

Fertigung: 3  
Anlage: 3  
Blatt: 1-7

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hauptstraße I" der Gemeinde Ortenberg,  
Ortenaukreis

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO)
    - 1.2 In den Mischgebieten sind "großflächige Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)
    - 1.3 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
    - 1.4 Gewerbegebiete, GE
    - 1.5 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  2. Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
  3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Entlang der Landesstraße L 99 sind bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m Garagen nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
  
Im Süden des Planungsgebietes ist auf den gewerblichen Bauflächen (Flst.-Nr. 6189) die Anlage von Stellplätzen gemäß den Planeintragungen vorgesehen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesenen Straßen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen anzulegen. Die Bereiche sind durch Maßnahmen wie Baumanpflanzung, Anlage von Grünflächen, Bodenbeläge etc. entsprechend zu gestalten. Hierzu ist eine Detailplanung zu erstellen.

An der Einmündung des Hinteren Burgweges in die Hauptstraße soll eine kleinere Platzanlage geschaffen werden. Hierzu ist die Erstellung einer Detailplanung vorzusehen, wobei die Gestaltung der Flächen und die vorzusehenden Anpflanzungen festgelegt werden.

Im Bereich der Grünflächen am ehemaligen Bahnhof wird das Flst.-Nr. 6028/2 mit den angrenzenden Bereichen als Platzanlage gestaltet. Sie ist gemäß einer zu erstellenden Detailplanung unter Berücksichtigung der Grünflächen auszugestalten. Längerfristig ist die Anlage einer Unterführung (Bahngleise) als Fuß- und Radweg zu den Sporteinrichtungen und dem geplanten Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie vorgesehen.

Zwischen der Einmündung der Heidengasse und der südlichen Grenze des Planungsgebietes wird ein beidseitiger Fuß- und Radweg längs der Kinzigtalstraße angelegt.

Längs der Hauptstraße (L 99) werden im Zuge des geplanten Rückbaues der Fahrbahn auf ca. 6,00 m öffentliche Längsparkplätze angelegt und Baumanpflanzungen durchgeführt. Hierzu ist eine Detailplanung zu erstellen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Bauvorhaben innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen zulässig.

6. Grünflächen (§ 7 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke/Grundstücksteile sind entsprechend dem Eintrag im Plan zu nutzen bzw. anzulegen. Bauliche Anlagen, die diesen Nutzungen nicht widersprechen, sind zulässig. Über die öffentlichen Grünflächen werden öffentliche Wege entsprechend einer zu erstellenden Detailplanung geführt.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind, teilweise auch auf Privatgrundstücken, einheimische Laubbäume (Hochstämme, wie z.B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen.

Eine Festlegung der genauen Standorte erfolgt im Rahmen der zu erstellenden Detailplanung für den Rückbau der L 99 und der damit verbundenen Ausweisung von Längsparkplätzen, Bushaldebuchten, Fuß- und Radwegen und Platzanlagen.

7.2 Vorgärten an öffentlichen Verkehrsflächen und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.

8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

Für die Bereiche entlang der Hauptstraße und Kinzigtalstraße werden bis zu einer Bautiefe von ca. 15,0 m folgende Festsetzungen getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden

1.1.1 Die Fassaden sind zu verputzen, mit Holzverkleidungen zu versehen oder als Fachwerk zu erhalten bzw. herzustellen. Kunststeinverkleidungen, Kunststoff- und Metalltafeln oder Platten an den Außenwänden sind nicht zulässig.

1.1.2 Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

1.1.3 Fenster

Fensteröffnungen sind in stehende Rechteckformate zu unterteilen, z.B. durch die Anordnung von Sprossen.

Fensterbänder sind in den Obergeschossen nicht zulässig, in den Erdgeschossen sind sie zu gliedern.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufenster sind in ihrer Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen und entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse zu gliedern.

Großflächige Fenster über 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche (ausgenommen Schaufenster) sind durch Einfügen von Sprossen zu gliedern.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Es sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Flachdächer auf den Hauptgebäuden sind nicht zulässig.

1.2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 36 ° bis 52° festgesetzt. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben. Ausnahmen können für gewerbliche Anlagen innerhalb der gewerblichen Bauflächen zugelassen werden.

1.2.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

- 1.2.4 Dachaufbauten (Dachgaupen) auf den von der zugehörigen Erschließungsstraße einsehbaren Dachflächen sind bis zu zwei Drittel der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgaupen muß mindestens 1,0 m betragen.
  - 1.2.5 Dacheinschnitte sind auf den von der zugehörigen Erschließungsstraße her einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.
  - 1.2.6 Je Gebäude ist grundsätzlich nur eine Antennenanlage auf dem Gebäude zulässig.  
Zusätzliche Antennenanlagen mit Parabolspiegeln sind nur zulässig, wenn sie von der zugehörigen Erschließungsstraße aus nicht einsehbar sind.
- 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
    - 1.3.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.
    - 1.3.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.
    - 1.3.3 Flachdächer können zugelassen werden, wenn diese eingegrünt oder mit ziegelgedeckten Brüstungen versehen werden.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
    - 2.1 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu 0,8 m über OK des Gehweges zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke oder als transparenter Zaun (z.B. Drahtgeflechte, Holzlatten mit Abstand angeordnet) auszuführen.

3. Werbeanlagen und Automaten, soweit diese für einen Zeitraum von über 3 Wochen errichtet werden
- 3.1 Werbeanlagen müssen sich im Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter des Ortsbildes anpassen.
- 3.2 Zulässig sind Werbeanlagen
  - bis 60 cm Höhe, Länge max. 6,00 m
  - mit einer horizontalen Länge von max.  $\frac{2}{3}$  der Fassadenfront, höchstens 6,00 m lang.
  - am Erdgeschoß bis zur Unterkante der Brüstungen im 1. OG
- 3.3 Werbeanlagen mit Lichtwirkungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- 3.4 An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen von mehr als  $0,50 \text{ m}^2$  Größe müssen parallel zur Fassade und den Fassadenkanten angebracht werden.
- 3.5 Historische sowie handwerklich und künstlerisch durchgebildete Ausleger und Blechschilder als Einzelausführung sind als weitere Werbeanlagen auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Derartige Werbeanlagen können als Ausnahme die festgesetzten Maße überschreiten.
- 3.6 Nicht selbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall o.ä. angebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen. Derartige Werbeanlagen können als Ausnahme die festgesetzten Maße überschreiten.
- 3.7 Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Hauseingängen, Passagen und als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden bis insgesamt  $0,8 \text{ m}^2$  Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

4. Genehmigungspflicht

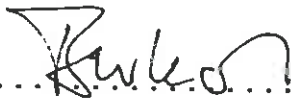
Für die Errichtung von Werbeanlagen und Automaten ist eine Genehmigung erforderlich (§ 73 Abs. 2 LBO).

HINWEISE:

Gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 7800 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

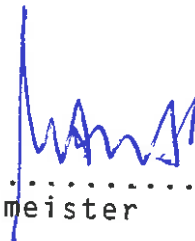
Freiburg, den 22.03.1990

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32 7800 Freiburg



.....  
Planer

Ortenberg, den 10.07.1990.



.....  
Bürgermeister

