

Gemeinde Rotenfels
Gewann „Wissig“ Nr. 17

bestehende Gebäude
 GE überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze
 Baseline
 G überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze

bestehende Grundstücksgrenzen
 aufzunehm. Grundstücksgrenzen
 gepl. Grundstücksgrenzen
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 Planungsgrenze
 NW 400 Leitung
 NW 200 Leitung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Platz für Trafostation

GE = Gewerbegebiet
 GI = Industriegebiet
 GFZ = Grundflächenzahl $= 0,7$

Es wird besätigt, daß die Darstellung der Grenzen der
 besprochenen bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung
 im Liegenschaftskataster übereinstimmt. *Rotenfels, den 20. 7. 66*
 Stadtvermessungsamt Rotenfels

1. Juli 1967 i. A.
[Signature]
 Bürgermeister

GEPLANT 147 66
 Ing. B. Tiefbau
 [Signature]
 [Signature]

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 Nach § 2 Abs. 6 B BauG vom 23. 6. 66
 in der Fassung vom 23. 11. 67
 vom 23. 11. 67 bis 11. 4. 67
 Die vorläufige Belegkarte ist
 Rotenfels, den 19. 6. 67
 Der Bürgermeister

GENEHMIGT
 Nach § 11 B BauG vom 23. 6. 66

Zum Antrag vom 11. 7. 66
 Anlage Nr. 4
 [Signature]
 Fertigung

30. 6. 66
 Der Bürgermeister

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 Nach § 10 B BauG vom 23. 6. 66
 in der Fassung vom 23. 11. 67
 vom 23. 11. 67 bis 11. 4. 67
 Rotenfels, den 28. 9. 66
 Der Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG
 Nach § 11 B BauG vom 23. 6. 66
 durch Bekanntmachung vom 23. 9. 66
 öffentlich ausgelegt am 24. 9. 66
 Rotenfels, den 24. 9. 66
 Der Bürgermeister

zum Antrag vom 14. 2. 67
2 gehörig
Anlage Nr.: 7

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Wissig"
in Rotenfels, Landkreis Rastatt

A.) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I. S. 429)
(BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 19. Januar 1965 (BGBI. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO)

B.) Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Bau-
gebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der
einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Strassen- und
Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

soweit in §§ 8 u. 9 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind
diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Strassen - und Baulinienplan

Festsetzungen, gemäss §§ 8 u. 9 BAuNVO erfolgen durch Eintragungen im Strassen - und Baulinienplan.

§ 4

Neben - und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II Mass der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- 1.) Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2.) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 Bau NVO keine geringere Geschossflächenzahl festgesetzt ist.

§ 6

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgelegt.
- 2.) Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, soweit in § 17 Bau NVO keine geringere Geschossflächenzahl festgesetzt ist.
- 3.) Für das ausgewiesene Industriegebiet gilt § 17 Abs. 3 Bau NVO
- 4.) Die in §§ 8 u. 9 Abs. 3 Satz 1 Bau NVO zugelassenen Wohngebäude dürfen nur ein - oder zweigeschossig erstellt werden.
- 5.) Die Zahl der Vollgeschosse ist Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen - und Baulinienplan.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausserhalb von Baulinien und Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO nicht zulässig.
- 3.) Geschäfts - Büro und Verwaltungsgebäude gem § 8 Abs. 2 Bau NVO und die in §§ 8 u. 9, Abs. 3). Satz 1. Bau NVO als Ausnahme zugelassenen Wohnungen sollen als separate Gebäude an den im Strassen - und Baulinienplan festgesetzten vorderen Baugrenzen erstellt werden.
- 4.) Gewerbliche Gebäude sind mit einem Mindestabstand von 12,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Ausnahmsweise können im Industriegebiet auch gewerbliche Gebäude an der vorderen Baugrenze erstellt werden, sofern dadurch die angestrebte Harmonie gewahrt bleibt.
- 5.) An Eckgrundstücken an Straßenkreuzungen - und Straßeneinmündungen sind die als Ausnahme zugelassenen Wohngebäude, sowie Bürogebäude grundsätzlich an der vorderen Ecke von Straßenkreuzungen an den festgelegten Baugrenzen zu erstellen..

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1.) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muss mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muss.
- 2.) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestalten der Bauten

A) Wohngebäude

- 1.) Wohngebäude können als eingeschossige Gebäude oder zweigeschossig als Einzel - oder Doppelhäuser erstellt werden.
- 2.) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 11,00 m betragen.
- 3.) Die Grösse der Gebäude darf das Mass von 16,00 m x 12,00 m bei ein - u. zweigeschossigen Gebäuden und das Mass von 22,00 m x 12,00 m bei Doppelgebäuden nicht überschreiten.
- 4.) Doppelhäuser sind in der Traufseite abzutreten. Der vortretende Baukörper darf dabei das Mass von 14,00 m nicht überschreiten.
- 5.) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten neuen Strassenoberkante in Mitte der Gebäudebreite gemessen höchstens 3,80 m bei eingeschossigen Gebäuden und max. 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden bis höchster Traufe betragen.
- 6.) Die Sockelhöhe der Wohngebäude darf nicht mehr als 1,00 m von fertiger Strassenhöhe in Mitte der Gebäudebreite gemessen, betragen.
- 7.) An - und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
- 8.) Die Dachneigung der Wohngebäude muss betragen :
bei eingeschossigen Gebäuden 25° - 28°
bei zweigeschossigen Gebäuden 30° - 35°
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muss die Dachneigung stets die gleiche sein.
Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 9.) Ein Kniestock ist nur bis zu einer Höhe von 25 cm bei ein - und zweigeschossigen Gebäuden zulässig.

- 10.) Dachgaupen Dachaufbauten sowie Dachausschnitte sind nicht zugelassen.
Es sind grundsätzlich Giebeldächer anzuordnen. Walsdächer werden nicht zugelassen.
- 11.) Wohnräume in den Dachgeschossen dürfen nur in 2 - Geschossigen Gebäuden als Einzelwohnräume an den Giebelseiten eingebaut werden.
Diese Räume dürfen ihre Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten.
Wohnräume im innenliegenden Teil des Dachgeschosses sind nicht zugelassen.

B) Industriegebäude (Werkstätten, Fabrikhallen)

- 1.) Zulässige Dachformen, lichte Höhen, Dachneigungen, Traufhöhen usw., der Industriegebäude sind aus den Regelquerschnitten zu entnehmen.
- 2.) Es ist möglichst nur eine der beiden zulässigen Dachformen auf einem Grundstück anzuwenden.
- 3.) Bei Bauanträgen ist in den Planvorlagen der spätere Ausbau und Erweiterung des Betriebes bis zum Endstadium auf den Plänen anzudeuten. Die Planung muss die harmonische Gestaltung von Erweiterungsbauten gewährleisten.
- 4.) Behelfsbauten wie Baracken, Anhängen von Pultdächern usw. sind nicht zugelassen.

§ 11

C) Nebengebäude und Garagen

- 1.) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis und in guter baulicher Zuordnung zu den Hauptgebäuden stehen.
- 2.) Garagen sind, soweit es die einzelne Behauung der Grundstücke zulässt, an das Wohnhaus anzubauen oder in guten, baulichen Zusammenhang mit demselben zu bringen.
- 3.) Soweit Garagen in nachbarlichen Gruppen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt gemessen das Mass von 2,50 (Aussenmass) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

- 1.) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind gestattet :
 - 1.) Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - 2.) Holzzäune(offen) mit Heckenhinterpflanzung
 - 3.) Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung
 - 4.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
 - 5.) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Mass von 0,80 nicht überschreiten.
Im übrigen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. 5. 1966.

§ 13

Entwässerung

- 1.) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten.
- 2.) Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Entwässerungsanlage bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

- 1.) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Genehmigungsbehörde die Darstellung der anschliessenden Bebauung der Nachbargrundstücke und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

Rotenfels, den ^{14. 2. 67}.....

Für die Gemeindeverwaltung
Der Bürgermeister:



Planer: 14. 2. 67

Ing.-Biro für Tiefbau
Kühn, Sieber
Öttingerstr. Rastatt
Mühlstr. 14 Rastatt 7/23

Landkreis Rastatt
Gemeinde Rotenfels

S a t z u n g

über den Bebauungsplan der Gemeinde Rotenfels
Gewann : Wissig

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23 Juni 1960 (BGBI. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 28. April 1967 den Bebauungsplan für das Gewann - Wissig als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 4).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung
- 2) Satzung
- 3) Übersichtsplan
- 4) Strassen- und Baulinienplan
- 5) Regelquerschnitt der Gebäude
- 6) Strassenlängenschnitte
- 7) Bebauungsvorschriften

GENEHMIGT

Rastatt, den ~~23. Aug.~~ 1968
Landratsamt
i. V.

Seite 7-6



[Handwritten signature]

- 4 -

GENEHMIGT

Rastatt, den 23. Aug. 1968

Landratsamt
i. V.



Handwritten signature in purple ink.

- 4 -
- 2 -

Der Bebrunnungsplan mit sämtlichen Bestandteilen der gemäß Bekanntmachung vom 28. August 1968 in der Zeit vom 9. bis 23. September 1968 öffentlich aufgelegt.

Rotenfels, den 24. Sept. 1968



Der Bürgermeister.

Stadt Gaggenau
Bauverwaltungsamt
I 60/621.41/17 a/De/he

1. FERTIGUNG
, den 19. August 1986

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wissig" in Gaggenau-Bad
Rotenfels

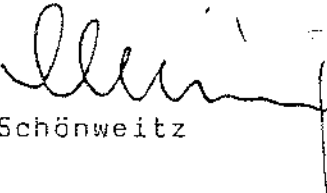
Die Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wissig" in Gaggenau-
Bad Rotenfels werden wie folgt ergänzt:

Nach § 6 ist einzufügen:

§ 6 a


Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
gilt folgendes:

In den gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO als Gewerbe- bzw. Industrie-
gebiete festgelegten Bereichen ist eine Einzelhandelsnutzung
mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² und einer Geschoß-
fläche von über 750 m² grundsätzlich nicht gestattet. Aus-
nahmsweise zugelassen sind Baumärkte, Betriebe des Baustoff-,
Eisenwaren- und Möbelhandels.


Schönweitz



1. Änderung des Bebauungsplanes "Wissig"

<p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 25.03.1985 den Aufstellungsbeschuß gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.1985.</p> <p>Gaggenau, den 29.03.1985 <i>Lösing</i> Schönweitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG nach ortsüblicher Bekanntgabe am 11.09.1986 in der Zeit vom 22.09.1986 bis 22.10.1986 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Gaggenau, den 23.10.1986 <i>Lösing</i> Schönweitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>
<p>Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 1 und 2 BBauG erfolgte durch</p> <p>a) Erörterung am</p> <p>b) öffentliche Darlegung vom 29.03.1985 bis 12.04.1985</p> <p>Gaggenau, den 15.04.1985</p> <p><i>Lösing</i> Schönweitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 10.11.1986 gemäß § 10 BBauG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Gaggenau, den 11.11.1986</p> <p>Der Oberbürgermeister <i>Lösing</i> i.V. Götz, Bürgermeister</p> <p><u>Anzeige-/Genehmigungsvermerk</u> NR. 22-24/0276/67 Nach § 6 Abs. 2 BauGB Kthe. 18. 11. 87 <i>Lösing</i> LÖsing</p> 
<p>Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 08.09.1986.</p> <p>Gaggenau, den 09.09.1986 <i>Lösing</i> Schönweitz Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>	<p>Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 17. 12. 1987 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Gaggenau, den</p> <p>Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>

A. FERTIGUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Wissig" in Gaggenau-Bad Rotenfels

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Änderung vom 24.06.1985 (BGBl. I S. 949), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Änderung vom 01.04.1985 (BGBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Änderung vom 17.12.1984 (BGBl. S. 474) hat der Gemeinderat am 10.11.1986 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wissig" in Gaggenau-Bad Rotenfels als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes "Wissig" sind die Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 28.08.1968.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Bauvorschriften nach § 1 werden nach Maßgabe der Begründung vom 19.08.1986 wie folgt ergänzt:

Nach § 6 ist einzufügen:

"§ 6 a

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gilt:

In den gem. § 8 bzw. § 9 BauNVO als Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgelegten Bereichen ist eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von über 500 qm und einer Geschoßfläche von über 750 qm grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmsweise zugelassen sind Baumärkte, Betriebe des Baustoff-, Eisenwaren- und Möbelhandels."



§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan besteht aus

der Ergänzung der Bauvorschriften vom 19.08.1986

beigegeben sind zur Erläuterung:

1. 1 Übersichtsplan M 1 : 5 000
2. Begründung vom 19.08.1986.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Gaggenau, den 10. November 1986



Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister



L17b