Garagen vorgesehen.

Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet wrden.

### 13. Materialien

Für die Außenwände bzw. Dachdeckung sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

Als Außenwände kommen in Frage:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz; Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen.

Als Dachdeckung kommen in Frage:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen
- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen -wie Schiefer oder asbestfreie Platten-

### 14. Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende **Ein**färbungen 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 jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

15. Hinweise

15.1 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 verbindliche Bezugsebene fest.

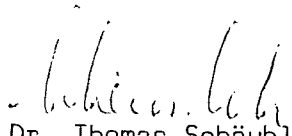
15.2 Begrenzung der Materialvielfalt

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.

Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Vorschriften besteht ein strenges Abstimmungsgebot für die geplanten Doppelhäuser.

15.3 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 Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

  
Dr. Thomas Schäuble  
Oberbürgermeister

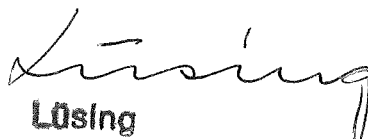
NR.: 22-24/0216/16

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 13.12.1988



  
Lösing