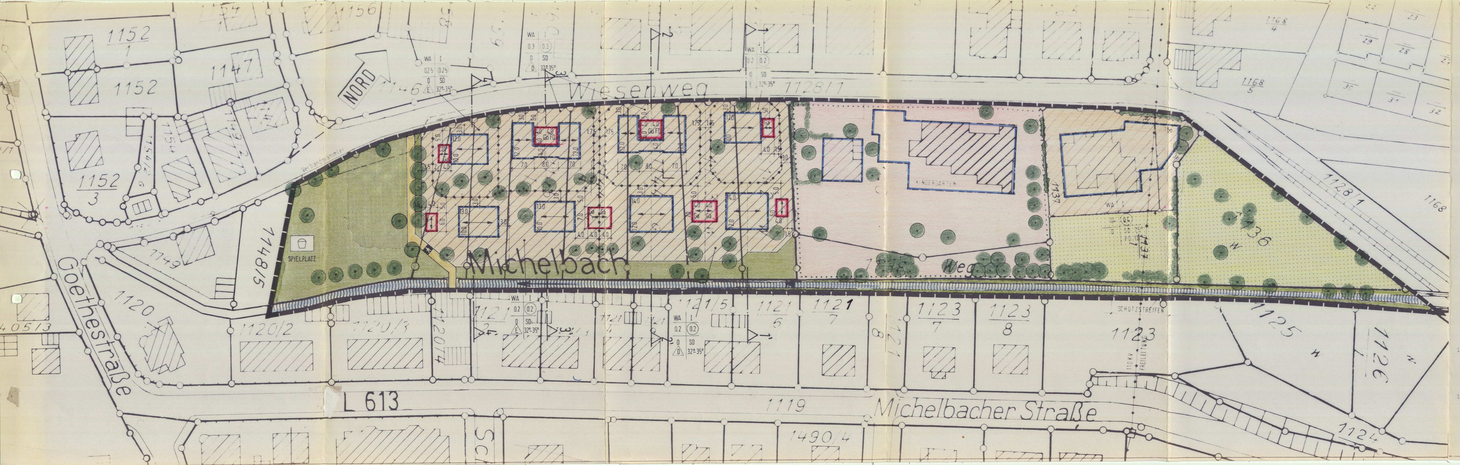


(BAUNUTZUNGEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

2.6 0,25 — Geschoßflächenzahl
2.7 0,25 — Grundflächenzahl
2.7 I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 O — Offene Bauweise
3.1.1 E — Nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2 D — Nur Doppelhäuser zulässig
3.1.4 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5 — Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Gemeinbedarfs und zur sozialen Versorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)

4.1 — Flächen für den Gemeinbedarf

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 — Öffentliche Grünflächen/Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 BauGB)

10.1 — Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1 — Flächen für die Landwirtschaft

13.1 — Begrünung von Flächen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13.1.1 — Anpflanzen von Bäumen

13.1.2 — Anpflanzen von Sträuchern

13.2 — Begrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1 — Erhaltung von Bäumen

2 — Erhaltung von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.1 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.2 — Mit GFL belastete Grundstücksflächen Nr. 2; und Abs. 6 BauGB)

15.3 — Umgrenzung der Flächen, deren Nutzung wegen der Lärmbelastung eingeschränkt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.4 — Altlastverdächtige Fläche kategorie 2

15.5 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Begrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 9 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

15.15 — SD/FD/PD — Satteldach/Flachdach/Pultdach

15.16 — 32°-35° — Dachneigung

15.17 — Firstrichtung

Der Gemeinderat hat den Grünen Kreis (nach § 34 Abs. 4 BauGB) am 03.10.1988 beschlossen.
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 06.10.1988
Gaggenau, den 01.10.1993
Müller

Der Bebauungsplanentwurf mit gemäß § 34 Abs. 4 BauGB am 06.09.1990 und 17.09.1992 und 17.09.1992
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 16.10.1990 u.v. 25.09.92 - 26.10.1992
Gaggenau, den 01.10.1993
Müller

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht gelegen.
Ortsübliche Bekanntmachung am 02.06.1989, Nr. 15, 05.1989
Gaggenau, den 01.10.1993
Müller

Der Gemeinderat hat am 20.09.1993 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Gaggenau, den 01.10.1993
Der Oberbürgermeister
STADT GAGGENAU
Michael Schulz

Billigung des Bebauungsplanentwurfes zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 28.08.1989 u.am 24.08.1992
Gaggenau, den 01.10.1993
Müller

Durch ortsübliche Bekanntmachung am Durchführung des Anzeige- verfahrens beim Erstellen der Genehmigung gem. § 10 BauGB am 16.06.1994
Der Oberbürgermeister
Hochbauverbindlichkeit
Gaggenau, 24.06.1994
Müller

AZ 22-2541.3-7110
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 1 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 06.06.94
gez. LÜSING

4....FERTIGUNG

4

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BAUGEBIET:

WIESENWEG

BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

STADTPLANUNGS- U- HOCHBAUAMT
GAGGENAU MÄRZ 1992

GEZEICHNET: M. 1:500

GEÄNDERT: SEPT. 93 PLAN NR. 1.12a 3

..4....FERTIGUNG

5

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Kr/di

Gaggenau, 20. September 1993

Schriftliche Festsetzungen
zur 1. Änderung des Bebauungsplan "Wiesenweg"
der Großen Kreisstadt Gaggenau

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden festgesetzt als:

a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA), § 4 BauNVO

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

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. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

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

2.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. BauNVO) festgesetzt. Je nach Planeintrag sind nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.

3. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO; § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

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

Auf den neuzubildenden Baugrundstücken sind Garagen bzw. Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

4.1 Zwischen der bereits bestehenden Bebauung und dem neu ausgewiesenen Wohngebiet ist eine Fläche von ca. 0,38 ha als "Fläche für den Gemeinbedarf", hier: Kindergarten, ausgewiesen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die fahrverkehrliche öffentliche Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Wiesenweg.

5.1 Zwischen der Wohnbaufläche und dem Spielplatz ist ein 3,0 m breiter Fußweg als Querverbindung zwischen Wiesenweg und Michelbacher Straße ausgewiesen.

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1 Zwischen der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche und dem Michelbach ist ein ca. 6,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche zum Schutz der Uferregion festgesetzt.

6.2 In der südöstlichen Ecke des Wohngebietes wird eine ca. 1.600 m² große Fläche als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. In beiden Bereichen ist eine Bebauung nicht zulässig.

7. <u>Flächen für die Landwirtschaft und für Wald</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7.1 Die unbebaubaren Grundstücke (keine Bauflächen) im Osten des Gebietes sind im Sinne der Festschreibung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Sie sind innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

8. <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1 Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Murg (Trasse des Verbandssammlers).

9. <u>Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Pro begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

9.2 Der vorhandene Baumbestand muß - soweit Baumaßnahmen dies zulassen - <u>erhalten bleiben.</u>

9.3 Auf den öffentlichen Flächen (Spielplatz usw.) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen.

10. <u>Höhenlage der baulichen Anlagen</u>
§ 9 Abs. 2 BauGB

10.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in die als Bestandteile des Bebauungsplanes geltenden Schnitte maßgebend.

10.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

10.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf festgesetztes Gelände oder auf angrenzende geplante öffentliche Flächen bezogen - je nach Eintrag im Schnitt -.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO

11. Werbeanlagen

11.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

11.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

11.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

12. Außenanlagen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

12.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:

a) Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen oder vergleichbaren Elementen eingefaßt sind.

b) Freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigungen mit eingewachsenem Spanndraht bis max. 1 m Höhe.

12.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Maschendrähte mit lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO

In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten bzw. vorhandenen Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

Die natürlichen Geländeverhältnisse sind zu erhalten. Veränderungen sind nicht zulässig bzw. nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen (keine Stützmauern) auszugleichen - im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde -.

14. Dachformen

14.1 Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 32° bzw. 35° - je nach Eintrag im Bebauungsplan -. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte und sind zwingend einzuhalten.

14.2 Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

14.3 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan und in den Schnitten festgesetzt.

15. Materialien

15.1 Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände

- flächige Verkleidungen mit Holz;
  Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig

- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen.

15.2 Materialien für die Dacheindeckungen müssen ebenfalls mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden. Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild nicht typische Materialien verwendet werden.

In Frage kommen:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen

- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen

- kleinteilige Eindeckungen - wie Schiefer oder asbestfreie Platten -.

15.3 Begrenzung der Materialvielfalt

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkone etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialienvielfalt am Haus ausgewählt werden.

16. Farbgebung

16.1 Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.

16.2 Die Einzelfarbgebung ist im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

17. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

17.1 Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe verbindliche Bezugsebene fest.

18. Hinweise

18.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktage 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. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen werden.

18.2 Badenwerk AG, Karlsruhe

1. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die auf Gebäude bezogene Mindestabstände bei Dachneigung > 15° von 3,00 m und bei flachgeneigtem Dach 15° von 5,00 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

2. Auf Grundstücken, die vom Freileitungsschutzstreifen berührt sind, sind die Badenwerke bei Bauvorhaben am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der entsprechenden Antragspläne ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m ü. NN anzugeben.

3. Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkroniger Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

18.3 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Wasserversorgung und Entwässerung

Es ist ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen.

Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

1. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub sind der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort in oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

2. Vor Abbruch von Gebäuden ist ein Rückbaukonzept mit Darstellung des Verwertungs- und Entsorgungspfades aufzustellen. Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Deponierung. Die Unterlagen sind rechtzeitig bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

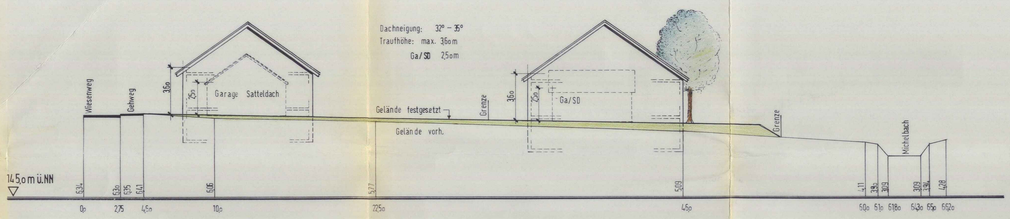
3. In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich Altablagerungen/Altstandorte, die in der Planung zu berücksichtigen sind. So liegt auf Flst.-Nr. 1145 der Altstandort "Firma Rommel", Objekt-Nr. 00080. Eine technische Erkundung (Orientierung) wurde durchgeführt. Die "Bewertungskommission Altlasten" beim Landratsamt Rastatt hat den Altstandort in die Kategorie B (=belassen) eingestuft. Aus haftungsrechtlichen Gründen soll jedoch bei der Erteilung der Baugenehmigung für die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1145 vorgesehenen Einzelhäuser auf die Möglichkeit des Auffindens eines Tauchbeckens der ehemaligen Firma Rommel und einer evtl. daraus resultierenden Untergrundverunreinigung hingewiesen werden. Daher sollen die jeweiligen Baugenehmigungen mit der Auflage versehen werden, daß der Bodenaushub durch einen Sachverständigen gutachterlich überwacht werden muß. Ferner soll das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zum Bauantrag gehört werden.

STADT 6 GAGGENAU

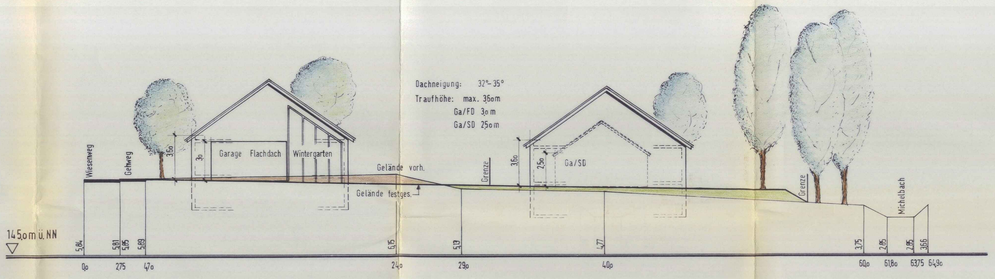
Michael Schulz,
Oberbürgermeister

AZ 22-2611.3-8/10
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS.3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 06.06.94
gez. LÜSING

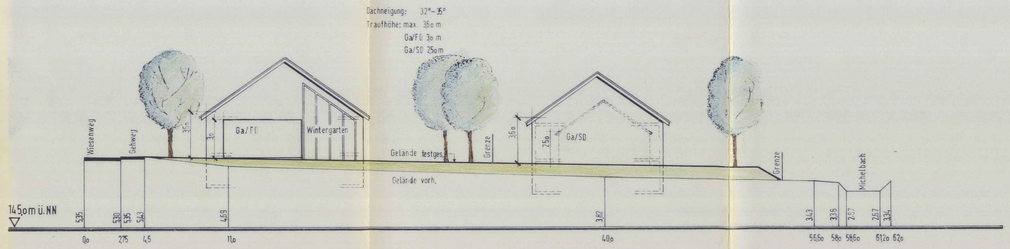
SCHNITT 1–1'



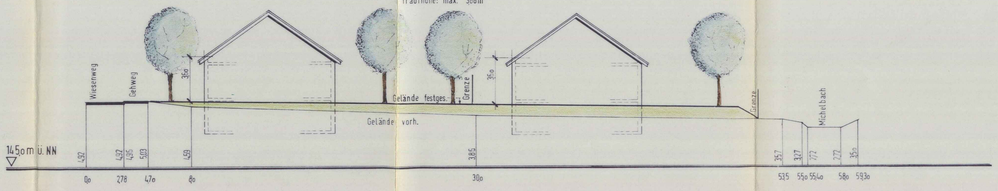
SCHNITT 2–2'



SCHNITT 3–3'



SCHNITT 4–4'



AUFTRAG

ABTRAG

...4...FERTIGUNG

6

AZ 22-25/11.3 - 3/10
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 06.06.96
gez. LUSING

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

BAUGEBIET: WIESENWEG
SCHNITT 1-1'- 4-4'

STADTPLANUNGS. U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU OKTOBER 1993

GEZEICHNET: MEYER MASSTAB 1:150
GEÄNDERT: PLANNR. 1.12a.5