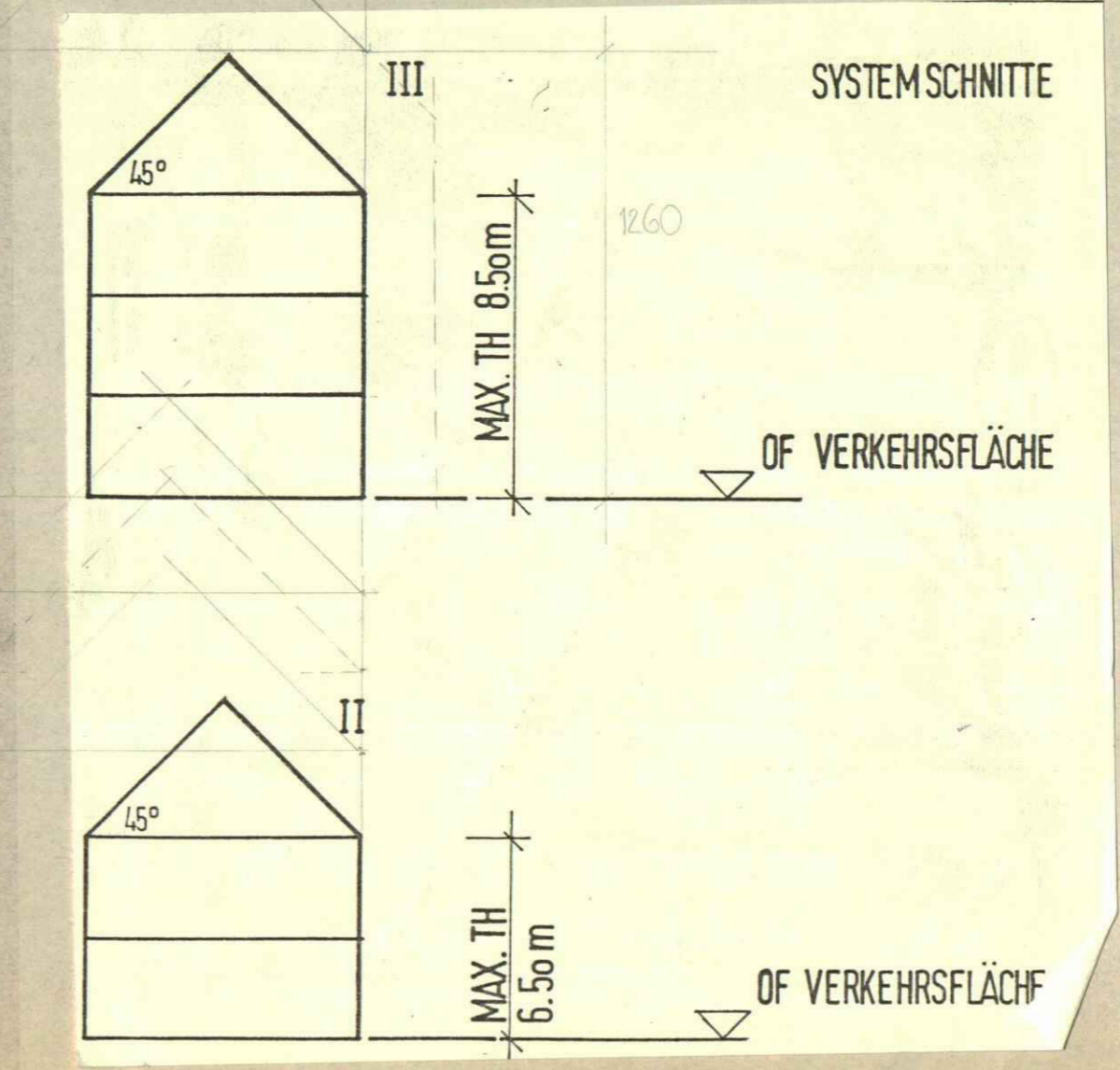


- PLANZEICHEN § 2 (4)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
    - 1.1.3 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - 2.1 **0,4** Geschosflächenzahl
    - 2.5 **0,8** Grundflächenzahl
    - 2.7 **II** Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1 **o/a** Offene Bauweise/abweichende Bauweise
      - 3.1.1 **E** nur Einzelhäuser zulässig
      - 3.1.2 **D** nur Doppelhäuser zulässig
      - 3.1.3 **A** nur Hausgruppen zulässig
    - 3.4 **—** Baugrenze
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.1 **—** Straßenverkehrsflächen
    - 6.3 **—** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
    - P** Parken
    - VB** Verkehrsberuhigter Bereich
    - 6.4 **—** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
    - ▲** Einfahrt/Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - ⦿** Elektrizität
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - unterirdisch
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Öffentliche Grünflächen
  - Planlinien, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entlastung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - 13.1 **○** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 13.2 **○** Anpflanzen von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.3 **Ga** Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Na** Garagen
    - St** Nebenanlagen
    - Stellplätze
    - 15.12 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 15.13 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Hades der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - 15.14 **↔** Firstrichtungen und Dachformen
      - ↔** SD Satteldach
      - ↘** WD Walmdach
      - FD Flachdach
      - 45°** Dachneigung
    - 15.15 **—** Abgrenzung Wohnfeldmaßnahme Lusenstraße



Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach  
Gaggenau, den **23.08.1982** bzw. **24.11.1982**  
des Aufstellungsbeschlusses gemäß  
an **04.02.1988**  
in der Zeit vom **12.02.1988**  
erfolgte am **25.11.1982** bzw. **02.07.87**  
bis **14.03.1988**  
öffentlich ausliegen.  
Gaggenau, den **03.07.1987**  
**Stumpf**  
Leiter des Stadtplanungs- und  
Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am **27.06.1988**  
gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan  
als Satzung beschlossen.  
Gaggenau, den **28.06.1988**  
Der Bürgermeister ist:  
**Stumpf**  
Anzeige- bzw. Genehmigungsnummer  
**NICHT BEANTWORTET**  
§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
**KARLSRUHE 18.07.1988**  
**AS**

Billigung des Bebauungsplanentwurfes  
durch den Gemeinderat  
am **14.09.1987** bzw. **11.4.1988**  
Gaggenau, den **15.09.1987**  
- **12.04.1988**  
**Stumpf**  
Leiter des Stadtplanungs- und  
Hochbauamtes

Die Durchführungs- und  
Anzeige- bzw. Genehmigungsnummer  
ab **04.04.1988**  
ist der Bebauungsplan  
rechtsverbindlich geworden.  
Gaggenau, den **05.08.1988**  
**Stumpf**  
Leiter des Stadtplanungs- und  
Hochbauamtes

Die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom  
**02.06.1988** - **23.06.1988**  
Gaggenau, den **24.06.1988**  
**Stumpf**  
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

**3**

GROSSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

WOHNUMFELDMASSNAHME LUSENSTRASSE

TEILBEBAUUNGSPLAN I — VIKTORIA-,  
LEOPOLD-,  
LUSEN-  
UND MAXSTRASSE

**BEBAUUNGSPLAN**

STADTPANUNGS. UND HOCHBAUAMT  
GAGGENAU  
JULI 1987

GEZEICHNET: **Zz** M. 1:500

GEÄNDERT: PLANNR. 1.27.3

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Teilbebauungsplan I "Viktoria-, Leopold-, Luisen-  
und Maxstraße" der Großen Kreisstadt 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 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl  
der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) -nach Einschrieb im Plan-,  
die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie die Geschoßflächen-  
zahl (§ 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 zwin-  
gend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch  
für Garagen (siehe dazu Schnitte).

2.2 Im Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt. Es sind  
sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu  
50 m zulässig.

#### 3. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den dafür  
festgesetzten Flächen zulässig oder wo keine solchen Fest-  
setzungen bestehen - innerhalb der überbaubaren Grundstücks-  
flächen.

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  
verunstaltet wirken.

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

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

Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.

Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

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

Teile der Erschließungsanlage sind -wie durch Planeintrag gekennzeichnet- als befahrbare Mischfläche auszuführen.

5. Flächen für öffentliches Grün  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung von Lärm-Emissionen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Es wird empfohlen, eine geeignete Grundrißgestaltung zu wählen, die die Anordnung der Schlafräume Eltern/Kind von den Straßenseiten abgewandt vorsieht.

6.2 Bauliche Maßnahmen:

Bei Aufenthaltsräumen, die zur Luisenstraße hin orientiert sind (rotgekennzeichnete Seiten der der Begründung beigefügten Anlage Lärmschutz) sind hochwertige schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 einzubauen. Im südwestlichen Teilbereich der beiden Querstraßen

- Leopoldstraße (siehe gelb gekennzeichnete Seiten der der
- Maxstraße Begründung beigefügten Anlage Lärmschutz)

sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Bei Schlafräumen, die zur Straße hin orientiert sind, müssen bei den genannten Fenstern der Schallschutzklasse 3 und 4 zusätzlich schallgedämpfte Lüftungsanordnungen eingebaut werden.

Weiterhin sind die Balkone in diesen Bereichen zu verglasen, wobei Teilbereiche der Verglasung zum Öffnen sein können.

7. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Pro begonnener 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.



Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten privaten Grundstücksflächen sind mit Halb- oder Hochstämmen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

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

7.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Es kommen in Frage:

Obstbäume, Linden, Eichen, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

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

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

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

8.3 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen oder auf bestehendes natürliches Gelände 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. Sie sind vorzugsweise als auf die Wand aufgesetzte Schriftzüge auszuführen und müssen unterhalb der Brüstungshöhe des Obergeschosses in waagrechter Schriftführung erfolgen. Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen; Leuchtröhrenwerbung ist hierbei nicht zulässig.

9.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

##### 10. Außenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefast werden,
- 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 Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig bzw. Stützmauern bis max. 1 m Höhe (Lage der Mauern lt. Planeintrag im Gestaltungsplan).

#### 11. 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.

#### 12. Dachformen

12.1 Die Satteldächer/Walmdächer der Hauptbaukörper sind mit Neigungen von 45° 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 verunstaltet wirken.

12.3 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Doppelgaragen oder Garagenzeilen müssen einheitliche Dachformen erhalten.

#### 13. Materialien

13.1 Materialien für die Außenwände der Gebäude sind als 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 Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen.

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 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-.



#### 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 Farbabstufungen erfolgen.

Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.

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

#### 15. Hinweise

##### 15.1 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 erhalten, 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.

##### 15.2 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

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 (gem. Ziff. 7.3) verbindliche Bezugsebene fest.

##### 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 Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

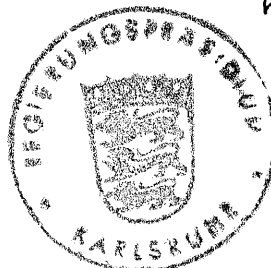
Gaggenau, den 01. Juni 1988



Dr. Thomas Schäuble  
Oberbürgermeister

NICHT BEANSTANDET  
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE 18.07.1988

  
Astor