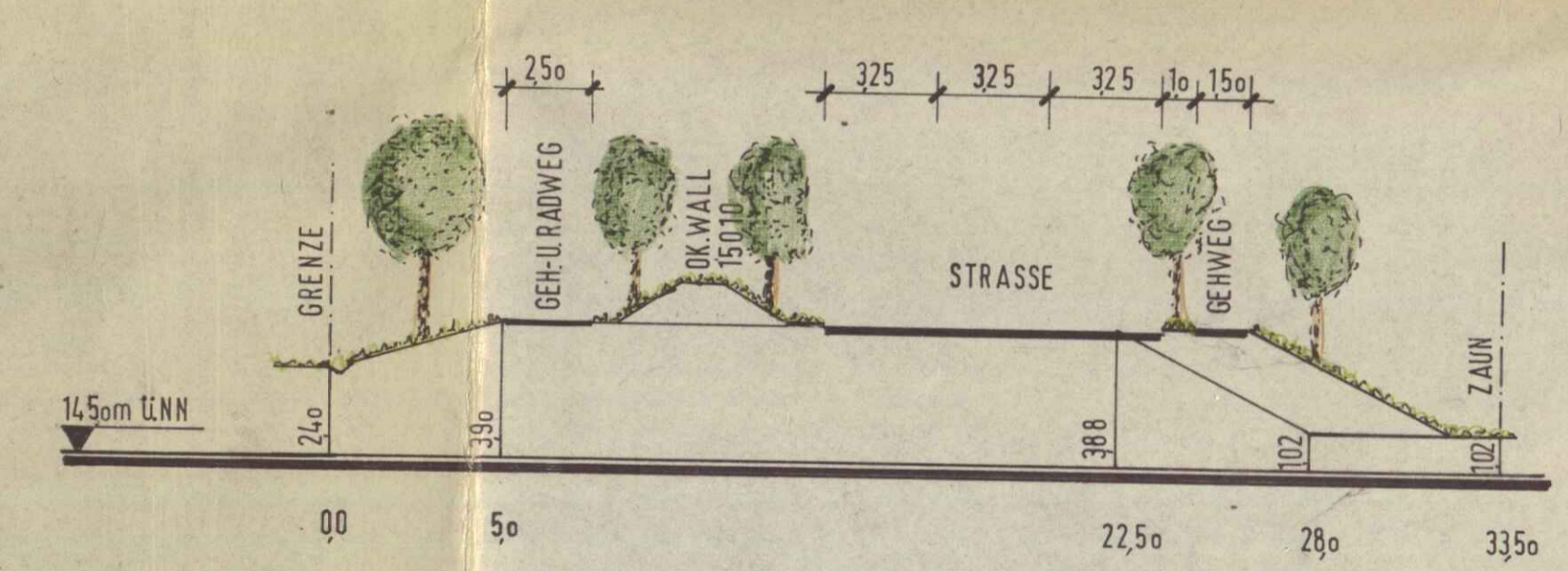
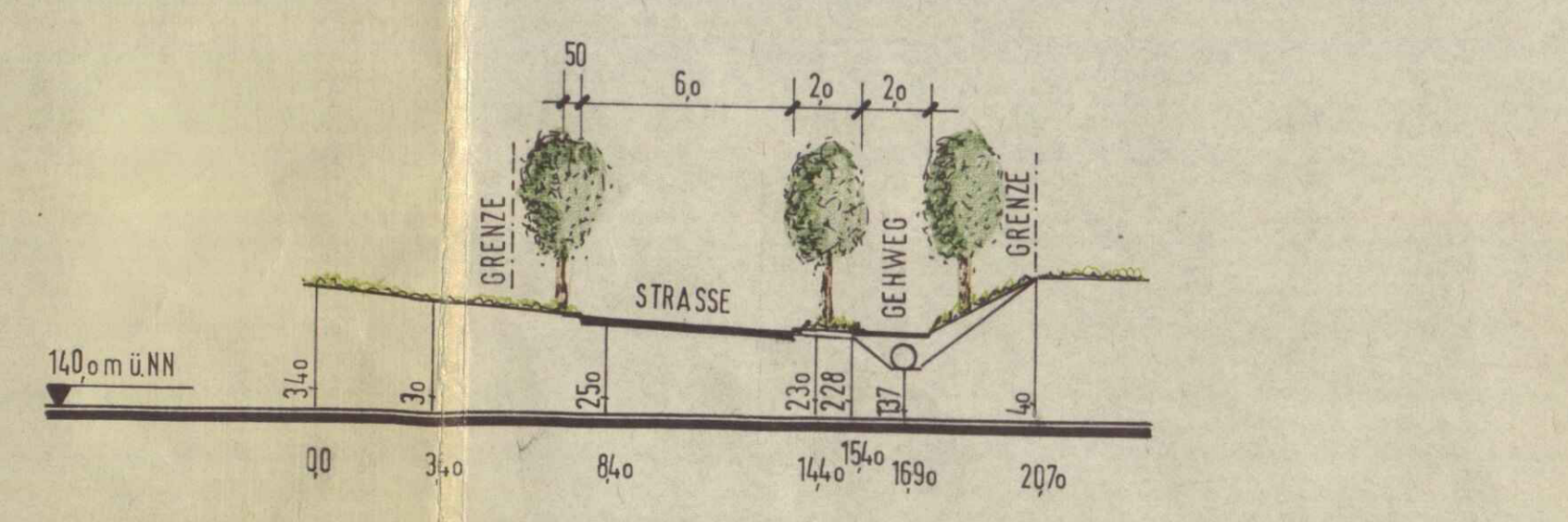


SCHNITT A-B  
M 1:200



SCHNITT C-D  
M 1:200



PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverzeichnis 81

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bldg; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BldgVO
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BldgVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1) § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bldg; § 16 BldgVO
  - OC Geschossflächenzahl
  - Q35 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollzeithäuser
- Bauweise, Bestimmung, Bauart (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bldg; § 22 und 23 BldgVO)
  - O Offene Bauweise
    - EA Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Fluchrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 Bldg
  - Flächen für den Gemeinbedarf kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bldg)
  - SA Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 Bldg
  - Ö Öffentlicher Grün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Begrünung des Hochwasserschutzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 Bldg
  - U Wasserversorgung, Hochwasserschutz und die Begrünung des Hochwasserschutzes
- Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 Bldg
  - LA Flächen für die Landwirtschaft
- Plananlagen, Nutzungselemente und Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Bldg
  - AP Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - ES Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonderplanzeichen
  - GA Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bldg)
  - Ü Begrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Bldg)
  - Ü Bereich des öffentlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 Bldg)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenu am 27.07.1986 hat gemäß § 2 Abs. 1 Bldg die Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Die endgültige Beweisschätzung erfolgte am 27.11.1986

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 Bldg nach Erläuterung am 28.01.1988 in der Zeit vom 02.02.1988 bis 03.03.1988 öffentlich ausgestellt.

Gegenstand: 28.11.1986  
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Gegenstand: 02.03.1988  
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bldg erfolgte durch a) Erörterung am b) Öffentliche Darlegung von 3.12.1986 bis 17.12.1986

Der Gemeinderat hat am 11.04.1988 gemäß § 10 Bldg den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gegenstand: den 12.04.1988  
Der überbürgermeister:

Gegenstand: den 18.12.1986

Gemeinsam mit dem NR. 22-24/86/12 nicht beanstandet § 17 Abs. 3 Satz 2 BauGB Karlsruhe, den 25.01.1987

Die Bürgerbeteiligung wurde durch den Gemeinderat am 25.01.1988

Durch örtliche Behörden nach § 12 Bldg ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich koordiniert.

Gegenstand: den 09.09.1988  
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

GROSSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

STADTEIL BAD ROTENFELS

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
LANGACKER II

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT  
GAGGENAU

GEZEICHNET: Br.  
GEANDERT: 067/87

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

4

zur Bebauungsplanänderung "Langäcker II"  
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 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 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

#### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Schnitte).
- 2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

#### 3. Nebenanlagen

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

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.  
Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.

#### 4. Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Die Fläche nördlich der Straße "Am Gommersbach" ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.



5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

5.1 Teile der Erschließungsanlage sind, wie durch Planeintrag gekennzeichnet, als Geh- und Radweg auszuführen. Zwischen Langäckerweg und Grimmelshausenweg sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

6. Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die Flächen entlang der Erschließungsanlage sind als öffentliche Grünflächen auszuführen.

7. Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

Die Grundstücke (keine Baufläche) zwischen "Hubweg" und "Am Gommersbach" sind im Sinne der Festschreibung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Die Grundstücke sind innerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

8. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

8.1 Pro begonnener 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

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

8.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es kommen in Frage: Obstbäume, Linden, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

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

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

9.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf Planungshöhen OF Langäckerweg bezogen.

. . .



**B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 73 LBO)

**10. Werbeanlagen**

- 10.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 10.2 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.
- 10.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

**11. Außenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 11.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:
  - a) Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden
  - b) Freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis maximal 1 m Höhe.
- 11.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

**12. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- 12.1 In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der vorhandenen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

**13. Dachformen**

- 13.1 Die Dächer der Baukörper sind als Neigungen von 25 - 30° zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.
- 13.2 Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 13.3 Die Garagen erhalten Dächer, die in ihrer Neigung dem Hauptgebäude angepaßt werden müssen.

**14. Materialien**

- 14.1 Für die Außenwände bzw. Dachdeckung sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

Als Außenwände kommen in Frage:

- 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.



Als Dachdeckung kommen in Frage:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen
- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- Kleinteilige Eindeckungen -wie Schiefer oder asbestfreie Platten-

#### 15. Farbgebung

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

#### 16. Hinweise

16.1 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 verbindliche Bezugsebene fest.

16.2 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.

16.3 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

*Schäuble*

Dr. Thomas Schäuble  
Oberbürgermeister

NR. 22-24/0276/12

nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, den 25.08.88

*Lösing*  
Lösing

