



Einmündung Veilchenstraße in Planstraße „A“
Berechnung Straßenränder siehe Absteckwerte Seite 18

Höhenhilfshpunkte

PP 793	190.950 + NN
PP 796	187.580 + NN
PP 832	184.886 + NN
PP 1590	186.341 + NN
PP 1591	188.279 + NN

- ### Art der baulichen Nutzung
- | | | | |
|----|--------------------|----|-------------------|
| WS | Kleinsiedlungsgeb | MD | Dorfgebiet |
| WR | Reines Wohngebiet | MI | Mischgebiet |
| WA | Allgem. Wohngebiet | MK | Kerngebiet |
| GE | Gewerbegebiet | SW | Wochenendhausgeb. |
| GI | Industriegebiet | SO | Sondergebiet |
- ### Mass der baulichen Nutzung
- | | | | |
|-------|---------------------------------------|----|---------------------------------------|
| I, II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) | 0 | Offene Bauweise |
| II | Zahl der Vollgeschosse (Zwingend) | 0 | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 0,4 | Grundflächenzahl | 0 | Nur Hausgruppen zulässig |
| 0,8 | Geschossflächenzahl | 9 | Geschlossene Bauweise |
| 3,0 | Baumassenzahl | b1 | Besondere Bauweise |
| | | b2 | |
- ### Bauweise
- | | |
|----|---------------------------------------|
| 0 | Offene Bauweise |
| 0 | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 0 | Nur Hausgruppen zulässig |
| 9 | Geschlossene Bauweise |
| b1 | Besondere Bauweise |
| b2 | Besondere Bauweise |

- ### Gemeinbedarfsgrundstücke
- Parkanlage
 - Dauerkleingärten
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Verkehrsgrün 5127 (2) BBauG.
- ### Verkehrsflächen
- Gehweg/Treppe
 - Fahrbahn
 - Öffentl. Parkfläche
- ### Versorgungsflächen
- Umformstation
 - Landschaftsschutzgeb.
 - Wasserschutzgebiet
- ### Flächen für ruhenden Verkehr
- Ga Garagen
 - Ga Garagen
 - St Stellplatz

- ### Füllschema der Nutzungsschablone
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| DACHFORM | Bauweise |
| U-NEIGUNG | |
- Landwirtschaft
 - Forstwirtschaft
 - PD = PULTDACH
 - SD = SATTELDACH
 - Landwirtschaft
 - Forstwirtschaft
 - PD = PULTDACH
 - SD = SATTELDACH
 - Aufschüttungsfläche
 - Sichtdreieck
 - Stützmauern
 - Gehrecht
 - Leitungsrecht
 - Fahrrecht

Der Stadtrat der Grossen Kreisstadt hat gemäß § 21 BBauG vom 23.6.60 am 20.5.1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dessen öffentlicher Auslegung zugestimmt.
Gaggenu, den 24.5.1974
Stadtdirektor: *Müller*
(Dr.-Ing. Schulte)

Der Bebauungsplan hat gemäß § 21 BBauG vom 23.6.60 nach örtlicher Bekanntmachung am 26.7.1974 in der Zeit vom 6.8.1974 bis 6.9.1974 einschliesslich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Gaggenu, den 9.9.1974
Stadtdirektor: *Müller*
(Dr.-Ing. Schulte)

Der Stadtrat der grossen Kreisstadt hat am 1.0.75 gemäß § 10 BBauG vom 23.6.60 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Gaggenu, den 1.0.75
Überbürgermeister: *Müller*

Genehmigungsvermerk:
Nr. 13-24103/6/85
Genehmigt 8.11.1975
Kerlsruhe, den 25.11.75
Regierungsamt
Karlsruhe: *Müller*

Dieser Plan wurde angefertigt von:
ABRISTGRUPPE
BRUNNENSTRASSE
DACHFORM
ALLENSTRASSE
751490
Erste Fertigung: 21. Juli 1974
1. Änderung: 25.7.74 3. Änderung: 4.9.74
2. Änderung: 31.7.74 4. Änderung: 18.3.75
Endgültige Fertigung: 20. Juni 1975
Blattformat: 60 / 128 cm

Durch örtliche Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 BBauG am 7.5.1976 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenu, den 10.5.1976
Stadtdirektor: *Müller*

GROSSE KREISSTADT 5
GAGGENAU
BEBAUUNGSPLAN • FÜRGELÄND-BRUHRAIN (HEIL 1) •

INGENIEURGESELLSCHAFT R.S.
DIEHL ANLEHNER ROSS SCHÄFER
751490
4.2.75 Ho.
4.2.75 R.K.

Große Kreisstadt Gaggenu
Erschließungsstraßen

Anlage 6

Schriftliche Festsetzungen zum Teilbebauungsplan Fürgeländ-
Bruhrain (Heil I) der Grossen Kreisstadt Gaggenau.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und
BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) und
Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Das Plangebiet des Teilbebauungsplans wird festgesetzt als
"Reines Wohngebiet" (WR) § 3 BauNVO.

1.1.2 Ausnahmen

Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sind Läden nach § 3 Abs. 3
BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4-8 LBO)
Die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend den Ein-
schriften im Plan als Höchstgrenze, bzw. zwingend, fest-
gesetzt, Ausnahmeregelungen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO
sind nicht festgesetzt.

1.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 BauNVO)

- offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d.h.
bei der besonderen Bauweise

- b_1 muß gemäß der zeichnerischen Ausweisung an die Gren-
ze gebaut werden.

- b_2 ist ein einseitiger Grenzanbau zulässig bzw. vor-
geschrieben

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung bzw. Richtung der
Hauptgebäudeaussenwände ist zwingend einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ § Abs. 1 Nr. 1e BBauG)

Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder, wo keine solchen Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Soweit Garagen in Gruppen zusammengefasst sind, müssen sie als Einheit gestaltet werden.

Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen.

1.6 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

Für die Höhenlagen der baulichen Anlagen sind die anliegenden Geländeoberflächen maßgebend. Sie sind dem Planeintrag bzw. den Schnittplänen zu entnehmen. Ausserdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplans.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden soll tal- bzw. bergseitig nicht mehr als 50 cm über der festgelegten Geländeoberkante liegen. Mit dem Baugesuch ist ein Höhenprofil einzureichen.

Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Aussenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt. Sie beziehen sich auf die festgesetzte Geländeoberfläche.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan folgendermassen festgesetzt:

- L₁ Allgemeines Leitungsrecht zur Sicherung der Versorgung (3,0 m) anliegender Grundstücke
- L₂ Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke und zur Sicherung der Versorgung anliegender Grundstücke
- L₃ Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke (Wasserleitungen). (Unter 3.2 sind die von den Stadtwerken nach § 9 Abs. 4 BBauG nachrichtlich übernommenen Auflagen zur Sicherung der Wasserleitungen aufgeführt)

1.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 BBauG)

Strassenräume, Gehwege und Stellplätze sowie die zugeordneten Freiflächen sind durch Einzelbäume im Sinne der Planeinzeichnung (Pflanzgebot für Einzelbäume) zu gliedern. Die Bepflanzung der gegen die öffentlichen Verkehrsflächen liegenden privaten Grünflächen geht aus den Pflanzfestsetzungen des Gestaltungsplanes 1:500 hervor, das gleiche gilt für die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten privaten Grünflächen.

Vorhandene Obstbäume im nicht überbaubaren Grundstücksbereich sind für mindestens 5 Jahre nach Baufertigstellung zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Dachform

Die Dachformen und Neigungen sind im Bebauungsplan und in den Schnittplänen festgesetzt.

Für die Dächer werden dunkle Farben festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 8 LBO)

Die Gebäudehöhen sind in den Schnitten festgesetzt und gelten jeweils sinngemäß für die Bebauungstypen.

Bei den mit "m.HB" gekennzeichneten Grundstücken im Bereich der Leitungen der Badenwerk AG muß der Schutzabstand zum Leitseil der 110 kV-Leitung berücksichtigt werden. (3.1)

2.3 Äussere Gestaltung

Die Grundsätze für die äussere, d.h. für die materialmässige, die farbliche und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen und der Aussenanlagen sind als schriftliche und zeichnerische Empfehlungen im Teil B des "Gaggenauer Modells" und im Gestaltungsplan 1:500 dargestellt.

2.4 Einfriedungen und private Grünflächen

Die Art der entlang der Strasse und öffentlichen Wege zu lassigen Einfriedungen ist im Teil B des Gaggenauer Modells beschrieben, im Gestaltungsplan 1:500 entsprechend den zulässigen Varianten festgesetzt.

Innerhalb der freizuhaltenden Sichtbereiche an Strassen-
einmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von
maximal 80 cm über Strassenhöhe zulässig.

Private Grünflächen sind gegen die öffentlichen Verkehrs-
flächen als Ziergarten anzulegen und zu unterhalten. Die
Art der festgesetzten Ausführung geht aus dem Gestaltungs-
plan 1:500 und den schriftlichen Empfehlungen des Teil B
des "Gaggenauer Modells" hervor.

Müllboxen sind in Verbindung mit Garagen, den Einfahrten
oder Gartenmauern zulässig oder in anderen wesentlichen
Gebäudeteilen zu integrieren.

2.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen

~~Bindung mit~~ § 111 Abs. 2 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten.
Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht,
ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das
Nachbargrundstück zu behindern.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in dem dem Baugesuch
beigegebenen Geländeprofil kenntlich zu machen; sie sind
bei mehr als 1,0 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände bzw.
der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

2.6 Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
Sie sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

2.7 Gestaltung von Garagenanlagen

Soweit Garagen in Gruppen zusammengefasst sind, müssen sie
als Einheit gestaltet werden.

3.0 HINWEISE

- 3.1 Die Badenwerk AG Karlsruhe verlangt für die das Baugelände überquerende Leitung den im Bebauungsplan eingezeichneten Schutzstreifen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Doppelleitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist. Von den Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist das amtliche Baugesuch der Badenwerk AG, Karlsruhe, vorzulegen.

Die unmittelbar unter der 110-kV-Leitung möglichen Bauwerkshöhen können den Bebauungsplanschnitten entnommen werden.

- 3.2 Folgende Auflagen zur Sicherung der Wasserförderleitungen (L_2 und L_3) werden Bestandteil der Baugenehmigung:

1. Der Mindestabstand zwischen der Aussenmauer und der Rohraussenkante von 1,5 m darf nicht unterschritten werden.
2. Die Fundamentgründung in unmittelbarer Leitungsnähe muß bis unter die Leitungssohle durchgeführt werden, damit eine Druckbelastung der Leitung ausgeschlossen ist.
3. Beim Bauaushub dürfen die Leitungen nicht mehr als auf eine Länge von 6,00 m freigelegt werden.
4. Ein Überbauen der Leitungen bzw. ein Abstellen von Garagen und Schuppen oberhalb der Leitung ist zu untersagen.
5. Während der Bauzeit sollten keine Baukräne und Arbeitsmaschinen die Leitungen überfahren. Erdarbeiten in un-

mittelbarer Leitungsnähe sind nur im Handschacht zu gestatten.

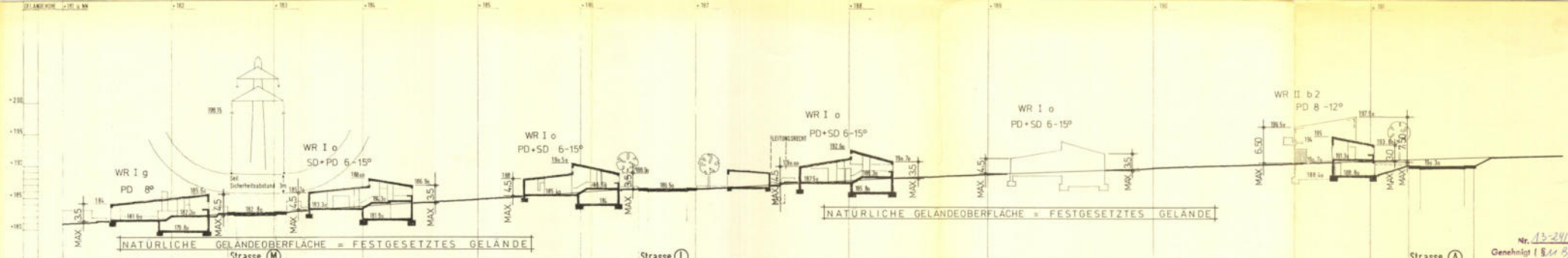
6. Erdarbeiten in unmittelbarer Leitungsnähe dürfen nur nach Verständigung der Stadtwerke aufgenommen werden.
7. Schieber, Hydranten und Leitungsschächte sind auch während der Bauzeit freizuhalten.
8. Die Grunddienstbarkeit für die Leitungen und das Steuerkabel sind anzuerkennen.

3.3 Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

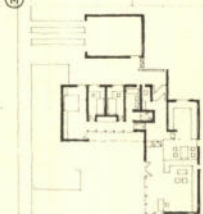
Werden bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



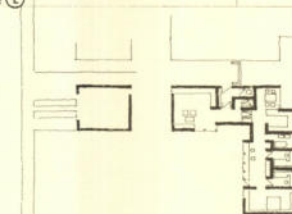
Haustyp A



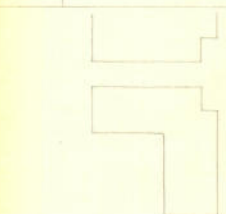
Haustyp B1



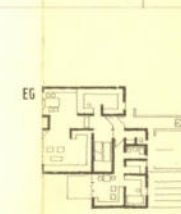
Haustyp B1



Haustyp B2



Haustyp B2



Haustyp D

Strasse L

Strasse A

Nr. 13-2410216/25
 Genehmigt (SM BBAuf/MLWS)
 Karlsruhe, den 12.4.76

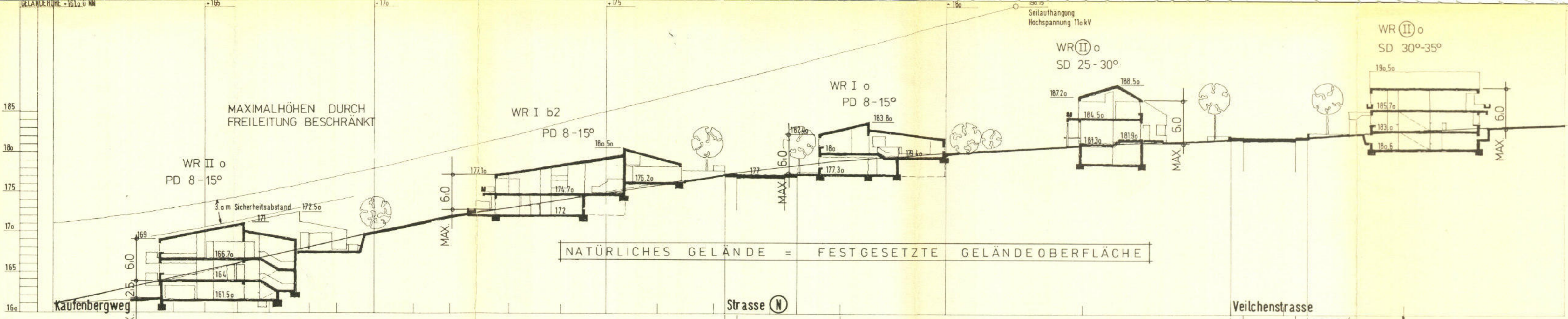


PD = PULTDACH
 SD = SATTELDACH
 DIE ENGETRAGENEN NN-HÖHEN
 BEZIEHEN SICH AUF DEN STRASSEN-
 VORHURF UND DAS GE-
 SÄTZTE GELÄNDE UND SIND
 KEINE FESTSETZUNG
 DIE FESTGESETZTEN MAXIMALEN
 TRAUFHÖHEN BEZIEHEN SICH
 AUF DAS FESTGESETZTE GELÄNDE

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜHRGELÄND-BRUHRAIN

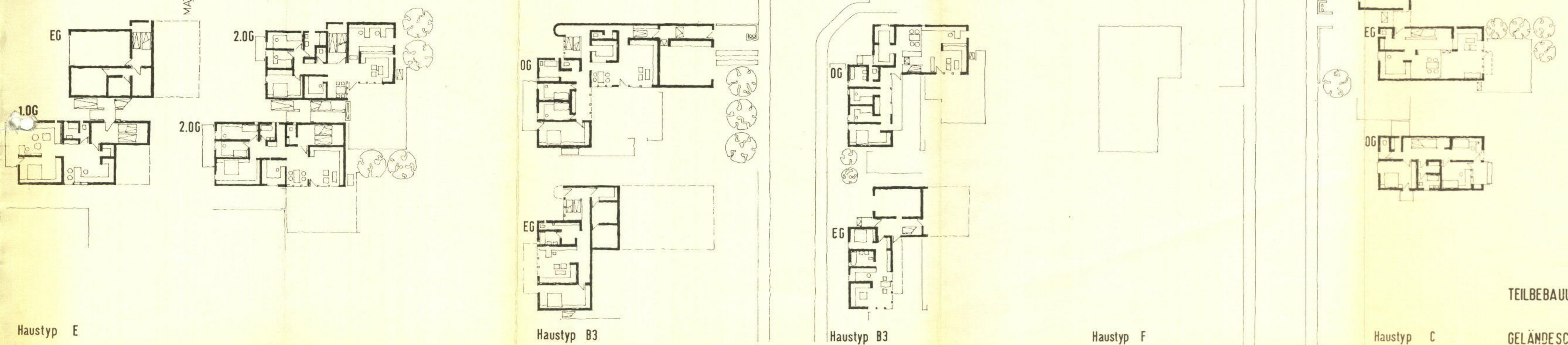
GELÄNDESCHNITT XX
TYPENGRUNDRISS

M 1:300



Nr. 13-24102/16/2.5
 Genehmigt (§ 113 BauP, M 100)
 Karlsruhe, den 15.4.76
 Regierungspräsidium
 Karlsruhe

[Handwritten signature]



PD = PULTDACH
 SD = SATTELDACH

DIE EINGETRAGENEN NN-HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF DEN STRASSEN VORENTWURF UND DAS GESCHÄTZTE GELÄNDE UND SIND KEINE FESTSETZUNG.

DIE FESTSETZUNG DER MAXIMALEN TRAUFHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF DAS FESTGESETZTE GELÄNDE, ODER DIE VERKEHRSFLÄCHE.



1:500

Einmündung Veilchenstraße in Planstraße „A“
Berechnung Straßenränder siehe Absteckwerte Seite 18

Höhenhilfswerte

PP 793	190.950 + NN
PP 796	187.580 + NN
PP 832	184.886 + NN
PP 1590	186.341 + NN
PP 1591	188.279 + NN

Baukörper

- Baukörper mit Dachflächen
- Stellung der Baukörper zur Strassenachse
- Vermessung, Grundstücksnummer

Bepflanzung

- Rasen oder bodendeckende Bepflanzung bis 30 cm
- Hecken
- Halbhohe Abpflanzung, Sträucher nach Pflanzliste
- Baum

Einfriedung

- Rasenkantenstein **10**
- Mauer 80 cm Höhe
- Hotzzaun auf Sockelmauer 50cm Gesamthöhe 2m
- Hecken

Bodenbeläge

- Befestigte Einfahrt (Betonpflaster, grau)

Nr. 13-241021/125
Genehmigt (S. 11/15) am 12. Mai 1974
Karlsruhe, den 12. 5. 74
Regierungspräsidium
Karlsruhe
[Signature]

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU
GESTALTUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
• FÜRGELÄND - BRUHRÄIN HEIL 1 •