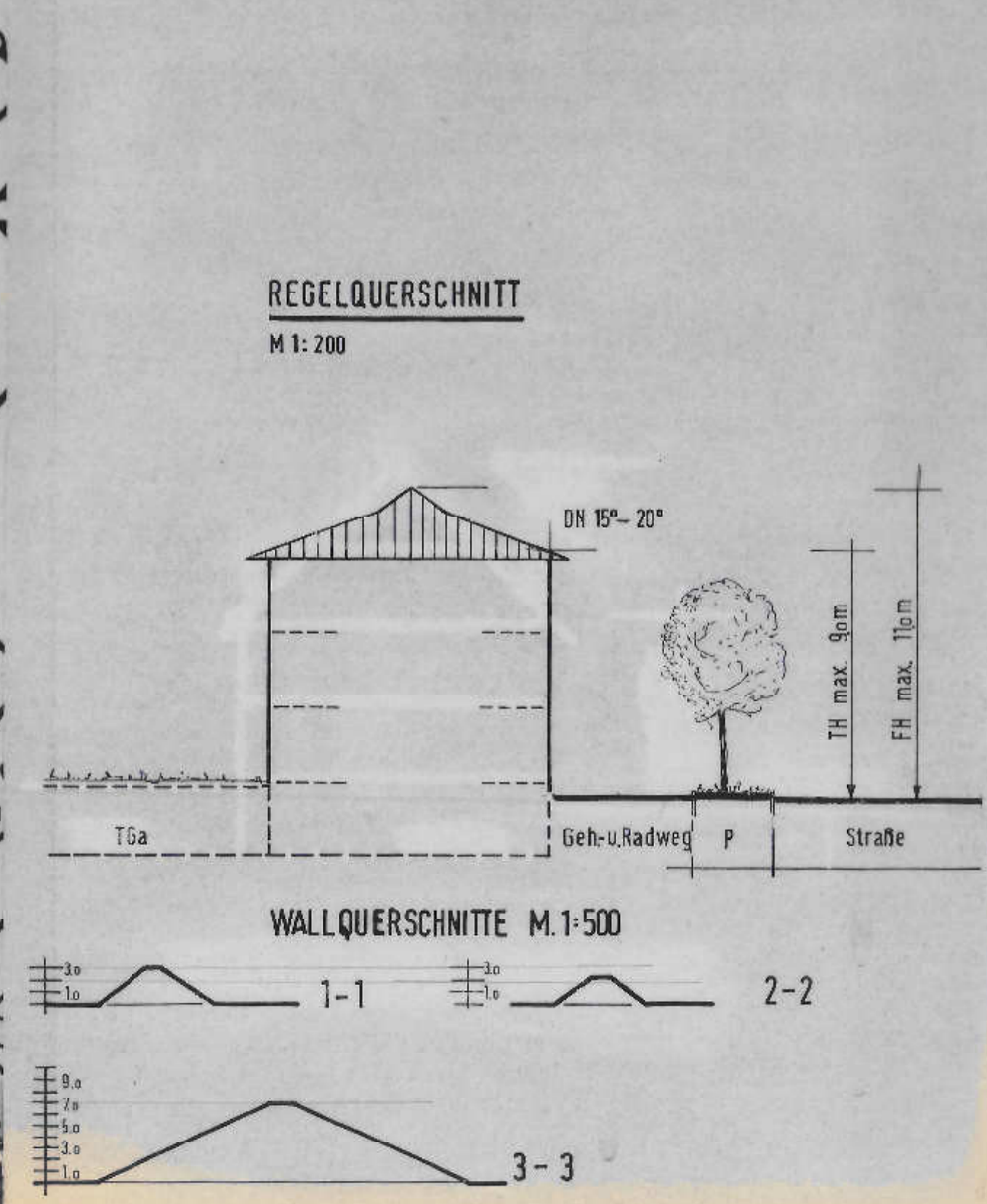


PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1981

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.5 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - 2.1 Geschossflächenzahl
 - 2.2 Grundflächenzahl
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- Baumasse, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen
 - 4.1.1 Öffentliche Stellplätze
 - 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Ansehtafeln anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.3 Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen
 - 5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Biotopen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.2 Pflanzort für Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 7.3 Einleitungsrichtung
 - 7.4 Satteldach
 - 7.5 Tiefgarage
 - 7.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.7 MIT GEFÄHRTEN UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)



Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gagggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.1990 den Aufstellungsbescheid gefaßt. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 06.09.1990.	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntgabe am 24.10.1991 und 15.10.1992 in der Zeit vom 04.11.1991 bis 03.12.1991 u. von 26.10.1992 bis 25.11.1992 öffentlich ausgelegt.
Gagggenau, den 07.09.1990 <i>Schönwitz</i> Schönwitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	Gagggenau, den 26.11.1992 <i>Schönwitz</i> Schönwitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch	Der Gemeinderat hat am 08.03.1993 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
a) Leichterung am	Gagggenau, den 09.03.1993 Der Oberbürgermeister:
b) Öffentl. Licht. Darlegung vom 07.09.1990 bis 21.09.1990	<i>Michael Schulz</i> MICHAEL SCHULZ
Gagggenau, den 24.09.1990 <i>Schönwitz</i> Schönwitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	Durch örtliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 12.08.1993 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Gagggenau, den 13.08.1993 <i>Schönwitz</i> Schönwitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Bildung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 26.11.1990 und 05.10.1992	Gagggenau, den 06.10.1992 <i>Schönwitz</i> Schönwitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Anzeigeverfahren Nr. AB 22-25/11.3-8 Regierungspräsidium Karlsruhe Nicht beanstandet (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB) Karlsruhe, den 14.07.93	gez. <i>Lüding</i>

4

4. FERTIGUNG

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BAUGEBIET: GRITT 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT GAGGENAU JUNI 1990

GEZEICHNET: *R. Böhm* M. 1:500

GEÄNDERT: SEP. 92 PLANNR. 1.1 a. 3

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau, den 09. Oktober 1991

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes "Gritt" in Gaggenau

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO

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 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

2.1 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

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 Grundstücksflächen 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 zueinander nicht verunstaltend wirken.

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

Garagen und ihre Zufahrten sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen.

....

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen der neu ausgewiesenen Bebauung und der Bundesstraße B 462 ist eine private Grünfläche als Aufschüttung festgesetzt. Dieser Bereich ist im Hinblick auf einen vierspurigen Ausbau außerdem festgesetzt als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Alle weiteren Grünflächen sind öffentlich (Verkehrsgrün).

Eine Bebauung ist in beiden Bereichen nicht zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Murg (Verbandssammler "Rindeschwenderstraße" und Umlenkbauwerk).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Gebäuden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10545/1 sind die Wohn- und Aufenthaltsräume grundsätzlich so anzuordnen, daß sie ihre Fenster zum Innenhofbereich hin besitzen. Es sind für sämtliche Räume (auch untergeordnete Räume wie z.B. Treppenhäuser, Bäder, WC's, Küchen usw.) mindestens Fenster der Fensterschallschutzklasse 2 zu verwenden.

Eine Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu den Straßenseiten (B 462 und Bismarckstraße) ist nur zulässig, wenn für diese Räume mindestens Fenster der Fensterschallschutzklasse 3 verwendet werden.

7. Flächen für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Der vorhandene Baumbestand muß - soweit Baumaßnahmen dies zulassen - erhalten bleiben.

Pro begonnener 300 qm Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.

Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

....

8. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in dem als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Regelschnitt maßgebend.

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

8.3 Die maximale Traufhöhe ist auf die jeweilig angrenzende Straße bezogen.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

9. Werbeanlagen

9.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

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

9.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

10. Außenanlagen
(§ 73 Abs. 1 LBO)

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

a) Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefast werden, gewachsene Böschungen.

b) Freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- und Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe.

10.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndraht mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe bzw. Stützmauern bis max. 1 m Höhe zulässig.

Materialien für Mauern:

Naturstein und Klinker als Vollstein sichtbar.

Sichtbeton in senkrechter rauher Brettschalung.

Mauern mit rauhem Spritzbewurf.

10.3 Die zwischen den Wohnbauten liegenden Tiefgaragen sind vollflächig zu begrünen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

11.1 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.

11.2 Die natürlichen Geländebeziehungen sind, soweit möglich, zu erhalten. Veränderungen sind in notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen bzw. Stützmauern -im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde- auszugleichen.

12. Dachformen

12.1 Die Dächer der Baukörper sind mit Neigungen von 45 bzw. 15 - 20° zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.

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

13. Materialien

13.1 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 aus Holz;
- Verkleidungen von Kunststoff oder Metallprodukte sind unzulässig.

13.2 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 nichttypische 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

....

14. Farbgebung

- 14.1 Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbstufungen erfolgen.
Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.
- 14.2 Die Einzelfarbgebung ist im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

15. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

- 15.1 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.
- 15.2 Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe verbindliche Bezugsebene fest.

16. Hinweise

16.1 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 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.

16.2 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 Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden.

16.3 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

....

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

Mit der Erschließung des Baugebiets sind die zugeordneten Regenwasserentlastungs- und Regenwasserbehandlungsanlagen den Landesrichtlinien entsprechend zu erstellen. Es handelt sich hierbei um Regenüberlaufbecken beim Schwimmbad Bad Rotenfels.

Das ausgewiesene Gebiet liegt im Bereich einer festgestellten CKW-Verunreinigung. Bestehende Beobachtungs- und Sanierungseinrichtungen (Pegel, Brunnen etc.) sind unbedingt zu belassen.

Für den Abwehrbrunnen II auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10545/1, anlässlich der Grundwasserverunreinigung 1984 bis 1985 eingerichtet, kann im Bedarfsfall nur durch das Wasserwirtschaftsamt Ersatz geschaffen werden, soweit dies zum gegebenen Zeitpunkt noch von Bedeutung sein sollte.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

16.4 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Aue der Murg. Aufgrund der Lage und des Gesteinsuntergrundes ist zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus ingenieurgeologischer Sicht werden Baugrunduntersuchungen empfohlen, da die Gebäude und insbesondere die Tiefgaragen möglicherweise in Grundwasser gegründet werden.

16.5 Abwasserverband Murg, Rastatt

Im Bereich des vorhandenen Verbandssammlers dürfen in einer beidseitigen, von der Rohrmitte aus gemessenen Breite von jeweils 3 m, keine Einrichtungen vorgesehen werden, die die Sicherheit des Kanals gefährden. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Gebäude errichtet oder Bäume angepflanzt werden.



Michael Schulz
Oberbürgermeister

AZ 22-25/1.3-8
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 Bau68)
Karlsruhe, den 14.07.93

gez.
Lüsing