









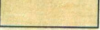
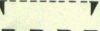

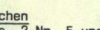




GROBE KREISSTADT GAGGENAU
 -STADTTEIL BAD ROTENFELS-
 BAUGEBIET: FROSCHÄCKER
 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 (vereinfachte Änderung
 nach § 13 BauGB)

-Bebauungsplan-M. 1:500






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)
 - 2.1  Geschossflächenzahl
 - 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
 - 3.1.1  Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.4  Baugrenze
 - 3.5  Satteldach
 - 3.6  Firsttrichtung
 - 3.7  Dachneigung
6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1  Straßenverkehrsflächen
 - 6.4  Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Einfahrtsbereich
 -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
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, Gargen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - TGa Tiefgaragen
 - St Stellplätze
- 15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gem. § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am **18.03.91** den Aufstellungsbeschluß gefaßt sowie den Änderungsentwurf gebilligt.

Gaggenau, den **19.03.91**

[Handwritten Signature]
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

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 **17.05.91** bis **04.06.91**

Gaggenau, den **05.06.91**

[Handwritten Signature]
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am **17.06.91** den Satzungsbeschluß gem. §§ 10, 13 BauGB über die Bebauungsplanänderung gefaßt.

Gaggenau, den **18.06.91**

Der Oberbürgermeister:

[Handwritten Signature]

Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **19.12.91** ist die Bebauungsplanänderung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Gaggenau, den **20.12.91**

[Handwritten Signature]
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

...FERTIGUNG

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BEBAUUNGSPLAN „FROSCHÄCKER“

1. ÄNDERUNG, VEREINFACHTE ÄNDERUNG § 13 BauGB

STADTPLANUNGS.- UND HOCHBAUAMT
GAGGENAU APRIL 1991



AZ 22-2571.3-8/1

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN **15.10.91**

[Handwritten Signature]
Lösing

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Froschäcker" im Stadtteil
Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Bereiche gegliedert:

- a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA), § 4 BauNVO
- b) Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) -nach Einschrieb im Plan-, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) sowie die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (sh. dazu Schnitt A - B).

2.2 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Je nach Planeintrag sind

- a) Einzel- oder Doppelhäuser
- b) Einzelhäuser oder Hausgruppen

zulässig.

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 Grundstücksflächen 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 BauGB)

a) bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

b) bei Einzelhausbebauung

Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Erschließungsanlage sind, wie durch Planeintrag gekennzeichnet, zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

5. Flächen für öffentliches Grün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

6. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pro begonnener 500 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.

Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

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

6.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitt A - B maßgebend.

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

7.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes natürliches Gelände bezogen.

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

8. Werbeanlagen

- 8.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 8.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 8.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

9. Außenanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 9.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:
 - a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteine eingefasst werden,
 - b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- und Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe.
- 9.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

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

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

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nicht zulässig bzw. nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen (keine Stützmauern) auszugleichen -im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde-.

11. Dachformen

- 11.1 Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit 35° Neigung. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.
- 11.2 Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 11.3 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Danach erhalten die Garagen der Häuser 1 - 4 Pultdächer, die übrigen Garagengebäude Satteldächer mit 35° Neigung.



12. Materialien

12.1 Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz; Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen

12.2 Materialien für die Dacheindeckungen müssen ebenfalls mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden.

Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild nicht typische Materialien verwendet werden.

In Frage kommen:

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

13. Farbgebung

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

14. Hinweise

14.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.



14.2 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 (gem. Ziff. 7.3) verbindliche Bezugsebene fest.

14.3 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.

14.4 Klimatologische Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Stuttgart

Im Falle ungünstiger klimatologischer Auswirkungen des Projektes auf Anlieger können Gutachten erstellt werden, denen unter Umständen langwierige und kostspielige Beobachtungen, Messungen oder sonstige Untersuchungen vorausgehen können.

14.5 Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen durch den Südwestfunk Baden-Baden

Bei Beeinträchtigungen durch bauliche Veränderungen, insbesondere Abschattungen durch Hochbauten sollte betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einwandfreier Empfang ermöglicht werden.

14.6 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

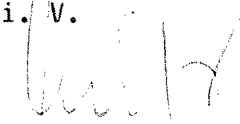
Ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungnetz ist herzustellen.

Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

Die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub sollte der Deponierung vorgezogen werden. Dies wäre u.a. auch bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Gaggenau, den 1. Februar 1990

i. V.


Peter Götz
Bürgermeister

AZ 22-25 11.8-3/1

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

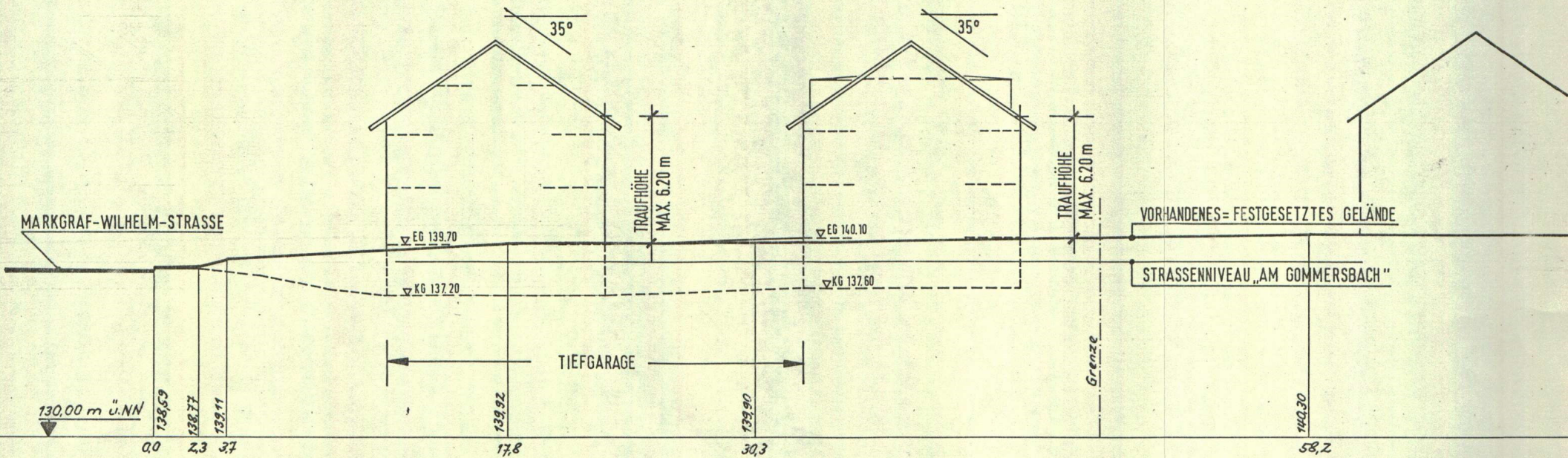
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 18.07.1990




Lösing

SCHNITT 1-2



GROBE KREISSTADT GAGGENAU
-STADTTEIL BAD ROTENFELS-
BAUGEBIET: FROSCHÄCKER
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
(vereinfachte Änderung
nach § 13 BauGB)

- Schnitt 1-2 - M. 1:200