

Schriftliche Festsetzungen
(Stand: 04. August 2003)
**zum Bebauungsplan "Wiesele/Im Feld" im Stadtteil Sulzbach
der Großen Kreisstadt Gaggenau**

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse - nach Einschrieb im Plan -, die maximal zulässige Traufhöhe und die Grundflächenzahl.
 - 1.4 Entweder im Dachraum *oder* im Kellergeschoss ist, wenn alle anderen Festsetzung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden, ausnahmsweise die Bildung eines weiteren Vollgeschosses zulässig.
 - 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 4,00 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.
 - 1.6 Ergänzend wird die Geschosshöhe des Kellergeschosses mit max. 2,80 m festgesetzt.
 - 1.7 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 50 von Hundert zulässig.
2. Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude bzw. einer je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

- 3.1 Es wird eine „Offene Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
- 3.2 Für die Festsetzung der Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- oder Doppelhaus wird ergänzend festgesetzt, dass nur dort alternativ auch ein Einzelhaus entstehen kann, wo im Gestaltungsplan zwei Doppelhaushälften aneinandergelagert sind; und nur dort alternativ ein Doppelhaus entstehen kann, wo im Gestaltungsplan ein Einzelhaus dargestellt ist. Im übrigen haben sich Doppelhaushälften in ihrer Grenzbebauung an der Darstellung im Gestaltungsplan zu orientieren.
- 3.3 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4. Mindestbreite für Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Grundstücke für Einzelhäuser benötigen eine Mindestbreite – bezogen auf die vorbeiführende Straße – von mindestens 17 m.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche in der Summe von 20 m² zulässig. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Summe die Grundfläche der Zisterne, Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen hierbei eine Grundfläche von in der Summe max. 5 m² und Freisitze nicht eine Fläche von 15 m² überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist zu beachten.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen und Einfahrtsbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Soweit sie im zeichnerischen Teil nicht dargestellt sind, dürfen sie eine maximale Größe von 6x6 m nicht überschreiten.
- 6.2 Für jedes Grundstück wird die Zahl der Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätze auf *Eine* begrenzt. Die maximale Breite dieser Zufahrt beträgt je Grundstück 6 m.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² mit mindestens einem heimischen Baum zweiter Ordnung und mindestens zwei standortgerechten Sträu-

chern zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

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

- 8.1 Die talseitig entlang der Straßenachsen 2, 4, 6, 7 befindlichen Wohngebäuden haben sich mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses an den im Beiplan „nn-Höhen des Straßennetzes“ genannten nn-Höhen der Straßenoberfläche zu richten. Dabei ist derjenige nn-Punkt als Bezug zu verwenden, der der Mitte der Straßenfront des Gebäudes als nächstes liegt. Von dieser nn-Höhe darf die Fußbodenoberkante um max. 20 cm abweichen (s. Regelschnitt B).
- 8.2 Die bergseitig entlang der Straßenachsen 2, 4, 6 und 7 befindlichen und die auf den Grundstücksvorschlägen 83, 84, 89, 90, 97 und 107 liegenden Wohngebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses dem Schnittpunkt der Fußbodenoberkante mit dem natürlichen Gelände zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der straßenabgewandten bzw. hangseitig befindlichen Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf max. um 40 cm abgewichen werden (s. Regelschnitt A).
- 8.3 Die Höhenlage von Garagen, Carports und Stellplätze haben sich generell mit ihrer Fußbodenoberkante an den im Beiplan „nn-Höhen des Straßennetzes“ genannten nn-Höhen der Straßenoberfläche zu richten. Dabei ist derjenige nn-Punkt als Bezug zu verwenden, der in der Straßenachse dem Mittelpunkt der Straßenfront der Anlage als nächstes liegt. Von dieser nn-Höhe darf die Fußbodenoberkante talseitig um 20 cm und Hangseitig um max. 40 cm abweichen. Zulässig sind Garagen oder Carports aber auch, wenn sie integriert in das Hauptgebäude sind (hangseitig von der Erschließungsstraße im Keller bzw. talseitig von der Erschließungsstraße im Erdgeschoss befindlich), oder wenn die Garage oder der Carport sich an die Lage des angrenzenden Hauptgebäudes orientieren - d.h. hangseitig an den Keller bzw. talseitig an das Erdgeschoss -, und mit ihrer Fußbodenoberkante der angrenzenden Fußbodenoberkante des Hauptgebäudes oder alternativ mit ihrer Traufe der angrenzenden Decke entsprechen.
- 8.4 Für Hauptgebäude auf den Grundstücksvorschlägen 71 und 91 wird hinsichtlich ihrer Höhenlage folgendes festgesetzt:
Grundstücksvorschlag 71 – Höhe der Fußbodenoberkante d. Erdgeschosses 239,50 m ü. NN;
Grundstücksvorschlag 91 – Höhe der Fußbodenoberkante d. Erdgeschosses 230,40 m ü. NN.
Für beide vorgehende Grundstücksvorschläge gilt, dass die Fußbodenoberkante um max. 40 cm abweichen kann.
- 8.5 Alle in diesem Bebauungsplan genannten Fußbodenoberkanten beziehen sich auf den Rohfußboden - und falls nichts anderes vermerkt ist - des Erdgeschosses.

9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 10)

Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine Nebenanlage genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Der vorhandene bzw. im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen angelegte Baum-, Hecken und Strauchbestand muss erhalten bleiben und bei Abgang unverzüglich wieder ersetzt werden.

10.2 Der als Ausgleichsfläche ausgewiesene ehemalige Friedhof ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Entfernen der Thujahecke und Anlage einer randlichen Abpflanzung aus heimischen Sträuchern, die entweder als Schnitthecke oder als freiwachsende 1,5 – 2 m hohe Pflanzung entwickelt werden soll.
- Entfernen von höherwüchsigen Nadelgehölzen, z.B. Thuja, und von expansiven Ziersträuchern wie Kirschlorbeer.
- Auflockerung des rasenartigen Gras-Kraut-Bestandes durch Krubbern; Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kraut-Mischung aus autochtonem Saatgut mit mindestens 30 % Kräuteranteil.
- Anpflanzen von 2–3 Stieleichen (*Quercus robur*) oder Traubeneichen (*Quercus petraea*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm. Alternativ sind auch entsprechende Hochstämme von Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) möglich.

Die Pflege ist auf folgende Weise vorzunehmen:

a) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (erste 2 Jahre)

Hecke: Wässern, ausmähen, ggf. Rückschnitt

Baumpflanzung: Wässern, ausmähen, ggf. Kronenpflege

Gras-Kraut-Flur: 2 x jährlich mähen, damit sich Wurzelfilz ausbildet, Schnittgut entfernen

b) Unterhaltungspflege (folgende Jahre)

Schnitthecke: 1 x jährlich Formschnitt

alternativ: freiwerdende Hecke oder lückiger Gehölzbestand: Rückschnitt alle 2-3 Jahre, Auslichten, Rückschnitt in der Höhe

Gras-Kraut-Flur: Mahd 1 x jährlich im Herbst, in wüchsigen Jahren zusätzlich Schnitt im Frühsommer Ende Juni, Schnittgut abräumen.

10.3 Die Ausgleichsfläche im Südwesten ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Mahd einmal jährlich ab September
- Abräumen des Schnittgutes
- Reduzierung der Weidenbäume

Verbleibende Exemplare der Weidenbäume sind regelmäßig alle 2 Jahre zurück zu schneiden.

Eine Beweidung dieser Fläche ist nicht zulässig.

- 10.4 Die als privaten Grünflächen festgesetzten Ausgleichsflächen, die zur freien Landschaft liegen, sind als Streuobstwiesen zu entwickeln. Pro angefangene 100 m² muss ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt sein. Alternativ können auch Pflegeextensive Obstgehölze oder Wildobst verwendet werden, z.B. Süßkirschen, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Pyrus pyraeaster*), Holzbirne (*Malus sylvestris*), Birne, Speierling (*Sorbus domestica*), Zwetschge.

In den ersten 2-3 Jahren sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern und erhalten einen Erziehungsschnitt.

Der Wiesenbestand ist 1-2 mal jährlich zu mähen, ab Ende Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung durch Schafe und/oder Ziegen erfolgen. Zusätzlich zur Beweidung ist eine pflegende Mahd einmal jährlich durchzuführen incl. Abtransport des Schnittgutes.

- 10.5 Auf den öffentlichen Flächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

11. Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Geh- und Fahrrechte

Die Fläche, die mit dem Geh- und Fahrrecht G1 belastet wird, ist zugunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 3302, 3303, 3305, 3307 und 3308 belastet.

Die Fläche, die mit dem Geh- und Fahrrecht G2 belastet wird, ist zugunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 3308, 3309, 3310, und 3311 belastet.

11.2 Leitungsrechte

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L1 belastet wird, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) für ein Erdkabel 1 kV belastet.

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L2 belastet wird, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) und des Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Abwasser-Beseitigung Stadt Gaggenau) belastet.

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L3 belastet wird, ist zugunsten des Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Abwasser-Beseitigung Stadt Gaggenau) für die öffentliche Regen- und Schmutzwasserentwässerung der umliegenden Wohnhäuser belastet.

12. Hinweise

- 12.1 Die Müllbehälter der Grundstücke entlang der Straßenachsen 3 und 7 sind zu den Abfuhrtagen an die jeweilige Mündung Ihrer Achse vorzubringen.

12.2 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

- 12.3 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.
- 12.4 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein.
- 12.5 Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz.
Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.
- 12.6 Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1a - Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata bzw. platyphyllos	Winter- bzw. Sommerlinde

1b - Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m)

Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn, eiförmig
Acer pseudoplatanus 'Negenia'	Bergahorn, kegelförmig
Alnus glutinosa	Roterle (Schwarzerle)
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica 'Fastigiata'	Buche, säulenförmig
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche

2a - Mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe

2b - Mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6 m) - Straßenbäume

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche, kegelförmig
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

3. Kleine Bäume (5/7 - 12/15 m), Kronenbreite 3 - 6 m - Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, eiförmig
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn, kegelförmig
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)

4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas o. sanguinea	Kornelkirsche o. Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sarothamnus scop.	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa jundzillii	Raublättrige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana bzw. opulus	Woll. bzw. Gew. Schneeball

5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis-hybriden	Waldreben
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis coignetiae
Wisteria sinensis

Winterjasmin
Jelängerjelier
Wilder Wein
Scharlachwein
Blauregen, Glyzine

Gaggenau, 17. November 2005



Michael Schulz,
Oberbürgermeister

