




















BEBAUUNGSPLAN
M 1:500

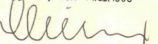
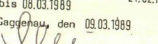
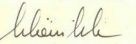
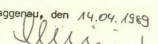
GROSSE KREISSTADT GAGGENAU -STADTTIL BAD ROTENFELS-
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LANGÄCKER II"
(vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1981

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.3  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - 2.1  Geschößflächenzahl
 - 2.5  Grundflächenzahl
 - 2.7  Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1  Offene Bauweise
 - 3.1.4  nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.4  Baugrenze
 - 3.5  Satteldach
 - 3.6  Firetrichtung
 - 3.7  Dachneigung
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1  Straßenverkehrsflächen
 - 6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 -  öffentliche Parkfläche
9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 -  öffentliche Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2  Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 GGa Gemeinschaftsgaragen
- 15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14  Grundstücksgrenze

<p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenu hat gem. § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 13.02.1989 den Aufstellungsbeschluss gefaßt sowie den Änderungsentwurf gebilligt.</p> <p>Gaggenu, den 14.02.1989</p> <p> Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>	<p>Die Anhörung der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte während der Zeit vom 21.02.1989 bis 08.03.1989</p> <p>Gaggenu, den 09.03.1989</p> <p> Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>
<p>Der Gemeinderat hat am 03.04.1989 den Satzungsbeschluss gem. §§ 10, 13 BauGB über die Bebauungsplanänderung gefaßt.</p> <p>Gaggenu, den 04.04.1989</p> <p>Der Oberbürgermeister:</p> <p></p>	<p>Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.04.1989 ist die Bebauungsplanänderung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Gaggenu, den 14.04.1989</p> <p> Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTIL BAD ROTENFELS

BEBAUUNGSPLAN „LANGÄCKER II“
2.ÄNDERUNG, VEREINFACHTE ÄNDERUNG §13 BauGB

STADTPLANUNGS.- UND HOCHBAUAMT
GAGGENAU
APRIL 1989

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 m² 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

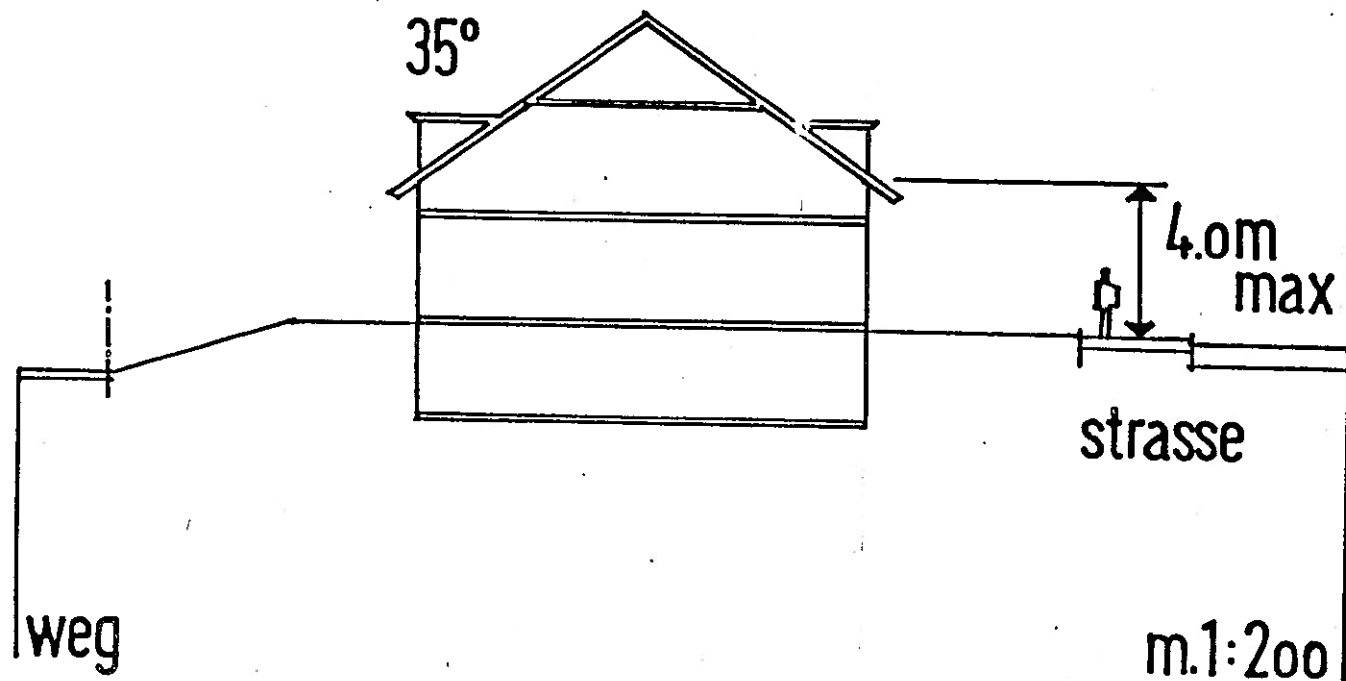
nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, den 25.08.88

Lösung
Lösung





GROSSE KREISSTADT GAGGENAU -STADTTEIL BAD ROTENFELS-
 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LANGÄCKER II" (vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)

SCHNITT M 1:200