

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "KREUZENÄCKER" im Stadtteil
Selbach der Großen Kreisstadt Gaggenau

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes fest-
gesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan ausgewiesene Nutzungsschablone festgesetzt und zwar:
 - durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO),
 - durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), durch die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) sowie durch die maximalen Traufhöhen in den beigefügten Schnitten.

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

- 2.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offen festgesetzt, wobei entsprechend den Planeintragungen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.
- 2.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 2.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO
Private Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Form, Größe, Bauweise und den gewählten Materialien gut in das Baugebiet integrieren lassen.
- 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen und dürfen nur bei den Stichstraßen direkt ohne Einhaltung des gesetzlichen Stauraumes angeordnet werden.

Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BBauG

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den jeweiligen Schnittplänen maßgebend. Dieser liegt in der Mitte der Gebäude und bezieht sich senkrecht auf das nächstliegende Straßenniveau oder auf das natürliche Gelände. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

Die Festsetzungen der Schnitte gelten sinngemäß für bauliche Anlagen in vergleichbarer Lage ohne Schnittlage.

Mit dem Baugesuch ist ein Höhennivellement einzureichen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände zu entnehmen ist.

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Zur Freihaltung der natürlichen Talsituation werden im Südosten eine öffentliche Grünfläche sowie ein Kinderspielplatz ausgewiesen. In der Mitte des Wohngebietes soll ein kleiner begrünter Platz entstehen.

5. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 39 Abs. 8 BBauG

Straßenräume und öffentliche Plätze sowie die zu den Straßen zugeordneten privaten Freiflächen sind durch Bäume (Laubbäume) zu gliedern. Der Standort ist aus den Bebauungs- bzw. Gestaltungsplänen zu entnehmen.

Vorhandene Obstbäume im nicht überbaubaren Grundstücksbereich sind zu erhalten. Innerhalb der freizuhaltenden Sichtbereiche an den Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 80 cm über Straßenhöhe zulässig.

B) 6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. § 111 LBO

6.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen; Leuchtröhrenwerbung ist hierbei nicht zulässig.

6.2 Anschlagstafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

7. Außenanlagen

§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

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

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefast werden,
- b) freie Gehölzpflanzungen (eingewachsener Spanndraht ohne Betonpfosten bis max. 1 m Höhe möglich)
- c) Stützmauern (falls erforderlich, siehe Eintrag Bebauungsplan) Mauerkrone max. 1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen und lockere Hinterpflanzung aus Sträuchern bis 1 m; in Verbindung mit der Einfriedigung sind Maschendrahtzäune bis 0,90 m gestattet, sofern diese mindestens 1 m hinter der Mauerkrone in der Pflanzung geführt werden.
- d) Materialien für Mauern:
Sichtbeton, Mauern aus Ziegel, Klinker oder Kalksandstein als Vollstein sichtbar oder mit rauhem Spritzbewurf.

7.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte bis 0,90 m Höhe mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung zulässig.

7.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß die freie Landschaft möglichst ungehindert bis in den Ort einfließen kann.

Es sind einheimische Gehölze gemäß der beigefügten Pflanzliste auszuwählen, die den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

. . .

8. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO

- 8.1 In Abweichung von § 89 Abs. 1 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.
- 8.2 Im Südosten des Plangebietes sind im Bereich des Geländestreifens zwischen dem öffentlichen Talraum und den überbaubaren Grundstücksflächen gartenseitige Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 8.3 Je nach Nutzung des Untergeschosses und Lage bzw. Größe der Garagen und Hauszugänge sind hier Stützmauern bis zur Höhe von 1 m, Böschungen oder Abgrabungen bis auf das Niveau der Verkehrsfläche zulässig.

9. Dachformen

- 9.1 Die Dächer aller Baukörper sind als Satteldächer mit Neigungen von 25° - 28° zulässig, Doppelhäuser und Gebäudegruppen müssen gleiche Neigungen und gleichartige Dachüberstände aufweisen. Dachüberstände dürfen max. 60 cm betragen. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes.
- 9.2 Die Dächer der Garagen müssen bei freistehenden Garagen sattelförmig ausgebildet werden. Garagen, die mit dem Hauptkörper verbunden sind, sollen ein gleich geneigtes Dach erhalten. Nebeneinanderliegende Garagen müssen einheitliche Dachformen erhalten.

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 oder Holz
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen.

- 10.2 Materialien für 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:

- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen,

- kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder ähnliches

11. Farbgebung

- 11.1 Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollen die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen 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 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 der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt eine Verkürzung dieser Frist zustimmt.

- 12.2 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 (gem. Ziff. 3) verbindliche Bezugsebene fest.

- 12.3 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.

- 12.4 Versorgungsanlagen

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Überbauungen sind nicht zulässig.



Nr. 73-24/0216/54

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 23.12.83

Regierungspräsidium

Karlsruhe

Handwritten signature