

Schriftliche Festsetzungen

4

zum Bebauungsplan "Oberer Rain 2, Rain" und
Bebauungsplanänderung "Unterer Rain - Grünling"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1a BBauG)

- 1.1 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sind innerhalb der offenen Bauweise für nur Einzelhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 3 (4) BauNVO)
- 1.2 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sollen folgende Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein: nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 (4) BauNVO)
- 1.3 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauNVO)
- 1.4 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) soll nur Wohngebäude für nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG)

- 2.1 Im Plangebiet sind die offene Bauweise, die offene Bauweise für nur Einzelhäuser, die besondere Bauweise „b 1“ sowie die besondere Bauweise „b 2“ festgesetzt (§ 22 BauNVO)
- 2.2 In der besonderen Bauweise b 1 sind die Gebäude, wie in der geschlossenen Bauweise, ohne Grenzabstand zu errichten, jedoch ist eine Staffelung der Baukörper in Grundriß und Höhe gestattet.
- 2.3 In der besonderen Bauweise b 2 sind die Gebäude an der im Gestaltungsplan skizzierten Grundstücksgrenze einseitig anzubauen (ohne Wandöffnung); zur anderen Grundstücksgrenze darf der einseitig erforderliche Mindestgrenzabstand eingehalten werden oder ein eingeschossiger Zwischenbau errichtet werden.
- 2.4 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG i.V. mit § 111 (1) 8 LBO)

- 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (s. Schnittpläne); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes
- 3.2 Die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,2 m über die festgesetzte Geländeoberfläche herausragen.
- 3.3 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt; die Traufhöhen beziehen sich auf das festgesetzte Gelände bzw. die angrenzende Verkehrsfläche (mitte Gebäude)
- 3.4 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind weich aneinander anzupassen. Wo dies im Bereich der Gebäude wegen zu großen Geländeunterschiedes nicht möglich ist, dürfen Beton-Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe und höchstens 12 m Länge errichtet werden; danach muß das Gelände weich angepaßt werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG)

- 4.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen, oder, wo keine solche Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
- 4.2 Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. Leitungsrecht § 9 (1) 11 BBauG

Die Grundstückseigentümer im Plangebiet haben entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Grünflächen) evtl. erforderliche Masten für Straßenbeleuchtung und sonstige Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke, der Deutschen Bundespost oder eines anderen Erschließungsträgers auf deren Grundstück zu dulden, die nach vorheriger Rücksprache mit dem Stadtbauamt festgelegt werden.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15 BBauG sowie die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) 16 BBauG (s. auch beiliegende Richtlinien zu den Bepflanzungsvorschriften)

- 6.1 Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind auf jeden Fall zu erhalten und bei Wegfall nachzupflanzen.
- 6.2 Innerhalb der Versorgungsfläche des Wasserhochbehälters ist der bestehende Bewuchs insgesamt zu erhalten.
- 6.3 Auf jedem Grundstück ist ein Baum aus der in den beiliegenden Richtlinien enthaltenen Liste zu pflanzen, sofern nicht schon ein zu erhaltender Baum vorhanden ist.
- 6.4 Die beiliegenden Richtlinien zu den Bepflanzungsvorschriften werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

- 7.1 Dächer: Als Dachformen werden Satteldächer oder gegenseitig versetzte Pultdächer festgesetzt.
- 7.2 Die Dachneigungen sind in den Schnittplänen festgesetzt.
Dachdeckung: Die Dachdeckung soll bei geneigten Dachflächen in dunkelrotbraun oder dunkelgrau engobiertem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton gehalten sein (kein blankes Aluminium)
- 7.3 Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden.
- 7.4 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt zur einheitlichen Gestaltung Material und Farbton sowie Dachform und -Neigung vorschreiben.
- 7.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO).
- 7.6 Außenanlagen: (§111 (1) 6 LBO)
 - 7.6.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:
 - a) offene Vorgärten
 - b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, ggf. mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten)
 - c) niedere Hecken bis max. 0,80 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niedriger Sockelmauer bis 0,30 m Höhe;
 - d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits max. 0,20 m über Gelände

- 7.6.2 Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Straßenhöhe zulässig.
- 7.6.3 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt eine der nach 7.6.1 zulässigen Varianten zur einheitlichen Gestaltung der Vorgartenzone vorschreiben.
- 7.6.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten), Hecken, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem Plastiküberzug bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 7.6.5 Gartenhofmauern bis max. 2,0 m Höhe: sind zulässig innerhalb der besonderen Bauweise; sie dürfen entlang der Grundstücksgrenzen maximal 10 m, vom Wohngebäude an gerechnet, läng sein; im weiteren Bereich entlang der Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nach 7.6.4 zulässig.

7.7 Farbliche und sonstige Gestaltung

Die farbliche und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist mit dem Bauamt abzustimmen. Auf Anforderung sind mit den Baugesuchsunterlagen Gestaltungsvorschläge vorzulegen.

8. Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 89 (1) 23 i.V. mit § 111 (2) 1 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern (s. auch 3.4) Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

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

10. Auflage der Badenwerk Aktiengesellschaft

"Gemäß den geltenden VDE-Bestimmungen muß zwischen den zu errichtenden Gebäuden und den spannungsführenden Leiterseilen bei größerem Durchhang sowohl in ruhendem als auch in ausgeschwungenem Zustand ein Mindestabstand von 3 m eingehalten sein. Es sind deshalb alle Bauanträge, bei denen das Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen (20 kV- und 110 kV-Leitung) berührt wird, an die Badenwerk AG, 7500 Karlsruhe, zur Stellungnahme einzureichen.

Richtlinien zu den Bepflanzungsvorschriften:

1. Liste einheimischer standortgemäßer Bäume

Eßkastanie	Castanea sativa
Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Buche	
(auch in veredelter Form)	Fagus silvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

2. Pflanzenauswahl

Zur Pflanzung sind überwiegend einheimische, annähernd standortgerechte Gehölze auszuwählen. Sie haben den Vorteil des geringen Pflegebedarfs.

3. Zur praktischen Realisierung des Erhaltungsgebots für Bäume ist spätestens beim Baugesuch die Auflage zu erteilen, daß ein Umkreis mit einem Radius von mindestens 3 m um den Stamm während der Bauarbeiten eingezäunt wird, um zu verhindern, daß durch Baumaschinen, Ablagerungen von Baumaterial und Aushub der Baum beschädigt und der Boden im Kronenbereich zu stark verdichtet wird.
4. Gehölz- und Baumgruppen entlang öffentlicher Gehwege, an Wendeplatten, Einstellplätzen, Garagen usw., die evtl. in einer Makadam -oder Betonfläche stehen, müssen eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe von mindestens 2 m Durchmesser um den Stamm herum haben. Kleinpflaster, Kies und grobe Kiesel sind möglich.
5. Zur Bepflanzung der Vorgartenzone werden immergrüne Bodendecker wie Cotoneaster, Hypericum, Vinea minor, Gaultheria procumbens usw. empfohlen mit einigen Solitärsträuchern wie Feuerdorn, Forsythie, Spiraea, Hamamelis, Azaleen und Rhododendron an geeigneter Stelle (Halbschatten, humoser Boden PH-Wert 4,5 - 5,2) oder Gräser. Ebenso zu empfehlen wäre Rasen mit einigen Strauchrosen oder Platten- und Kiesflächen (kein Silberkies) mit ausgesparten Pflanzflächen für Gräser, Stauden, Solitärsträucher und an geeigneter Stelle ein Baum, der die Sicht nicht behindert.