





BEBAUUNGSPLAN

**Ortskern
SCHATTHAUSEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Dorfgebiet § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Baufenster mit Festlegung der Baufenstertiefe 15,00 m, Baukörperausdehnung max. 13,00 x 9,00 m, Zahl der Vollgeschosse max. 2, Traufhöhe max. 7,00 m, Dachneigung min. 33° bis max. 48°.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

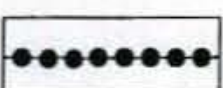


Straßenverkehrsflächen

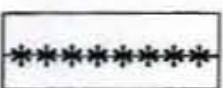
GRENZEN



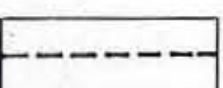
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

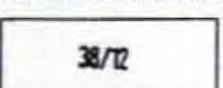


Abgrenzung der Bereiche, innerhalb derer die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (1) BauGB (Qualifizierter B-Plan) beurteilt wird. Ansonsten wird nach § 30 (2) BauGB (Einfacher B-Plan) beurteilt.



mögliche neue Grundstücksgrenzen

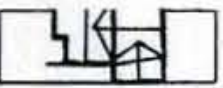
BESTANDSDARSTELLUNG



Flurstücknummer



Grundstücksgrenze



Gebäude



Straßenverkehrsflächen



denkmalgeschützte Einzelanlage



archäologische Fundstellen



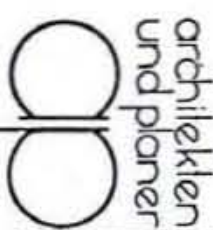
Angelbach, einschließlich der Uferbereiche

M 1/1000



BORKOWSKI • BURGER
und Partner
Dipl. Ing., Freie Architekten BDA

Telefon (0 62 03) 32 95 + 50 60
Cronberggasse 12, Fax 33 75
68526 Ladenburg, Rhein-Neckar



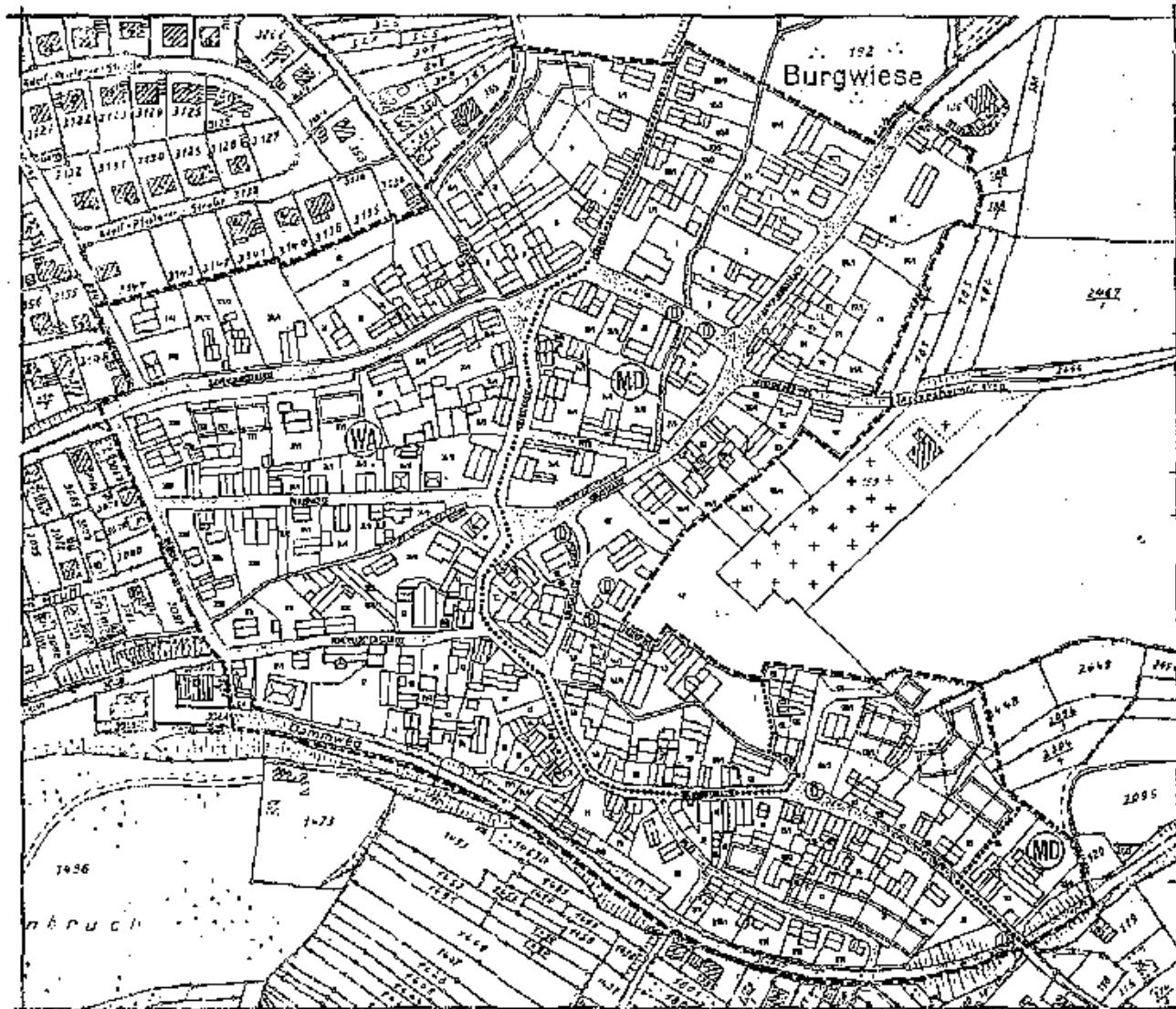
AUGUST 1996



BEBAUUNGSPLAN

Ortskern SCHATTHAUSEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Örtliche Bauvorschriften
3. Begründung



Stadt WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN

Ortskern Schatthausen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB § 4, § 5 BNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BNVO ,
Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 (3), Nr. 1 bis 4 (Betriebe des
Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe).
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 (3), Nr. 5 (Tankstellen).

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BNVO
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 5 (2), Nr. 9 (Tankstellen),
sowie gem. § 5 (3) (Vergnügungsstätten).

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bei Vorhaben, für die ein Baufenster festgelegt ist, ist das Maß der Nutzung festgelegt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Baukörperausdehnung, die Traufhöhe und die Dachneigung (vgl. 1.4):

- Die maximal zulässige Zahl der Geschosse beträgt 2 Vollgeschosse.
- Die maximal zulässige Baukörperausdehnung beträgt 13,00 m an der Traufseite und 9,00 m an der Giebelseite des Gebäudes.

Für die übrigen Vorhaben ist das zulässige Maß der Nutzung gem. § 34 BauGB zu prüfen.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bei Vorhaben, für die ein Baufenster festgelegt ist, ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Die max. Tiefe des Baufensters beträgt 15,00 m. Für die übrigen Vorhaben ist die zulässige überbaubare Grundstücksfläche gem. § 34 BauGB zu prüfen.

1.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 18 (1) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bei Vorhaben, für die ein Baufenster festgelegt ist, ist die Traufhöhe mit maximal 7,00 m, die Dachneigung mit mindestens 33° und maximal 48° festgelegt.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Geländeoberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für die übrigen Vorhaben ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gem. § 34 BauGB zu prüfen.

1.5 NEBENANLAGEN UND VERFAHRENSFREIE VORHABEN

§ 14 BNVO

§ 50 (1), § 74 LBO

Zulässig sind nur Vorhaben gemäß LBO § 50 (1) Nr. 1 (Gebäude bis 40 cbm UR), Nr. 3 (Gewächshäuser bis zu einer Höhe von 4,00 m), Nr. 10 (Vorbauten bis 40 cbm UR), Nr. 11 (Terrassenüberdachungen bis 30 qm GF), Nr. 12 (Balkonverglasungen u. -überdachungen bis 30 qm GF), Nr. 13 (Wände, Decken, Stützen, etc. in Wohngebäuden), Nr. 14 (nichttragende Wände in sonst. Gebäuden), Nr. 15 (Öffnungen in Außenwänden u. Dächern von Wohngebäuden), Nr. 16 (Außenwandverkleidungen, etc.), Nr. 37 (Blitzschutzanlagen), Nr. 45 (Einfriedigungen), Nr. 47 (Stützmauern, jedoch bis max. 1,00 m Höhe), Nr. 55 (Werbeanlagen bis 0,5 qm Ansichtsfläche), Nr. 56 (Werbeanlagen, vorübergehend, etc.), Nr. 57 (Automaten), Nr. 58 (Gerüste), Nr. 59 (Baustelleneinrichtungen), Nr. 60 (Behelfsbauten, etc.), Nr. 62 (bauliche Anlagen für Straßenfeste, u.ä.), Nr. 64 (Zufahrten zu verfahrensfreien Anlagen), Nr. 65 (Stellplätze bis 50 qm NF), Nr. 68 (Denkmale, Skulpturen, etc.) und Nr. 69 (Brunnenanlagen).

Für die Nrn. 1, 3, 10, 11, 12, 15, 16, 45, 47, 55 und 57 ist jedoch gem. § 74 (1), Nr. 7 LBO ein Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO erforderlich.

Instandsetzungsarbeiten an Fassaden und Dächern, die das Erscheinungsbild des Gebäudes ändern (Farbgebung, Materialien, Fensterformate, u.ä.) sind ebenfalls kennznisgabeverfahrenspflichtig gem. § 51 LBO.

1.6 BAUMBESTAND

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu erhalten.

Bäume, die wegen Krankheit, aus Sicherheits- oder sonstigen Gründen gefällt werden müssen, sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist pro Wohneinheit mindestens ein Baum zu pflanzen.

1.7 PRIVATE FREIFLÄCHEN

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Private Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten bzw. zu erhalten.

Der Anteil an befestigter Fläche (Zugangs-, Zufahrtsflächen, Sitzbereiche, etc.) darf ein Drittel der Freifläche (= die nicht überbaute Grundstücksfläche) nicht überschreiten.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Größe und/oder Zuschnitt des Grundstücks dies nicht erlauben, und wenn Ersatzmaßnahmen auf oder außerhalb des Grundstücks erfolgen.

1.8 WASSERFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 74 (1), Nr. 3, LBO

Der Gauangelbach ist auf Dauer als offenes Gewässer zu erhalten.

Verrohrungen und technischer Verbau sind unzulässig.

Eventuelle Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sie das vorhandene Bachprofil nicht einengen und verändern.

Die gesamten Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

Bei Neubauten in der Nähe der Uferbereiche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch bei Abbruch von bestehenden Gebäuden im Uferbereich.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO

2.1 BAUMASSE, BAUKÖRPER

Maßstab für die Baumasse von Neubauten ist die Baumasse und Proportion der bestehenden, alten Bebauung.

Neubauten sind so zu gliedern, daß sie den Maßstab der gewachsenen innerörtlichen Struktur fortsetzen.

Die Breite von Giebelfassaden bei Neubauten darf 9,0 m nicht überschreiten.

Bei 2 giebelständigen Gebäuden mit bestehender Dreckgasse muß bei Ersatz eines der Gebäude durch einen Neubau die ortsübliche Dreckgasse erhalten bleiben, zumindest bis auf eine Tiefe von ca. 1,0 m.

2.2 DÄCHER

Dachform

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszuführen; als Ausnahme sind auch Walmdächer möglich.

Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer geringeren Bautiefe als 6 m können ein Pultdach erhalten, wenn sie entlang der Firstseite an ein weiteres Gebäude (auch auf dem Nachbargrundstück) bzw. an eine entsprechend hohe, bestehende Mauer angebaut sind (Höhe der bestehenden Mauer = max. Firsthöhe Pultdach).

Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern bei Hauptgebäuden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll mindestens 33° bis max. 48° betragen; Satteldächer auf Garagen und Nebengebäuden müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

Die Dachneigung von Pultdächern muß mindestens 30° betragen.

Bei Dachaufbauten (Gaupen) darf die Dachneigung die des Hauptdaches nur um maximal 10° unterschreiten.

Dachdeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude ist Art und Farbe der Ziegel des bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Dies gilt nicht für schwarz eingedeckte Dächer; hier sind für die Anbauten rotbraune bis braune Ziegel zu verwenden.

Dachüberstände, Ortgang und Traufe

Ortgang und Traufe sind mit einem Überstand von mindestens 30 cm auszuführen; dies gilt auch, wenn der Dachüberstand auf dem Nachbargrundstück liegt.

Der maximale Trauf- und Ortgangüberstand richtet sich nach Baumasse und Höhe des Gebäudes bzw Gebäudeteiles; der maximale Ortgangüberstand beträgt 40 cm, der maximale Traufüberstand beträgt 80 cm.

Größere Ausladungen können dort erfolgen, wenn dies Balkone, Erker oder sonstige Gebäudevorsprünge erfordern.

Fallrohre und Dachrinnen sind sichtbar auszubilden.

Dachaufbauten

Die Räume in den Dachgeschossen können durch Dachversatz und durch Dachaufbauten belichtet werden wie

- durch Schlepp-, Satteldach- oder Dreiecksgaupen sowie durch Zwerghäuser in den dem Straßenraum zugewandten oder vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen; jedoch nur im 1. Dachgeschoss;
- in den übrigen Dachflächen können auch Dacheinschnitte zur Belichtung herangezogen werden;
- falls erforderlich, sind kleine Dreiecksgaupen zur Belichtung des 2. Dachgeschosses zulässig;

Liegende Dachflächenfenster dürfen nur in den dem Straßenraum abgewandten, d.h. vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Dachflächen eingebaut werden.

Die Ausführung der Dachaufbauten muß dem Baustil des Gebäudes entsprechend ausgeführt werden; Größe und Anzahl der Dachaufbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche stehen, d.h. die Summe der Dachgaupenlängen darf maximal 50 % der Gesamtdachlänge, in einer evtl. möglichen zweiten Gaupenreihe maximal 30 % der Gesamtdachlänge betragen.

Davon ausgenommen sind Gaupenbänder, die bei Scheunen zugelassen sind.

Bei Gaupenbändern beträgt die maximale lichte Fensterhöhe (Rohbaumaß) 70 cm in der 1. Reihe, 50 cm in einer 2. Reihe.

Für sämtliche Dachaufbauten beträgt der Mindestabstand zum Ortgang 1,50 m.

Ausnahme sind Gaupenbänder bei ausbaubaren Scheunen, hier beträgt er mindestens 2,50 m.

Bei bestehenden Dächern mit einer Dachneigung von 30° und darunter sind keine Dachaufbauten zulässig.

Reitergaupen dürfen nicht breiter als 1.20 m (Aussenmaß), Zwerghäuser nicht breiter als 2.40 m (Aussenmaß) sein;

Dacheinschnitte müssen entlang der oberen Traufe Aufschieblinge erhalten, d.h. dem Erscheinungsbild einer Schleppgaupe ähnlich sein.

Wird die Brüstung eines Dacheinschnittes nicht als Dachfläche, sondern als senkrechtes Geländer ausgebildet, darf es nicht über die Dachfläche hinausragen.

Bei allen Dachaufbauten ist eine Verschalung mit Kunststoffschindeln oder ähnlichem Material nicht zulässig; die Gaupenbacken können verglast, verputzt oder mit einer senkrechten Holzverschalung geschlossen werden.

Für die Verkleidung von Schornsteinen ist ein farblich der Dachdeckung angepasstes Material (z.B. Klinker) zu wählen. Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen.

Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE

2.3.1 FASSADEN

Die Fassaden von neu errichteten Hauptgebäuden sollen als verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten.

Als Ausnahme können Teile der Fassaden an Hauptgebäuden mit einer Holzverschalung verkleidet werden, z.B. einer senkrecht gegliederten Stülpschalung oder einer waagrechten Klinkerschalung. Holzverschalungen sollten eine zum Gebäude passende farbige Behandlung in Witterungsfarben (vergraute Farben, keine Holzfarbtöne) erhalten.

Alte Klinkerfassaden und offenliegende Fachwerkfassaden sind zu erhalten.

Bei ausbaubaren **Scheunen** mit Bruchsteinwänden sind die Bruchsteinwände als äußere Schale zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die weiteren Fassadenteile können als verputztes oder Holzverschaltes Mauerwerk ausgeführt werden. Insgesamt soll der ehemalige Scheunencharakter ablesbar sein, z. B. in der Kubatur, Größe, Proportionsverhältnis, in der Außengestaltung mit Bruchsteinmauerwerk, entsprechend unebenem Außenputz, Beibehaltung der Toröffnungen (umgestaltbar z.B. durch Verglasung), stehenden Fensterformaten, oder auch schlitzartigen horizontalen Belichtungsöffnungen unter der Traufe, Lüftungsgaupenbänder niedriger Bauart im Dachbereich (siehe 2.2), etc.

Glasierte Materialien, Blech- und Kunststoffverkleidungen o.ä. sind als Fassadenbestandteil nicht zulässig.

Sockelzonen dürfen nicht mit keramischem Material, Kunststoffen, Pappen u.ä. verkleidet oder mit mehrfarbigem glitzerndem Putz versehen werden.

Bestehende Verkleidungen dieser Art sind bei baulichen Veränderungen zu entfernen.

Putzfassaden sind mit einem Farbton zu streichen bzw. einzufärben, der deutlich von einem gebrochenen Weiß abweicht. Grelle oder glänzende Farben sind nicht zulässig.

Hauptgebäude, Anbauten und alle Fassadenteile müssen farblich aufeinander abgestimmt werden.

2.3.2 FASSADENÖFFNUNGEN

Fenster sind als Lochfenster auszubilden, in Form von stehenden Formaten bzw. als Reihung stehender Formate; Fenster können auch als Fenstertüren ausgeführt werden.

Es sollen keine größeren Glasscheibenmaße als 60/120 cm auftreten; Fenster mit einer Gesamtbreite bis zu 70 cm müssen keine Gliederung aufweisen.

Größere Fensterflächen zum Straßenraum sind durch Mauerpfeiler (mindestens 24 cm) zu gliedern, an den von der Straße abgewandten Seiten kann die Gliederung durch entsprechende Fensterteilung erfolgen.

Ausnahme: Die maximale Breite eines einzelnen Fensters darf im Rohbau 125 cm betragen, wenn die Fensterhöhe mindestens das 1,25fache der Fensterbreite beträgt.

Bei Neubauten soll eine historisierende Gliederung mit kleinteiligen Sprossenfeldern vermieden werden.

Fenster in Altbauten sollen bei Ersatz durch neue Fenster die alte Gliederung übernehmen oder zumindest eine einfache Unterteilung erhalten (z. B. 2-flügelig).

Für Türen gelten die gleichen Gestaltungsanforderungen wie für Fenster.

Sie sind als stehende Formate auszubilden, wobei die Breite einer Türöffnung maximal 1,50 m betragen soll. Die Glasscheibenmaße sollen 90/170 cm nicht überschreiten.

Eingangstüren und Tore sollen in ihrer Gestaltung auf die anderen Fassadenelemente und das Gesamterscheinungsbild abgestimmt werden.

Schaufenster sind als stehende Formate bzw. als Reihung stehender Formate auszuführen.

Als Material für Fenster, Türen und Tore soll vor allem bei ortstypischen Gebäuden vorzugsweise Holz verwendet werden (heimische Hölzer bzw. Hölzer aus holzwirtschaftlichen Anpflanzungen); nach Möglichkeit sollen die Hölzer farbig lasiert oder deckend weiß gestrichen werden; je nach Farbgebung der Fassaden kann hiervon abgewichen werden.

Glänzende Materialien wie unbehandeltes Aluminium sind auch bei Neubauten nicht zulässig.

2.3.3 BALKONE und TERRASSEN

Frei auskragende **Balkone** sind nicht zulässig; sie sind in einen vertikalen Gebäudevorsprung oder -versprung zu integrieren oder mit einer senkrechten Stützkonstruktion aus Holz, Stahl oder Mauerwerk zu versehen und farblich mit der Fassade abzustimmen.

Tragende Teile und Brüstungselemente bei offenen Holzkonstruktionen sollten jedoch aus der Tradition der heimatlichen Formsprache, nicht aus der Formsprache anderer Landschaften entwickelt sein.

Brüstungen begehbarer **Terrassen**, z.B. bei Anbauten im 1. oder 2. Geschoss sind als gemauerte und verputzte Brüstungen auszubilden, entweder als durchgängige Mauerscheibe oder als Mischung aus Pfeilern mit dazwischenliegenden Brüstungselementen aus Holz, Glas oder Stahl. Bei Brüstungen im 2. Geschoss gilt obiges im Falle eines Kniestockes; ansonsten ist die Brüstung als Brüstungsdach auszubilden.

2.3.4 VORDÄCHER, TERRASSENÜBERDACHUNGEN

Vordächer sind für den Schutz von Eingängen, Fenstern und Treppen als geneigte Pultdächer oder als symmetrische Satteldächer zulässig; als Material für die Abdeckung darf nur Ziegel oder Glas verwendet werden. Bei Eindeckung mit Ziegeln sollte die gleiche Farbe wie auf dem Hauptdach verwendet werden.

Die Konstruktion glasgedeckter Vordächer ist als Stahlkonstruktion zulässig.

Zur Überdachung aussenliegender Treppen kann die Bautiefe bis zu 2,20 m betragen. Dies gilt jedoch nicht für Treppen im öffentlichen Strassenraum; hier dürfen Vordächer eine Bautiefe von 1,20 m nicht überschreiten.

Ab einer Bautiefe von 1,20 m müssen Vordächer eine senkrechte Stützkonstruktion erhalten.

Vordächer über Schaufenstern müssen ab einer Länge von 3,0 m gegliedert bzw. unterbrochen werden. Ansonsten ist die Breite von Vordächern auf die zu schützenden Fassadenöffnungen zu beschränken.

Material, Ausführungsart und Farbgebung sind mit dem Gesamtgebäude in der Fassadengliederung abzustimmen.

Vordächer in waagerechter Ausführung und Kragplatten sind nicht zulässig.

Eine nachträgliche **Terrassenüberdachung** als Schutz vor Witterungseinflüssen darf nur in Form einer Dachkonstruktion vorgenommen werden. Je nach Lage der Terrasse am Haus ist ein Pultdach oder ein Satteldach zulässig.

Die Dachneigung muß mindestens der des Hauptdaches entsprechen. Als Deckung sind nur Ziegel oder zwischen den Sparren aufgelegte Glasplatten zulässig.

Die Stützkonstruktion sollte aus einer kräftig dimensionierten Holzkonstruktion oder aus gemauerten Stützen bestehen.

2.3.5 WINTERGÄRTEN

Wintergärten sind baulich zu integrieren unter Anwendung der für Anbauten geltenden Gestaltungsfestsetzungen, z.B. als Reihung von gemauerten Stützen bzw. kräftig dimensionierten Holzstützen mit dazwischenliegenden Glasflächen.

2.3.6 AUSSENLIEGENDE TREPPEN bzw. -STUFEN

Zum Strassenraum liegende bzw. vom Strassenraum einsehbare Treppen dürfen, wie Sockel, nicht in keramischem Material oder sonstigen glänzenden Belägen ausgeführt werden, sondern sollten Blockstufen entweder aus Naturstein oder einem im Erscheinungsbild dem Naturstein ähnlichen Material erhalten.

Bestehende, ortstypische Treppenanlagen sind zu erhalten bzw. in gleicher Form zu erneuern.

Die Übernahme traditioneller Treppenausführungen im oder zum Strassenraum hin ist auch bei Neubauten wünschenswert.

2.4 PRIVATE FREIFLÄCHEN

BEPFLANZUNG:

Auf den nicht überbaubaren und unbefestigten Freiflächen sind für die gärtnerisch anzulegenden Bereiche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, außer Nadelgehölzen, anzupflanzen.

BEFESTIGTE FLÄCHEN:

Als Material für Wege, Garagenzufahrten, Stellplatzflächen und Sitzbereiche ist nur die Verwendung von wassergebundenem Belag und/oder Natursteinpflaster bzw. ein dem Naturstein in seinem Erscheinungsbild ähnlichen Betonpflasterbelag mit hohem, wasserdurchlässigem Fugenanteil zulässig (Fugenbreite mindestens 2 cm).

2.5 PERGOLEN

Pergolen sind nur als offene Rankgerüste aus Holz oder Stahl mit intensiver, dauerhafter Berankung zulässig.

2.6 CARPORTS, FREISTEHENDE ÜBERDACHUNGEN

Carports und freistehende Überdachungen sind unter Anwendung der für Terrassenüberdachungen geltenden Gestaltungsfestsetzungen auszuführen.

2.7 STELLPLÄTZE und GARAGEN

Freistehende Garagen müssen ein symmetrisches Satteldach mit Ziegeldeckung erhalten. Dies gilt auch für Fertiggaragen.

Für die Anordnung einer Garage oder eines Stellplatzes im Anschluß an ein Gebäude gelten die Festsetzungen für Anbauten und Dächer (Pkt. 2.1 und 2.2)

Freistehende Garagen sind gestalterisch wie Hauptgebäude zu behandeln.

Hinweis: Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, daß nur ein Minimum an Verkehrsfläche anfällt, d.h. die Verkehrsfläche ist auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

2.8 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen zum öffentlichen Strassenraum sind nur zulässig als:

- Mauer, aus Naturstein oder aus verputztem Mauerwerk,
- "lebende" Einfriedigung in Form einer Hecke; nicht zulässig sind Hecken aus Thujen oder ähnlichen Pflanzenarten,
- Mauerpfeiler mit Zwischenelementen aus Holz oder Stahl
- Zäune, insgesamt als Holz- oder Metallkonstruktion mit offener Lattung bzw. Verstärkung;

Nicht zulässig sind Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Kunststoffen jeder Art; bestehende Einfriedigungen dieser Ausführungsart müssen im Falle einer Erneuerungsmaßnahme gegen ein zulässiges Material ausgetauscht werden.

Türen und Tore in der Einfriedigung sind in Material und Konstruktion wie die Einfriedigungen auszuführen; im Zusammenhang mit Mauern sind nur Holz und Stahl zulässig.

Die für Einfriedigungen zulässigen Metallelemente müssen eine mattgestrichene Oberfläche aufweisen. Verputzte Mauern sind farblich wie die sonstigen Gebäude bzw. Gebäudeteile zu behandeln, wobei der Farbton in der Regel einige Nuancen dunkler angesetzt werden sollte.

Höhe der Einfriedigungen:

Bei Vorgärten zum Strassenraum hin darf die Einfriedigung das Maß von 1.0 m über Straßenoberkante nicht überschreiten; alle sonstigen Einfriedigungen können eine Höhe von max. 1.60 m über anstehendem Gelände erreichen.

2.9 STÜTZMAUERN

Stützmauern zur Terrassierung des Geländes dürfen nicht höher als 1.0 m sein; sie sind in Naturstein auszuführen.

2.10 NEBENGEBÄUDE

Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach zu versehen (siehe unter Pkt. 2.2)

Als Konstruktionsmaterialien sind nur verputztes Mauerwerk, Naturstein und/oder Holz zulässig; die Aussenwände dürfen nur als verputzte Fassade, als Naturstein oder als Holzverschalung in Erscheinung treten.

2.11 MÜLL- UND WERTSTOFFENTSORGUNG

Behälter zur Müll- und Wertstoffentsorgung sind grundsätzlich in die überbaubaren Flächen zu integrieren bzw. in bestehenden baulichen Anlagen unterzubringen. Ist dies aufgrund der baulichen Verhältnisse nicht möglich, muss für die Behälter eine optisch geschlossene bauliche Anlage errichtet werden, die den gestalterischen Anforderungen für Nebengebäude gerecht wird, oder eine offene bauliche Anlage in Form einer einfachen Holz- oder Stahlkonstruktion, die zu begrünen ist. Die Unterbringung ist so anzuordnen, daß keine Geruchsbelästigung für die öffentlich genutzten Flächen entsteht.

2.12 WERBEANLAGEN, AUTOMATEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Automaten dürfen nur innerhalb von Gebäuden (Eingänge, Einfahrten o.ä.) angebracht werden.

Werbeanlagen sind in Größe, Form, Farbe und Anbringungsort mit dem Gebäude und seiner Umgebung abzustimmen, die maximale Höhe für Horizontalanlagen beträgt 40 cm, für die Buchstaben maximal 30 cm.

Sie sind in der Regel nur zulässig bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses; eine Ausnahme bildet die Aufhängekonstruktion von Aushängern (historische Anlehnung).

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur für Aushänger bis zu einer maximalen Größe von 0,5 qm Werbefläche zulässig. Alle anderen direkt auf der Fassade befindlichen Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

2.13 ANTENNENANLAGEN

Pro Gebäude darf nur eine Gemeinschaftsantenne auf dem Dach errichtet werden.

Parabolantennen sind nur an vom Strassenraum nicht einsehbaren Gebäudeteilen zulässig.

2.14 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN

Die natürlich gegebene Topographie sollte grundsätzlich nicht verändert werden.

Ist im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen eine Anpassung der Geländeoberfläche notwendig, ist diese nur in geringem Umfang zulässig; die Übergänge müssen allmählich und in natürlichen Formen vorgenommen werden.

3. BEGRÜNDUNG

3.1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

3.1.1 PROBLEMATIK UND STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE

- Qualitätsverlust des Ortsbildes durch Eingriffe in die alte Bausubstanz
- störende Baulücken im Ortsbildgefüge infolge von Abrißmaßnahmen
- Defizit an straßen- und platzbegleitenden Baumpflanzungen, kahle Straßen- und Platzräume
- extensiv genutzte Bausubstanz in Form ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude (Scheunen)
- keine erlebbare Ortsmitte

3.1.2 ZIELVORSTELLUNGEN

- Erhaltung und Gestaltung des eigenständigen Ortscharakters
- Beibehaltung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstruktur des dörflichen Mischgebietes
- Modernisierung und Renovierung alter, insbesondere ortsbildprägender Bausubstanz
- Ausbau von Nebengebäuden, besonders Scheunen zu Wohnzwecken
- Wohnbaumaßnahmen innerhalb des Ortskerns durch Schließung von Baulücken
- Ortsrandausbildung durch behutsame Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wiederherstellung der Erlebnisqualität der Ortsmitte
- Baumpflanzungen in innerörtlichen Straßen- und Platzräumen
- Intensivierung der bestehenden Grünvernetzung

3.2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

3.2.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es vier Teilbereiche, innerhalb derer ein größerer Gebäudezuwachs möglich ist. Diese Teilbereiche enthalten die 4 Mindestfestsetzungen, die den qualifizierten Bebauungsplan definieren, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier gem. § 30 (1) BauGB zu beurteilen.
In allen übrigen Bereichen ist die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 (2) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

3.2.2 PLANGRUNDLAGE

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vom Verfasser auf der Kartengrundlage des verfügbaren amtlichen Katasterplanes im Maßstab 1 : 1000 durchgezeichnet und, soweit dies möglich war, am Bestand überprüft und nachgetragen.

Eventuelle maßliche Ungenauigkeiten sind unproblematisch bzw. vernachlässigbar, da der Bebauungsplan keine Maßeinträge enthält, somit keine nachbarschädigenden Anhaltspunkte auftreten, da bauordnungsrechtlich der Lageplan des konkreten Baugesuchs bindend wird.

3.2.3 UMFANG DES GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich ist so festgesetzt, daß er im wesentlichen den alten, gewachsenen bebauten Ortskern beinhaltet. Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Südgrenze der Grundstücke südlich der Adolf-Pfisterer-Straße und die sog. Kleine Tiefe Gasse (inkl.), Flst.Nr. 356, sowie die Flst.Nrn 326, 2572, 192, 186.

im Osten durch den Ortsrand bis zur ehemaligen Bahnlinie nach Meckesheim, durch die Flst.Nrn. 188/2, 188/1, 180/1, 163 (tw.), 158/4, 158/3, 158/5 (tw.), 147 (tw.), 2448 (tw.), 2094/3 (tw.), 2094/4 (tw.), 2095, 120.

im Süden durch den Dammweg (inkl.), Flst.Nrn 3048/7, 3048/12.

im Westen durch die Straße Im Brühl (inkl.), Flst.Nr. 3052 und den unteren Teil des Höhenweges (inkl.), Flst.Nr. 3147.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 14,77 ha.

3.2.4 GEBIETSCHARAKTER

Innerhalb der ausgewiesenen Grenze des Geltungsbereiches gibt es zwei Gebietscharakterausweisungen, die beide auf die Entwicklung des Ortes Bezug nehmen. Die Entwicklung vom landwirtschaftlich geprägten Dorf hin zum Wohnort ist für Schatthausen eine unumgängliche Tatsache, wobei jedoch der heute noch an-sässigen Landwirtschaft ein über den Bestandsschutz hinausreichendes Entwicklungspotential verbleiben soll, im Rahmen heutiger Emissions- und Immissionsanforderungen.

Aus diesem Grunde ist ein entsprechendes MD-Gebiet ausgewiesen worden.

3.2.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im überwiegend größeren Teil des Bebauungsplangebiets wird das Maß der Nutzung durch den Bestand mit maximalen Obergrenzen nach § 34 BauGB festgelegt.

In den wenigen, aber größeren Baulücken- und Abrundungsbereichen werden zusätzlich ein Baufenster mit maximaler Baukörperausdehnung, Traufhöhe und Dachneigung festgesetzt, da der § 34 hier nur sehr bedingt anwendbar wäre.

Um den Handlungsrahmen der ansonsten verfahrensfreien baulichen und die Freiflächen betreffenden Veränderungen zugunsten des Ortsbildes einzuschränken, wurden entsprechende Festsetzungen gem. 1.5 bis 1.8 gemacht.

3.2.6 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE UND DER FREIFLÄCHEN

Da die Gestaltqualität eines Ortsbildes, d.h. die Erhaltung und positive Weiterentwicklung vorhandener qualitativ hochwertiger Städtebau- und Architekturformen nur zum Teil durch Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung beeinflusst werden kann, wurde der Ausformulierung der örtlichen Bauvorschriften, die die Gestaltung der einzelnen Bauteile und Freiflächen betreffen, ein größerer Raum gegeben (siehe 2.1 bis 2.14).

Insbesondere sind die ortsbildprägenden Gebäude im Sinne dieser gestalterischen Anforderungen im Gestaltungs- und Maßnahmenplan als Anlage zur Begründung gekennzeichnet.

Da der Ort eine große Anzahl von Baulücken aufweist, kann deren bauliche Füllung für das gestalterische Erscheinungsbild eine positive Rolle spielen.

Die dörfliche Anlage ist von einem hohen Durchgrünungsgrad bestimmt, mit entsprechend großen innerörtlichen, vorwiegend privaten Grünflächen.

Die Erhaltung und Optimierung dieses Zustandes sind wesentliche Ziele der Planung im Sinne grünordnungsrechtlicher Aspekte.

Ein Nachweis von Ersatzmaßnahmen infolge von baulichen Eingriffsmaßnahmen muß daher nur in begrenztem Umfang erfolgen, und bezieht sich hauptsächlich auf die Maßnahmen auf dem jeweiligen Einzelgrundstück.

Aus diesem Grunde sind pflanzliche Maßnahmen als schriftliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

BEBAUUNGSPLAN - VERFAHREN

AUFSTELLUNG gem. § 2 (1) BauGB	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat beschlossen	am	11.07.1990
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	16.08.1990
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (1) BauGB	Die Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung wurde beschlossen	am	--
	Die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	13.06.1994
	Die Bürgerbeteiligung erfolgte	am	20.06.1994
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4 (1) BauGB	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben	vom	26.08.1994
OFFENLAGE DES ENTWURFES gem. § 3 (2) BauGB	Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am	22.03.1995
	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	15.04.1995
	Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte	am	11.04.1995
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	24.04.1995
		bis	26.05.1995
	Die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt	am	31.01.1996

SATZUNG

gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 9 BauGB

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde vom Gemeinderat als Satzung beschlossen

am 31.01.1996
25.09.1996

Wiesloch, den

Genehmigungsvermerk der höheren
Verwaltungsbehörde gem. § 11 BauGB
Karlsruhe, den.....



Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d. F.	vom	08.12.1986
zuletzt durch Gesetz geändert		am	22.04.1993
Landesbauordnung (LBO) für	i.d. F.	vom	08.08.1995
Baden-Württemberg			
Baunutzungsverordnung (BNVO)	i.d. F.	vom	23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d. F.	vom	18.12.1990

ANZEIGE DES BEBAUUNGS- PLANES gem. § 11(3) BauGB

Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde
nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 8.8.96/18.11.90

gez. S. Sch

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan ist unter Einhaltung des im
BauGB vorgeschriebenen Verfahrens zur Auf-
stellung von Bebauungsplänen nach dem Willen
des Gemeinderates zustande gekommen.

ausgefertigt am 05.12.1996

INKRAFTTRETEN

gem. § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde
ortsüblich bekanntgemacht.
Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

am 09.12.1996



Oberbürgermeister



STADT
WIESLOCH



Einfacher
BEBAUUNGSPLAN

Ortskern SCHATTHAUSEN

Empfehlungen zu
GESTALTUNG UND MASSNAHMEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Bestehende Gebäude
- Mögliche Neubaumaßnahmen zur Schließung von Baulücken und zur Abrundung der bestehenden Bebauung
- Mögliche Ausbaumaßnahmen bei Nebengebäuden, besonders Scheunen zu Wohnzwecken
- Ortsbildprägende Gebäude
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Baumbestand
- Neu zu pflanzende Bäume
- Erhaltende Sanierung des natürlichen Bachlaufs und seiner Uferbereiche

M 1/1000



BORKOWSKI · BURGER
und Partner
Dipl. Ing., Freie Architekten BDA
Telefon (0 62 03) 32 95 + 50 60
Cronberggasse 12, Fax 33 75
68526 Ladenburg, Rhein-Neckar



architekten
und planer

APRIL 1996