

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Unterer Rain, Oberer Rain
und Friedhof"

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Wohngebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 3 und § 4 der BauNVO als "reines" und "allgemeines" Wohngebiet festgelegt. Weiterhin wird öffentliche Grundfläche für den Friedhof nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG ausgewiesen. Die Abgrenzungen der Gebiete unterschiedlicher Nutzung sind im Straßen- und Bauleitplan gekennzeichnet.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 und § 4 der BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind zulässig: "Nicht störende Gewerbebetriebe".

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

1. Für die Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschosflächenzahl wie im Straßen- und Baulinienplan ersichtlich festgesetzt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Baumstreckengrenze festgesetzt. Im Hanggebiet bedeutet die Geschoszahl "1", daß der Baukörper zum Hang eingeschossig und zum Tal zweigeschossig erscheinen darf. Diese Gebiete sind im Straßen- und Baulinienplan durch $GRZ = 0,25$ und $GFZ = 0,4$ gekennzeichnet.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.
2. Grundstüchlich sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
3. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung aus dem Straßen- und Baulinienplan ersichtlich.

§ 7

überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebühdensatz

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Grenzabstand 3,00 m betragen muß.

IV Bauregaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf von der durch das Stadtbauamt festgelegten Sockelhöhe bis zur Traufe betragen:

bei dreigeschossigen Gebäuden	9m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6m
bei eingeschossigen Gebäuden	3 m
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird in jedem Falle vom Stadtbauamt festgelegt.
3. An- und Verbauten an den Gebäuden sollen sich architektonisch einfügen.
4. Die Dachneigung bei Satteldächern soll zwischen 22° - 25° betragen.
5. Ein Aniestock soll höchstens bis 0,30 m zugelassen werden.
6. Dachgauben sind nicht zulässig.

§ 10

Garagen

1. Die Garagen sollen entweder mit Flach- oder Satteldach eine architektonische Einheit mit dem Hauptgebäude bilden.
2. Garagen können im Kellergeschoß nur dann eingebaut werden, wenn es die Hanglage gestattet. Eine Zustimmung des Stadtbauamtes zu solchen Lösungen ist notwendig.
3. Für die Erstellung der Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO und der Garagenverordnung vom 24.2.65.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Zulässig sind Einfriedigungen bis 0,80 m. Höhe aus Beton, Naturstein, Mauerwerk, Profil-Stornitplatten, einfache Holzsäune und Hecken.

Die massiven Einfriedigungen sollen mit Efeu, Wein oder Ähnliches bewachsen sein.

§ 12

Vergutz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Caragengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Bau- bescheidsbedingungen zu behandseln (verputzen, verschie- dein, abschliessen und dergl.) und in hellen Farben (Pa- stellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau ver- langen.
3. Bei Haupt- und Caragengebäuden sind Putzart und Farben aufeinander abzustimmen.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Ge- ländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Bei größeren beabsichtigten Geländebe- wegungen sind Planunterlagen zur Genehmigung der Bau- rechtsbehörde vorzulegen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung als Ziergärten oder Rasen- flächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Vor der Bepflanzung mit Bäumen ist die Ge- nehmigung der Baurechtsbehörde erforderlich.
3. Bepflanzungspläne sind nach Anforderung vorzulegen.
4. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

1. Häusliche Abwasser sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Niederschlagswasser darf aus den Grundstücken nicht über die Gehweganlage abgeleitet werden. Hofflächen sind nur durch Hofsenkstätten zur Grundstücksentwässerungs- leitung hin zu entwässern.

2. Für die Grundstücksentwässerung ist eine Anschlußgenehmigung erforderlich. Der Antrag hierzu muß mit Vorlage der Entwässerungspläne zusammen mit dem Bauvertrag bei der Stadtverwaltung (Stadtbaumeister) gestellt werden.

Gaggenau, 24. August 1971

i. V.

(Schöpfer)
Bürgermeister

Stadtbaumeister