

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Almenweg" im Stadtteil
Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) BBauG; §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Die neu zu bildenden Grundstücke Nr. 1 - 3 werden festgesetzt als "allgemeine Wohngebiete" (WA) § 4 BauNVO.

1.2 Die neu zu bildenden Grundstücke Nr. 4 - 6 werden festgesetzt als "Dorfgebiete". (MD) § 5 BauNVO.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) nach Einschrieb im Plan, die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Auf den neugebildeten Grundstücken Nr. 1 - 6 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2.2 Die übrigen im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind bebaut. Auf den, durch die Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen sind Anbauten und Erweiterungen möglich, die sich in Form, Größe, Bauweise und Materialien an die vorhandene Bebauung angleichen müssen.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie Überdachungen, Pergolen, Geräteräume und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Form, Größe, Bauweise und den gewählten Materialien gut in das Baugebiet einfügen.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BBauG. Garagen sind 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 den Garagen sind an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BBauG)

- 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den anhängenden Blättern mit Regelschnitten durch Haus 1 - 3, Haus 4 und Haus 5 maßgebend.
- 3.2 Die maximale Traufhöhe von 4,80 m bei Haus Nr. 1 - 3 bezieht sich auf eine Giebelbreite bis 9,00 m und darf nicht überschritten werden. Bei einer Giebelbreite von mehr als 9,00 m, verringert sich diese Höhe zwangsläufig unter Beibehaltung der Dachneigung von 43°.
- 3.3 Die Traufhöhen der Häuser Nr. 4 - 6 sind auf 4,00 m festgelegt.
- 3.4 Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite-Außenwand mit der Oberseite-Dachhaut zu verstehen. Die Traufhöhen beziehen sich auf die Straßenoberfläche.
- 3.5 Garagen im Untergeschoß sind nicht zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Das zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes Lgb.-Nr. 4516/19 auf dem Flurstück Lgb.-Nr. 4516/18 eingetragene Fahrrecht muß erhalten bleiben. Ebenso verlaufen auf dem im Plan eingetragenen Fahrrecht die Kabelzuführungen zum Trafo auf Flurstück Lgb.-Nr. 4516/6. Der 3 m breite Streifen darf weder überbaut noch bepflanzt werden und ist jederzeit zugänglich zu halten.

5. Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

An der im Bebauungsplan eingetragenen Stelle ist ein Einzelbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke Nr. 2 und 4 sind von den Angrenzern zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BBauG i.V. §§ 13, 73 LBO)

6.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu gliedern und mit Vor- und Rücksprüngen zu versehen. Vor- und Rücksprünge sind deutlich und in maßlichen Verhältnissen zur Baumasse anzuordnen.

6.2 Alle Werbeanlagen, Automaten, Einfriedigungen oder Abgrenzungen, die keine baulichen Anlagen sind, sind genehmigungspflichtig.

7. Außenanlagen

(§ 10 (1) LBO)

7.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentlichen Wegen sind zulässig:

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden,
- b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe,
- c) Materialien für Mauern:
Sichtbeton in senkrechter, rauher Brettschalung, Mauern aus Ziegeln, Klinker oder Kalksandstein als Vollstein sichtbar oder mit rauhem Spritzbewurf.

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

7.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß sie den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

8. Aufschüttung und Abgrabungen

(§ 11 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m gegenüber der Straßenoberfläche sind genehmigungspflichtig.

9. Dachformen

9.1 Die Dachneigung der Häuser Nr. 1 - 5 beträgt 43°. Die Dachneigung von Haus Nr. 6 muß sich der benachbarten Bebauung anpassen und beträgt zwischen 43° und 52°.

9.2 Die Firstrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9.3 Flachdächer für die Garagen sind nicht zulässig.

10. Materialien

10.1 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 Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Materialien wie Schiefer, Holz, kleinteiligen asbestfreien Fassadenplatten
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellte Ausfachungen.

10.2 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 asbestfreie Dachplatten.

11. Farbgebung

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

Die Einzelfarbgebung ist auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

12. Hinweise

12.1 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.

12.2 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, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

12.3 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.

Hinweis

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Freileitungsnetz ausgeführt.



Nr. 13-2410216159
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)
Karlsruhe, den 7. JUNI 1985
**Regierungspräsidium
Karlsruhe**

Lising
Lising