

Σ. 26. 11. 67



ERLÄUTERUNG.

- WR REINES WOHNGEBIET (BEBAUBARE FLÄCHE)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- BAULINIE
- STRASSEBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENFLÄCHEN
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BAUGRENZE

Gaggenau, den 25.11.66

Der Bürgermeister der Stadt Gaggenau

Kellert Ham

Stadtbauamt Gaggenau

[Signature]

1.8A

Ergänzung zum festgestellten Bebauungsplan Alt - Neufeld .Hummelberg

Baulinienplan zwischen H.-Köhl-u. E.-Heinkel-Weg M=1:500

STADTBAUAMT GAGGENAU

Bebauungsplan Hummelberg
Altneufeld
Bebauungsvorschriften Bäumbach

ANLAGE

6

FERTIGUNG

2

ZUM ANTRAG VOM

12. Juli 1963

196

GEHÖRIG

GAGGENAU DEN

31. Mai 1963

DER BÜRGERMEISTER

Quertmann

DER PLANFERTIGER

Stadtbaumeister Gaggenau

Hummel

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Hummelberg,
Altneufeld, Bäumbach" in Gaggenau

A. Rechtsgrundlagen :

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGL. I S. 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (Beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächen- und der Geschößflächenzahl.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nicht zulässig

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

Der seitl. Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen wird festgelegt:

Die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem Baugrundstück muß mindestens 8,00 m betragen. Der geringste Grenzabstand wird mit 3,00 m festgelegt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der

Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	- 4,00 m -
in Ausnahmen	- 4,50 m -
bei zweigeschossigen Gebäuden	- 6,50 m -
in Ausnahmen	- 7,00 m -
bei dreigeschossigen Gebäuden	- 9,50 m -
in Ausnahmen	- 10,00 m -

(3) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(4) Für die zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel Ton oder anderer Werkstoff in engobierter Farbe verwendet werden. Die Verwendung von Wellasbestplatten soll nur im Ausnahmefall bei einer Gebäudegruppe zugelassen werden. Die Platten müssen dann mit haltbarer Engobe versehen sein.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 12

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Rastatt über Bebauungsvorschriften vom . 19.12.1957. . . sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nach-

richtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.

31. Mai 1963

Gaggenau, den

Der Bürgermeister

Quetsch