

Gemeinde Althengstett

B e b a u u n g s p l a n

" R a p p e n ä c k e r "

Textteil Festsetzungen

Rechtsgrundlagen :

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132),

Landesbauordnung -LBO- i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770)

Garagenverordnung -GaVO- i.d.F. vom 13. Sept. 1989 (GBl. S. 458)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Die nach Abs. 3 Nr. 2-6 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die nach Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Vergnügungsstätten und Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Anlagen für soziale Zwecke wie Alten- und Pflegeheime, sowie Altenwohnheime sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach Abs. 3 Nr. 2 vorgesehene Ausnahme ist allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Die nach Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Vergnügungsstätten sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach Abs. 3 Nr. 1 vorgesehene Ausnahme ist allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die nach Abs. 3 Nr. 2 u. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
- Höhenbegrenzung:
In Mischgebieten wird die Gesamthöhe für Betriebsgebäude und Lagerhäuser auf maximal 7 Meter begrenzt.
- Im Gewerbegebiet wird die Gesamthöhe für Betriebsgebäude und Lagerhäuser auf maximal 9 Meter begrenzt.
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 1.3.1 WA - Gebiet: Offene Bauweise gem. Abs. 2; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.2 MI - Gebiet: Offene Bauweise gem. Abs. 2; Wohngebäude sind nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. Gebäudelänge einzel oder zusammen 20 m.
- 1.3.3 GE - Gebiet: Abweichende Bauweise gem. Abs. 4 gleich offene Bauweise gem. Abs. 2, jedoch auch Gebäudelängen größer 50 m zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellflächen für Wechselbrücken und Container, Lagerplätze sowie Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im MI- und GE-Gebiet nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.4.2 Ansonsten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten; § 23 Abs. 5 BauNVO u. § 2 Abs. 1 GaVO bleiben unberührt.
- 1.4.3 Im WA - Gebiet kann je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) und den seitlichen Grenzabstandsflächen der Hauptgebäude, nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude oder Gewächshaus) mit max. 25 cbm umbauten Raum im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.
- 1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

- 1.5.2 Im WA- u. MI- Gebiet sind Nebenfirstrichtungen zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe deutlich unterordnen und die Firsthöhe um mind. 1,00 m tiefer liegt.
- 1.6 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 26 BauGB)
- 1.6.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6.2 Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6.3 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, baulichen Anlage und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entsprechend den Eintragungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind auf den mit pfg bezeichneten Flächen bzw. den Einzeleintragungen mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten und standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Dabei sind z.B. Linde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Gruppenweise Bepflanzung ist der Einzelbepflanzung vorzuziehen. Als Zwischen- und Unterpflanzung sind folgende Straucharten anzupflanzen: Heckenrosen, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder, Haselnuß.
Ansonsten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Baum der o.a. Arten anzupflanzen.
Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,50 Meter.
- 1.8 Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Entlang der L 183 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet; Neigung straßenseitig 1 : 1,5 , grundstückseitig 1 : 1,5.
Eine bauliche Nutzung der Wallfläche ist nicht zulässig.
- 1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Gemeinde Althengstett zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

2.1.1.1 WA - Gebiet: Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig; der First ist mittig anzuordnen.

2.1.1.3 GE - Gebiet: Bei Betriebsgebäuden und Lagerhäusern wie Nr. 2.1.1.2; bei Satteldächern wird die Giebelbreite auf max. 15 m festgelegt, großflächige Hallen sind durch Addition mehrerer Satteldächer als mehrschiffige Hallen zu überdecken. Bei allen anderen Gebäuden wie Nr. 2.1.1.1 .

GE - Gebiet: mindestens 15°, maximal 30°

Material einzudecken.

- 5 -

- 2.1.5 Dacheinschnitte: im WA- u. MI-Gebiet: Der Flächenanteil von liegenden Dachfenstern und Dacheinschnitten darf 25 v.H. der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 3,00 m betragen. Die Dachfläche muß mindestens bis zur Brüstungshöhe erhalten werden.
- 2.1.6 Dachdeckung:
Es sind nur Ziegel, Betondachsteine, Faserzement- und Bitumenplatten in Rot- und Brauntönen zulässig; bei Doppelhäusern gleiches Material und gleiche Farbe.
Bei Betriebs- u. Lagergebäuden sind auch sonstige Materialien in Rot- und Brauntönen zulässig.
- 2.1.7 Kniestock:
Bis max. 0,70 m hoch zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenflächenwand mit Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Unterkante Sparren.
- 2.1.8 Material- und Farbgebung:

Sie ist so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz. Wandverkleidungen aus naturfarbenen Aluminium oder Zink sind nicht zulässig.
Es sind Farben zu wählen, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30% und 70% liegen.
Bei Doppelhäusern muß die Material- und Farbgebung überwiegend einheitlich sein.
- 2.2 Äußere Gestaltung der Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.2.1 Dachform:

WA - Gebiet:
Garagen und überdachte Stellplätze, die nicht unter ein gemeinsames Dach mit dem Hauptgebäude angeordnet werden, sind mit Sattel- oder Walmdächern mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen; der First ist mittig anzuordnen.

MI - und GE - Gebiet:
wie vor, jedoch auch Pultdächer zulässig.
- 2.2.2 Dachneigung: 25° - 30°
- 2.2.3 Dachdeckung: wie Nr. 2.1.6
- 2.2.4 Material- und Farbgebung: wie Nr. 2.1.8

Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind insbesondere in ihrer Dachform und -neigung stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie aufeinander abzustimmen.
- 2.2.5 Ansonsten sind in allen Baugebieten in Hangbereichen erdüberdeckte Garagen zulässig.

- 2.3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.3.1 Dachform: Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.3.2 Dachneigung: 25° bis 30°
- 2.3.3 Dachdeckung: wie 2.1.6
- 2.3.4 Material- und Farbgebung:
Es ist nur Holz in einem gedeckten Branton zulässig.
- 2.3.5 Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.
- 2.4 Außenantennen (als Dachantennen) sind nur je Hauptgebäude eine zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.6 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.6.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.6.2 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h., bis max. 0,50 m im einzelnen und zusammen verändert werden; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 2.6.3 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist mit Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.
Die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger Verkehrsflächen sollten in Material und Farbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend ausgeführt werden.
- 2.7 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- WA- und MI- Gebiet:
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,70 m (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) sonst bis 1,20 m hoch zulässig; geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.
Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- GE- Gebiet:
Es sind nur offene Einfriedigungen und bis max. 2,00 m hoch zulässig. Gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Einfriedigungen höher als 1,00 m nur innerhalb oder hinter den Anpflanzungen gem. Abschn. 1.7 der textl. Festsetzungen bzw. in Verbindung mit sonstigen Anpflanzungen zulässig.

2.8 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und Licht- und Leuchtkraft nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen in grellen Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern und an Masten oder als selbständige bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Auf Flurstück 1079/1 (alt), 1071/28 (neu) befindet sich ein Tümpel, der Grasfröschen und Erdkröten als Laichgewässer dient. Vor einer konkreten Überbauung des Tümpels ist die Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde einzuholen.

PFLANZENLISTE

zum Bebauungsplan des Gewerbegebiets Althengstett

Ho Stammbruch

1. Großkronige Bäume (⊙) (x)

Mindestpflanzgröße:

Hochstämme 3 x v. m.B. Ø 16-18 cm

Stammbüsche 3 xv. m.B. Ø 16-18 cm

Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus pedunculata	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Mittelkronige Bäume (⊙)

Mindestpflanzgröße:

Solitär 3 x v. m.B. 150-200 cm

Betula verrucosa	Sandbirke
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia/interm.	Eberesche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

3. Kleinkronige Bäume - große Sträucher (x) (⊙)

Mindestpflanzgröße:

Solitär 3 x v. m.B. 150-200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß

4. Mitttelgroße Sträucher

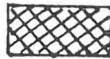


Mindestpflanzgröße:

Sträucher 2 x v. 100-150 cm

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Rainweide
Sambucus racemosus	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Pinus montana	Bergkiefer

5. Kleine Sträucher



Mindestpflanzgröße:

Sträucher 2 x v. 60-100 cm

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Symphoricarpos chen.	Purpurbeere

6. Bodendecker



Mindestpflanzgröße:

Sträucher 2 x v. 40-60 cm

Symphoricarpos Hancock	Niedrige Purpurbeer
Rosa rugosa	Apfelrose
(in Sorten, auch bodendeckende)	