

PLANZONEN § 24 PlanZVO

WR REINES WÖHNGBEIT § 3 BauNVO

WA ALLGEMEINES WÖHNGBEIT § 4 BauNVO

I, II MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o OFFENE BAUWEISE § 22 BauNVO
- - - NUR EINZELHAUSER

k KETTENBAUWEISE

BAUGRENZE § 23 BauNVO
GEBÄUDESTELLUNG, FIRST-TRAFRICTION

PD, SD DACHFORM, PULT-, SATTEL-
15-20° DACHNEIGUNG

FLÄCHEN FÜR GARAGEN

VON JEDER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9(1)1 B.BauG
SICHTDREIECKE, BEPFLANZUNG, MAX 0,70 m

GEHWEG VERKEHRSFLÄCHEN
FÄHRTBA PARKPLÄTZE § 9(1)3 B.BauG
GEHWEG ZUFAHRTSVERBOT § 9(1)4 B.BauG

VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9(1)5 B.BauG
TRAFOSTATION

10/20 KVF STROM-FREILEITUNG BESTEHEND
20/30 KVF -- KABEL
30/30 KVF -- LEITUNG WEGFLEND
30/30 KVF -- LEITUNG GEPLANT

G GAS -- VORHANDEN
W WASSER -- WEGFLEND
W -- -- GEPLANT

GRÜNFLÄCHEN § 9(1)8 B.BauG
SPIELPLATZ
GRÜNLINIE
GRÜNANLAGE
GRÜNFLÄCHEN IN ZUSAMMENHANG
MIT VERKEHRSFLÄCHEN
BZW. REINWASSERABFLUSS

G.F.L. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-
RECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
§ 9(1)11 B.BauG

PFLANZGEBOT § 9(1)15 B.BauG
ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
FLÄCHENHAFTES ANPFLANZEN VON
BÄUMEN UND STRÄUCHERN MIT
PFLANZSCHAUTÄUF WÄLL
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
§ 16 BauNVO
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
§ 9(1)9 B.BauG HÖHE 1,0 - 1,8 m

VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
GEGENÜBERGEDECKTE DACHFLÄCHEN

VORGESCHL. GEB. FLACHDÄCHER (GARA.)
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

A, B, C, D HAUSTYPEN, -- HÖHENBESCHRÄNKUNG

LADEN, CAFE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE
BAULICHE ANLAGEN § 9(1)1 B.BauG
WASSERFLÄCHEN, GOMMER

LÄRMSCHUTZZAUN HÖHE 1,50m

DER GEMEINDERAT DER GROSSEN KREISSTADT
GAGGENAU HAT GEMÄSS § 2(1) DES BUNDES-
BAUGESETZES VOM 23.6.1960 NACH FOLGENDER
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BE-
SCHLOSSEN UND AM 22.11.1976 GEMÄSS § 11 WURF-
UND DESSEN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ZUGE-
STIMMT.
GAGGENAU, DEN 22.11.76
Müller
LEITER DES STADTBAUAMTS

DER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2(5) DES BUN-
DESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 NACH FOLGENDER
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM 22.11.1976
ZEIT VOM 22.11.76 BIS 24.11.76 ZU
JEDERMANN'S EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
GAGGENAU, DEN 24.11.76
Müller
LEITER DES STADTBAUAMTS

DER GEMEINDERAT DER GROSSEN KREISSTADT
GAGGENAU HAT AM 25.8.1975 GEMÄSS § 10 DES
BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 DEN BEBAU-
UNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
GAGGENAU, DEN 25.8.75
Müller
LEITER DES STADTBAUAMTS

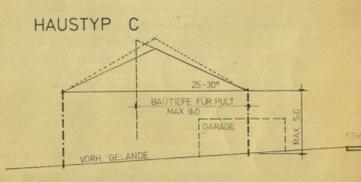
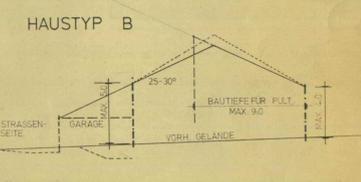
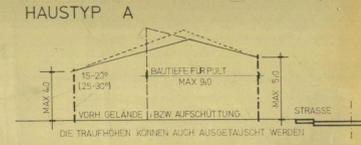
DER MIT ERLASSEN DES RP KARLSRUHE VOM 2.5.76
NR 13-24/02/1976 BEFORDERTE SATZUNG IN DEREN
BESCHLUSS WURDE VOM GEMEINDERAT DER GROSSEN
KREISSTADT GAGGENAU AM 8.11.1976 GEMÄSS § 10
DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 GEFASST.
GAGGENAU, DEN 8.11.76
Müller
LEITER DES STADTBAUAMTS

**HOHENANGABEN
NACH ALTEM
SYSTEM**

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU
STADTTEIL BAD ROTENFEL
BEBAUUNGSPLAN
«LANGACKER»
STRASSEN- UND BAULIE-
NIENPLAN M 1/1000
ergänzt 30.6.76
" 5.11.76

STADTPLANUNGSAMT * PLAN NR 054-030

LEITER DES STADTBAUAMTS



1:1000

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Langäcker“ der Großen Kreisstadt
Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als „Reines Wohngebiet“ (WR) § 3 BauNVO, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) § 4 BauNVO, Flächen für übergeordnete Verkehrsanlagen (Nordtangente, Gommersbachstraßenanschluß Waldstraßenquerspange) § 9 (1) 3 BBauG sowie Grünflächen in Zusammenhang mit den übergeordneten Verkehrsflächen.
- 1.2 Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) sollen folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauNVO: § 3 (3) BauNVO: nicht störende Handwerksbetriebe).
- 1.3 Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig innerhalb:
der offenen Bauweise,
der offenen Bauweise für nur Einzelhäuser,
der Kettenbauweise
- 1.4 Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sollen folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauNVO:
§ 4 (3) Nrn 2, 3, 4, 5, 6 BauNVO,
Nr.
2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4 Gartenbaubetriebe,
5 Tankstellen,
6 Ställe für Kleintierhaltung.
- 1.5 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Grund- und Geschosßflächenzahl sowie teilweise durch die Festsetzung der maximalen Höhen festgesetzt. Darüber hinaus wird das Maß der Nutzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG

- 2.1 Im Plangebiet sind die offene Bauweise, die offene Bauweise für nur Einzelhäuser und die Kettenbauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

- 2.2 In der Kettenbauweise sind die Gebäude an der im Gestaltungsplan skizzierten Grundstücksgrenze (bzw. Baugrenze) einseitig anzubauen (ohne Wandöffnung), zur anderen Grundstücksgrenze darf der einseitig erforderliche Mindestgrenzabstand nach LBO eingehalten oder eingeschossig angebaut werden.
- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Frist- und Traufrichtung bestimmt, die bei Flachdächern für die Gebäudeseiten gilt.
3. Höhenlagen der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG i.V. mit § 111 (1) LBO
- 3.1 Für die Höhenlagen der baulichen Anlagen ist das natürliche Gebäude und die anliegende Verkehrsfläche maßgebend (s. Typenschnitte).
- 3.2 Die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoßfußboden) darf im Mittel nicht mehr als 1,2 m über die festgesetzte Geländeoberfläche herausragen, sofern das Untergeschoß nicht als Vollgeschoß angerechnet werden soll.
- 3.3 Für alle Gebäudetypen sind in den Schemaschnitten die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt. Die Traufhöhen beziehen sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen bzw. auf die vorhandene, natürliche Geländeoberfläche.
4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1e BBauG
- 4.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder, wo keine solche Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
- 4.2 Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.
- 5.1 Die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht (G + F + L) belasteten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan auszubauen und mit einem Beton- H- Stein- Pflaster zu befestigen und zu unterhalten.
§ 9 (1) 11 BBauG (Befestigung für schwere Fahrzeuge)

- 5.2 Die Grundstückseigentümer im Plangebiet haben entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Grünflächen) evtl. erforderliche Masten für Straßenbeleuchtung und sonstige Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke, Deutschen Bundespost oder anderer Erschließungsträger zu dulden, die nach vorheriger Rücksprache mit dem Stadtbauamt festgelegt werden. § 9 (1) 11 BBauG
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15 BBauG
- 6.1 Die mit einem Pflanzgebot für flächenhaftes Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Immissionsschutzpflanzung) sind gemäß beiliegendem Pflanzschema und beiliegender Liste mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 6.2 Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegte Fläche ist mit einem Großgehölz (Solitär) nach beiliegender Liste zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 6.3 Innerhalb der offenen Bauweise und der Kettenbauweise ist auf jedem Hausgrundstück ein Großgehölz (Solitär) gemäß beiliegender Liste zu pflanzen und zu unterhalten.
7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO
- 7.1 Werbeanlagen
- 7.11 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 7.12 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO)
- 7.13 Anschlagstafeln für Werbezwecke sind unzulässig.
- 7.2 Außenanlagen § 111 (1) 6 LBO
- 7.21 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:
- a) offene Vorgärten,
 - b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, ggf. mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Beton oder Stahlpfosten)
 - c) niedere Hecken bis max. 0,80 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niederer Sockelmauer bis 0,30 m Höhe

- d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits max. 0,20 m über Gelände.
 - e) entlang von befahrbaren Wohnwegen sind nur offene Vorgärten mit Rasenkantenstein zulässig.
- 7.22 Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Straßenhöhe zulässig.
- 7.23 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt eine der nach 7.21 zulässigen Varianten zur einheitlichen Gestaltung der Vorgartenzone vorschreiben.
- 7.24 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten); Hecken, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem Plastiküberzug) bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 7.25 Gartenhofmauern bis max. 2,0 m Höhe sind zulässig in der Kettenbauweise und bei Hausgruppen; sie dürfen entlang der Grundstücksgrenzen max. 12 m lang sein und sind dann ggf. auf das Grundstück abzuklinken; im weiteren Bereich entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nach 7.24 zulässig.

7.3 Aufschüttungen oder Abgrabungen § 89 (1) 23 i.V. mit § 111 (2) 1 LBO

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände bzw. der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

7.4 Dächer:

- 7.41 Die Dachformen und -Neigungen sind im Bebauungsplan und in den Schemaschnitten festgesetzt.
- 7.42 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt zur einheitlichen Gestaltung Material und Farbton der Dächer vorschreiben.

7.43 Garagendächer sind als Flachdächer auszuführen oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden.

7.5 Farbliche und sonstige Gestaltung

Die farbliche und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist mit dem Bauamt abzustimmen. Auf Anforderung sind mit den Baugesuchsunterlagen Gestaltungsvorschläge vorzulegen.

8. Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.