

Bebauungsplan Obere Beutau
Planbereich 04 "Beutau"
Lageplan vom 30.01.1995

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung
 des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende
 Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht
 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet 1 (WB₁) sind Geschäfts- und
 Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle,
 soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzuläs-
 sig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im besonderen Wohngebiet (WB₁) werden die gemäß §
 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsar-
 ten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6
 Nr. 1 BauNVO).
- Im besonderen Wohngebiet (WB₁) sind Gewerbebetriebe,
 die der gewerblichen Unzucht dienen, unzulässig (§ 1
 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Für den mit WB₂ im Bebauungsplan gekennzeichneten
 Bereich gilt zusätzlich zu den unter 1.2 genannten
 planungsrechtlichen Festsetzungen:
- Im besonderen Wohngebiet (WB₂) sind oberhalb des
 Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 4 a Abs. 4 Nr.
 1 BauNVO).
- 1.4 Im besonderen Wohngebiet (WB₃) werden die gemäß § 4 a
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.
 1 BauNVO).
- Im besonderen Wohngebiet (WB₃) sind Gewerbebetriebe,
 die der gewerblichen Unzucht dienen, unzulässig (§ 1
 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

2.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2.1 Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren oder auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist im WB₁, WB₂ und WB₃ nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

3.1 Brennstoffe dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh und für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann ein NO_x-Grenzwert bis zu 150 mg/kWh zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf bei Anlagen bis 120 kW Nennwärmeleistung im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh und für CO von 80 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Anlagen über 120 kW Nennwärmeleistung darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 150 mg/kWh für CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.

Diese Anforderungen gelten bei Anlagen mit unterbrechbaren Erdgaslieferung nicht bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

Naturbelassenes Holz darf nur in Feuerstätten von holzbe- und verarbeitenden Betrieben verwendet werden, wobei im Abgas der Grenzwert für NO_x von 300 mg/kWh für CO von 250 mg/kWh und für Staub^x von 50 mg/kWh nicht überschritten werden darf.

In Feuerstätten bis max. 11 kW Nennwärmeleistung darf naturbelassenes, stückiges Holz im lufttrockenen Zustand gelegentlich verbrannt werden, wenn es sich um Flachfeuerungen handelt, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen.

Diese Geräte müssen gemäß den folgenden DIN-Nummern geprüft und registriert sein

- offene Kamine (DIN 18895)
- Kaminkassetten (DIN 18895 Teil 3 (Entwurf 1992))
- Kaminöfen (DIN 18891)
- Holzbrandöfen (DIN 18892 Teil 2)

Es gilt ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt).

Sonderfeuerstellen wie z. B. Backöfen unterliegen dieser Satzung, wenn sie entgegen ihrer Zweckbestimmung zum Heizen betrieben werden.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

4.0 Schutzflächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB (A) nicht überschritten wird.

- 5.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 5.1 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
 Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind
 dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch
 standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.
- 6.0 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
 (\$ 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kultur-
 denkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterlie-
 gen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
- 7.0 Erhaltung baulicher Anlagen
 (\$ 172 BauGB)
- 7.1 Der Geltungsbereich wird nach § 172 BauGB als Gebiet
 bezeichnet, in dem die erforderliche Genehmigung für
 den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung
 baulicher Anlagen versagt werden kann. Die Genehmigung
 ist in diesem historisch bedeutsamen Stadtbereich zu
 versagen, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben
 müssen weil sie allein oder im Zusammenhang mit ande-
 ren baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtge-
 stalt prägen oder weil sie von städtebaulicher, ins-
 besondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeu-
 tung sind.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)
- 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 im WB₁, WB₂ und im WA
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 8.1.1 **Allgemeine Grundsätze**
1. Bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Automaten und die
 in § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO erfaßten Regelungsgegen-
 stände sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu
 bringen, daß sie sich in baulicher, städtebaulicher
 und gestalterischer Hinsicht, insbesondere bezogen
 auf Form und Material, in die historische Substanz
 harmonisch und bereichernd einfügen.

2. Fassaden sind deutlich erkennbar in eine tragende Erdgeschoßzone und in eine Zone der Obergeschosse zu gliedern. Sie sind als flächige Lochfassaden auszubilden, wobei der Wandanteil in den Obergeschossen größer als der Öffnungsanteil ist. Öffnungen sind als stehende Rechtecke in Art, Proportion, Form und Abmessung am historischen Bestand des Gebäudes und der Umgebung auszurichten. Nicht konstruktiv bedingtes Holzfachwerk ist zur Fassadengestaltung neuer baulicher Anlagen unzulässig.
3. Die von Fernsichtpunkten, vom öffentlichen Verkehrsraum und von der Nachbarschaft einsehbare Dachlandschaft und ihre Dächer dürfen in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit, insbesondere in Bezug auf Dachform, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe sowie Detailausbildungen, in ihrem Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden.

Zulässig sind mittige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 60°.

Ausnahmsweise können zulässig sein:

- Krüppel-Walmdächer
- Mansard-Dächer
- Aufschieblinge

wenn diese Dachformen begründet sind.

4. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Be- und Entladevorrichtungen, Müllbehälter, Rohre oder Rampen sowie sonstige technische Anlagen sind so in den Hauptbaukörper der baulichen Anlage zu integrieren, daß die Einheit des Baukörpers, die Maßstäblichkeit und Gliederung gewahrt bleibt und keine Beeinträchtigung der Umgebung und ihrer historischen Substanz bewirkt wird.
5. Die in der historischen Altstadt zur Verwendung kommenden Materialien und Farben für bauliche Anlagen und Bauteile müssen auf die besondere gestalterische Situation der historischen Altstadts substanz Bezug nehmen. Sie sind untereinander abzustimmen.
Faserzement-, Kunststoff- und ähnliche Platten oder Schindeln sowie glänzende, reflektierende oder glasierte Oberflächen, grelle und sehr dunkle Farben, grob oder buckelig ausgeführte Putze sind zur Gestaltung der baulichen Anlagen nicht zulässig.

8.1.2 Gestaltungsregeln

1. Fassade

- Erdgeschoß

Im Erdgeschoß soll der geschlossene Wandanteil je Außenwandfläche, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar ist, mindestens 40 % betragen. Die Abstände von Öffnungen dürfen eine Pfeilerbreite von 0,30 m, die Abstände zu den Gebäudeecken eine Breite von 0,50 m nicht unterschreiten. Die Unterkante von Schaufensteröffnungen sollen mindestens 0,30 m über dem äußeren Bodenniveau liegen. Die Leibungstiefen sollen in der hervorgebrachten Form, mindestens jedoch 12 cm tief, ausgebildet werden.

- Obergeschosse und Giebel

Obergeschosse und Giebel sind gestalterisch als Einheit herzustellen. Fenstergruppen sind nur ausnahmsweise zulässig. Senkrechte Fensterbänder sind unzulässig.

- Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen in Putzflächen müssen Putzfaschen haben oder mit Halbfutter und Bekleidung aus Holz gefaßt sein. Außenjalousien sind nur an Neubauten zulässig.

Rolladenkästen und Vorrichtungen mit Außenjalousien sind baulich zu integrieren. Rolläden und Außenjalousien müssen farblich auf die Fassade abgestimmt sein.

Fenster und Türen sind so in Material, Form und Konstruktion auszubilden und kleinmaßstäblich zu gliedern, daß sie sich in die historische Substanz der Umgebung und des Gebäudes, insbesondere seiner Fassade einfügen. Fenster in den Ober- und Dachgeschossen historischer Fassaden sind in der Regel in Holz, 3-flügelig mit Oberlicht und in weißer Farbe auszuführen. Fensterläden sind, wo sie zum Stil der Fassade gehören, beizubehalten oder wieder anzubringen.

Die Fenster sollen mit konstruktiven Sprossen im Außenflügel ausgebildet werden.

2. Dach

- Dachüberstand

Der Dachüberstand soll 0,50 m betragen. Die Traufe ist mit vorgehängter, halbrunder metallener Dachrinne, der Ortgang mit Windbrett, Zahnleiste oder Stellbrett auszubilden; Ortgangziegel sind unzulässig.

- Dachgauben und Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachgauben und Dachliegefenster müssen von der traufseitigen Außenwand und dem First einen Abstand von jeweils mindestens 1,00 m und von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Die Breite von allen Dachgauben einer Dachseite darf insgesamt 40 % der zur Verfügung stehenden Trauflänge nicht überschreiten. Dabei soll die maximale Breite der einzelnen Dachgauben 1,50 m und der seitliche Mindestabstand der Gauben zwischeneinander jeweils 1,50 m betragen.

Die Höhe der Fenster der Dachgauben darf $\frac{2}{3}$ der Höhe der Fenster in den Obergeschossen nicht überschreiten, Dachrinnen sind an den Dachgauben unzulässig.

Liegende Dachfenster sind im Format als stehende Rechtecke mit jeweils max. 1,00 m² zulässiger Größe auszubilden. Auf der vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Seite beträgt die zulässige Größe maximal 0,60 m². Die Abstände der Dachflächenfenster untereinander betragen mindestens 1,80 m.

Dacheinschnitte sind ebenso wie Dachliegefenster, die über die Dachfläche ragen (sogenannte aufgekeilte Dachliegefenster) unzulässig.

Dacheinschnitte können auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seiten ausnahmsweise zulässig sein; sie dürfen nicht in Verbindung mit Dachaufbauten auf derselben Dachseite ausgebildet werden.

- Dachdeckung

Dächer (auch Dachaufbauten) sind mit Doppelmuldenfalzziegeln, Mönch/Nonne-Ziegeln oder Biberschwanzziegeln (aufgerauht oder bebürstet, mit Gratschnitt und gerundeten Ecken) in naturbelassener roter Tonziegelfarbe einzudecken.

3. Andere Bauteile

- Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre

Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Hauptbaukörpers der baulichen Anlage nach oben und mit deutlichem Abstand von Ortgang und Traufe über das Dach zu führen.

- Balkone und Wintergärten

Balkone, balkonartige Wintergärten u. ä. verglaste Vorbauten sind nur zulässig auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seiten. Sie sollen sich von Maßstab, Material und von der Ausgestaltung her in den Hauptbaukörper integrieren.

- Markisen und Vordächer, Energiegewinnungsanlagen

Markisen sind auf den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden nur im Erdgeschoß zulässig; sie müssen einer Öffnung zugeordnet sein und sollen im geschlossenen Zustand in der Öffnungsleibung untergebracht werden. Vordächer sind an den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind unzulässig.

- Erdüberdeckte Garagen

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen herzustellen und mit einer mindestens 60 cm starken Erdüberdeckung in den Hang zu integrieren. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen als Teil des Gebäudes ebenfalls zulässig.

8.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

8.2.1 Allgemeine Grundsätze

1. Werbeanlagen an Gebäuden und Automaten müssen sich nach Anzahl, Anordnung, Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Beleuchtung den Gebäuden der Altstadt und der Umgebung nach Maßgabe der folgenden Vorschriften anpassen und müssen auf deren Charakter Rücksicht nehmen.

Sie sind in ihrer Anordnung und Gestaltung auf die Fassadengliederung abzustimmen.
Wesentliche oder besondere Bestandteile der Fassade (z. B. die Gesimszone) dürfen nicht bedeckt oder beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen und Automaten an denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer weitergehenden Gestaltung. Sie dürfen nur in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde ausgeführt werden.

2. Unzulässige Werbeanlagen sind:
 - senkrecht übereinander stehende Schriftzeichen
 - Beklebungen oder Verdeckung von mehr als 15 % der Fläche von Schaufenstern und sonstigen Öffnungen an baulichen Anlagen
 - Spruchbänder und Fahnen
 - Schriften und Tafeln oder Bändern
 - Kästen für Stechschilder, Zeichen, Embleme, Schriftzüge
 - Schriften und Zeichen an Vordächern und Markisen
 - selbstleuchtende Transparente
 - für Anschläge bestimmte Werbeanlagen über 0,5 m² Größe ausgenommen Litfaßsäulen
3. Bei zeitlich begrenzten Sonderveranstaltungen (Ausverkauf, Schlußverkäufe, Feste) sind Werbeanlagen für die Dauer der Veranstaltung, längstens für 2 Monate abweichend von dieser Satzung zulässig.

8.2.2 Gestaltungsregeln

1. Ort der Anbringung und Anzahl der Werbeanlagen und Automaten

- Werbeanlagen sind an Gebäuden nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses oder der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- Je Betrieb oder Institution ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage zulässig. Zusätzlich kann ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem oder Stechschild zulässig sein. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.
- Automaten sind nur in Laden- und Hauseingängen, Hofeinfahrten oder Passagen sowie als integrierter Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig.

2. Gestaltung der Werbeanlagen

- Die Schrift muß den anerkannten Regeln der Kunst-hochschulen zur Gestaltung von Buchstaben und Schriften entsprechen und sich harmonisch in die Fläche einfügen. Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben in horizontaler Anordnung auszuführen.

Der Corpus der Schrift darf max. 30 cm hoch sein; bei Worten, die aus firmenbezogenen Gründen nur aus Großbuchstaben bestehen, sind Buchstabenhöhen bis 40 cm zulässig. In beiden Fällen darf jedoch nicht 1/3 der Höhe der zur Verfügung stehenden Fläche überschritten werden.

Die Schriftzüge dürfen in der Breite max. zwei Drittel der freien Wandfläche einnehmen. Einzelbuchstaben in künstlerischer und kunsthandwerklicher Ausführung aus Metall, aufgemalte Schriften oder Schriften in Kraztputz können in Abstimmung auf die Fassade und das Umfeld höher ausgeführt werden.

- Stechschilder sollen eine handwerklich gestaltete Ausführung haben.

Stechschilder dürfen eine Höhe von max. 80 cm und eine Ausladung von max. 100 cm nicht überschreiten. In engen Straßen können geringere Maße gefordert werden; Vorschriften der LBO sowie des Straßen- und Straßenverkehrsrechts bleiben unberührt.

- Embleme und Zeichen dürfen eine Höhe von max. 50 cm, eine Breite von max. 50 cm und eine Tiefe von max. 15 cm nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Embleme und Zeichen in künstlerischer Ausführung eine Höhe und eine Breite von jeweils max. 80 cm haben.

Sie sind nur flach auf die Wand des Erdgeschosses oder des Brüstungsfeldes des 1. Obergeschosses montiert zulässig.

- Die zur Verwendung kommenden Farben und Materialien für Werbeanlagen und Automaten sind auf die besondere, gestalterische Situation der historischen Altstadt abzustimmen.

Glänzende, reflektierende, grelle oder sehr dunkle Farben und Materialien sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Für beleuchtete Werbeanlagen sind gedämpfte Farben und eine zurückhaltende Beleuchtungsstärke zu wählen. Die Schriftzüge, Stechschilder, Embleme und Zeichen können hinterblendet bzw. indirekt beleuchtet werden. Einzelbuchstaben können selbstleuchtend ausgeführt werden.

8.3 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur auf dem Dach zulässig.

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 8.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

8.5 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

8.5.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

9.0 Hinweise

9.1 Fund von Kulturdenkmälern
 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

9.2 Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9.3 Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10.0 Aufgehoben Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

den Stadtbauplan der Umgebung der Burg, genehmigt durch Ministerial-Erlaß vom 23.10.1934.

11.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)