



1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.3 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - 2.1 **0,4** Geschößflächenzahl
 - 2.5 **0,2** Grundflächenzahl
 - 2.7 **II** Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 **0** Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 Nur Hausgruppen zulässig
 - 3.5 Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes RT. KR 1998 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
 - 15.15 **SO/FO** Satteldach/Flachdach
 - 15.16 **30°-35°** Dachneigung
 - 15.17 Firrichtung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 07. Oktober 2002 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie den Änderungsentwurf gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24. Oktober 2002.	Die Anhörung der von der Änderung betroffenen Bürger sowie der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. Oktober 2002 bis 31. Oktober 2002.
Gaggenau, 14. Oktober 2003 M. Striwe Leiterin des Stadtbauamtes	Gaggenau, 14. Oktober 2003 M. Striwe Leiterin des Stadtbauamtes
Der Gemeinderat hat am 13. Oktober 2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.	Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am <u>06. November 2003</u> ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, 14. Oktober 2003 Der Oberbürgermeister Michael Schulz	Gaggenau, <u>07. November 2003</u> M. Striwe Leiterin des Stadtbauamtes
Anzeigevermerk:	

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

3.TEILBEBAUUNGSPLAN HEIL II
NEUBRUCH, FÜRGE LÄND, GASS, ALTHEIL, VOGELGESANG
1.ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH
§ 13 Bau GB

BEBAUUNGSPLAN
STADTPLANUNGSABTEILUNG
STADT GAGGENAU

1. SEPT. 2003

GEZEICHNET:

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR.

Schriftliche Festsetzungen
(Stand: 01. September 2003)
zur ersten Änderung des dritten Teilbebauungsplanes
"Heil II - Neubruch, Fürgeländ, Gass, Altheil, Vogelgesang"
der Großen Kreisstadt Gaggenau im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Bereiche gegliedert:
 - 1.1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Öffentliche Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 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) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).
 - 1.4 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ist nicht zulässig.

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 gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). Je nach Planeintrag sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1, § 11 Abs. 1, § 74 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)

3.3.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3.2 Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

3.3.3 Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

3.3.4 Die Zufahrten zu den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

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

4.1 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsbeherrigter Bereich auszuführen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind der bestehende Vegetationsbestand und der topographische Bestand in ihrem vorhandenen Zustand zu belassen.
6. Grünflächen
- 6.1 Die Grünflächen sind fachgemäß anzulegen und zu unterhalten.
7. Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Obstbäume, die von den baulichen Maßnahmen in Bezug auf die Bauflächen oder Arbeitsabläufe nicht betroffen werden, sind zu erhalten und zu pflegen.
- 7.2 Während der Bauzeit sind alle gefährdeten Bäume durch geeignete Ummantelungen zu schützen. Damit keine Wurzelverletzungen erfolgen, muss bei den Erschließungs- und Bauarbeiten ein entsprechender Abstand gewährt werden.
- 7.3 Je begonnener 250 m² Grundstücksfläche muss ein Obsthochstamm oder -halbstamm angepflanzt werden. Diese Festsetzung tritt nur in Kraft, wenn Punkt 7.1 mangels Bestand nicht zur Anwendung kommt.
- 7.4 Je 30 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.
- 7.5 Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen; als Richtwert gilt:

Eine Pflanze je 2 m Wandlänge.

Es wird empfohlen, auch die Außenwände mit Fenstern zu begrünen.
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeder Bebauung oder Gehölzbepflanzung freizuhalten.

- 8.2 Leitungsrecht "L 1" zur Aufnahme von:
Gasleitung DN 100, Pumpenleitung, Wasserleitung DN 125 und DN 150,
Strom 1 KV, Beleuchtung, Steuerkabel, ein Leerrohr zugunsten der
Stadtwerke Gaggenau.
- 8.3 Leitungsrecht "L 2" zur Aufnahme von:
Gasleitung DN 100, Wasserleitung DN 100, Strom 1 KV, Beleuchtung, drei
Leerrohre zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau, zusätzlich ein Abwasser-
kanal zugunsten der Stadt Gaggenau.
- 8.4 Leitungsrecht "L 3" zur Aufnahme von:
Gasleitung DN 100, Wasserleitung DN 100 zugunsten der Stadtwerke
Gaggenau, zusätzlich zwei Abwasserkanäle zugunsten der Stadt Gaggenau.
- 8.5 Leitungsrecht "L 4" zur Aufnahme von:
Pumpenleitung, Wasserleitungen DN 125 und DN 150, Steuerkabel
zugunsten der Stadtwerke Gaggenau.
- 8.6 Geh- und Fahrrecht (G + F)
Zugunsten des Eigentümers des Restgrundstückes von Flst.-Nr. 1591.
- 8.7 Geh- und Fahrrecht 2 (G + F2)
Zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 10895 und 10896.
- 8.8 Geh- und Fahrrecht 3 (G + F3)

Zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 10907 und 10910.
9. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 9.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestand-
teil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.
- 9.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten bzw. die minimalen
Traufhöhen nicht unterschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt
Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 9.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf die angrenzenden Verkehrsflächen
bezogen.

10. Hinweise

10.1 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 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 DschG. Deshalb wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

10.2 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

Im Gesamtareal ist der Festgesteinsuntergrund unbekannt. Vermutet werden altpaläozoische Schiefer, Sandsteine des Ton- und Rotliegenden und/oder Gneise. Die Überlagerung besteht aus sandigem, verlehmtem Mergelschotter, Lößlehm, Fließerde und Schwemmlöß (Talungen). Die Mächtigkeiten sind unbekannt.

Die Gründung von Gebäuden auf einheitlichem Substrat wird empfohlen. Im Einzelfall (z.B. Auebereich) können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

10.3 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. 9) verbindliche Bezugsebene fest.


Michael Schulz
Oberbürgermeister



4. FERTIGUNG

Stadt Gaggenau

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum dritten Teilbebauungsplan "Heil II - Neubruch, Fürgeländ, Gaß, Altheil, Vogelgesang" der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 der LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 22. September 1997 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 26. April 1996 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
2. Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Abs. 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, daß ein bruchloser ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang entsteht.

§ 3

Werbeanlagen

1. Alle nach § 50 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
3. Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4**Außenanlagen**

1. Einfriedungen sind kenntnisgabepflichtig.

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 Einfriedung mit eingewachsenem Spanndraht bis maximal 1 m Höhe.
2. An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedungen Maschendrahte mit lockerer Gehölzhinterpflanzung zulässig.

§ 5**Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

§ 6**Dachformen**

1. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 30° - 35° - je nach Eintrag im Bebauungsplan oder in den Schnitten -. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.
2. Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile nicht verunstaltend wirken.
3. Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Bei Garagen, die mit einem Satteldach festgesetzt wurden, ist die Neigung des Hauptbaukörperdaches maßgebend.

§ 7**Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser für die Gartenbewässerung ist zulässig.

§ 8**Kniestöcke**

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Kniestöcke entsprechend den Schnitteintragungen zulässig. Die zulässige Höhe wird über den Eintrag der maximalen Traufhöhe begrenzt.

§ 9**Materialien**

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.

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 Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung
- Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen ,wie Schiefer oder asbestfreie Platten.

§ 10**Farbgebung**

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen.

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

§ 11**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

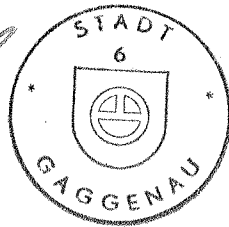
§ 12**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 31. August 1998



Michael Schulz
Oberbürgermeister



26. April 1996

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

3. TEILBEBAUUNGSPLAN NEIL II
RHEINLAND-PFALZ, SAAR, SAARL. VERBUNDLICH

ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- II HOCHBAUHAFT
JANUAR 1992
GAGGENAU

BEZUGSWEISE:
STADTPLAN II, 1:500
PLANM. 1:K

