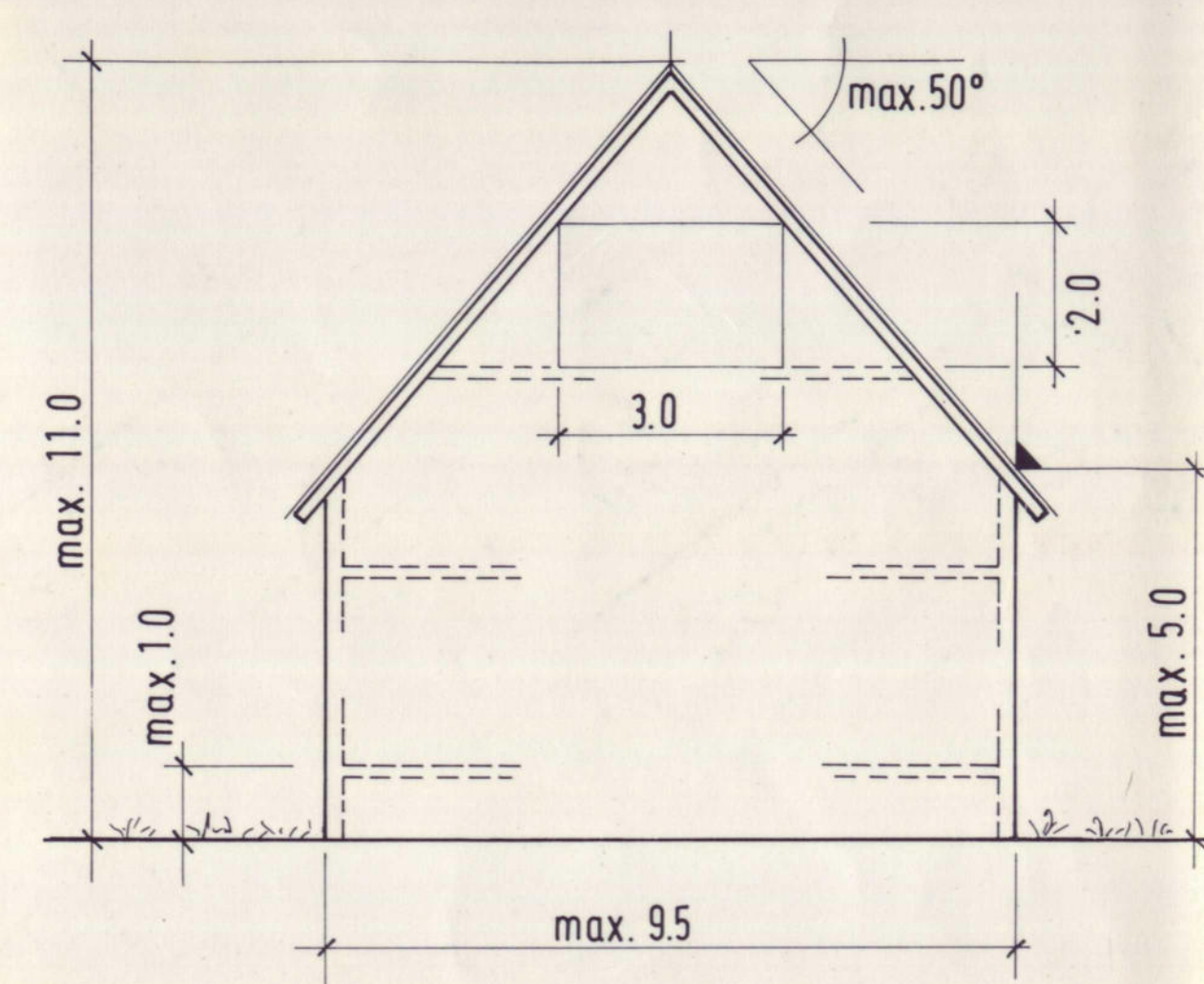


- PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1990**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 1 - 11 BauVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 - 1.2.2 Mischgebiete (§ 4 BauVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO)
 - 2.1 Gesch. Flächenzahl
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 9 22 und 23 BauVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 Nur Hausgruppen zulässig
 - 3.5 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenläufe, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 11 Abs. 5 BauVO)
 - 15.15 Satteldach/Pultdach
 - 15.16 Dachneigung
 - 15.17 Füstichtung
 - 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 & 9 Abs. 6 Bau GB)

REGELSCHNITT
M. 1: 100



Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.1995 den Aufstellungsbeschluss gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 02.04.1995.	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 18.01.1995 in der Zeit vom 26.01.1995 bis 26.02.1995 öffentlich ausliegen.
Gaggenau, den 09.07.1995	Gaggenau, den 09.07.1995
Müller Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	Müller Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch	Der Gemeinderat hat am 08.07.1995 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
a) Erörterung am —	Gaggenau, den 09.07.1995
b) öffentliche Darlegung vom 18.04.1995 bis 02.05.1995	Der Oberbürgermeister
Gaggenau, den 09.07.1995	Michael Schulz
Müller Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 04.12.1995	Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 16.04.1997 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, den 09.07.1995	Gaggenau, den 17.04.1997
Müller Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	Müller Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Anzeigevermerk: AZ 22-2511.3-8/10 Regierungspräsidium Karlsruhe Nicht beanstandet (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB) Karlsruhe, den 02.12.1996 gez. Friede	

.....FERTIGUNG

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

MURGTALSTRASSE, MÜHLSTRASSE, GROSSE
AUSTRASSE UND WEINBRENNERSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT
GAGGENAU

JANUAR 1995

GEZEICHNET: 20.3.95 skvan

GEÄNDERT: 2.11.95, 14.2.96, 10.06.96

M. 1: 500
PLANNR. 2.27.4

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau, 08. Juli 1996

**Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Murgtal-, Mühl- Große Au-, Weinbrennerstraße"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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) "Mischgebiet" (MI) § 6 BauNVO
 - 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).

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.

2.2 Im gesamten Geltungsbereiches wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Je nach Planeintrag sind Einzel- oder Doppelhäuser 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)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder - wo keine solchen Festsetzungen bestehen - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

Stellplätze können nach baurechtlicher Einzelfallprüfung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

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

4.1 Die Erschließungsflächen sind - wie durch Planeintrag gekennzeichnet - zwingend als verkehrsberuhigter Bereich (befahrbare Mischfläche) auszuführen.

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

- 5.1 Pro begonnener 500 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.
- 5.2 Der vorhandene Baumbestand muß - soweit Baumaßnahmen dies zulassen - erhalten bleiben.
- 5.3 Auf den öffentlichen Flächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Es kommen in Frage:

Obstbäume, Linden, Eichen, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

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

- 6.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Regelschnitt maßgebend.
- 6.2 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 6.3 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen oder auf bestehendes natürliches Gelände bezogen.

7. Hinweise

7.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Karlsruhe 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 vier 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 DschG. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG wird hingewiesen.

Das Eckgebäude Murgtalstraße/Weinbrennerstraße Nr. 85 (Flst.-Nr. 397) ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG Baden-Württemberg gekennzeichnet. Eine Erhaltung dieses Gebäudes steht insbesondere aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, ist in jedem Einzelfall eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Stuttgart

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

7.5 Südwestfunk, Baden-Baden

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Versorgung mit Fernseh- und Rundfunkprogrammen durch bauliche Veränderungen in Wohngebieten beeinträchtigt werden kann. Besonders im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sollte den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einwandfreier Empfang ermöglicht werden.

7.6 Ehemaliges Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Karlsruhe/Landratsamt Rastatt

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

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

Bei der Wasserversorgung und Entwässerung ist ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen.

Für evtl. erforderliche Grundwasserhaltung sind entsprechende wasserrechtliche Anträge zu stellen.

Auf ehemaligen Industrie- und Gewerbegrundstücken können Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, entsprechende Erkundungen rechtzeitig vor Baubeginn vorzunehmen. Werden Verunreinigungen aufgefunden, ist es den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 407/3, (altlastverdächtige Fläche Objekt-Nr. 2327, ehemaliger Maler- und Lackiererbetrieb) ist das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Deponieraum sollte der Vermeidung oder der Verwertung von Erdaushub vor der Deponierung Vorrang gegeben werden.

Für den Fall, daß bei den Baumaßnahmen größere Mengen von Abfällen, insbesondere Erdaushub, zu erwarten sind, ist dem Landkreis als entsorgungspflichtige Körperschaft rechtzeitig vor Beginn ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

7.7 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Festgesteinsuntergrund besteht im Planareal aus Tonschluffstein und Fanglomerat des Oberrotliegenden. Darüber lagern sandige Schotter der Murg sowie sandig-schluffig-tonige Deckschichten. Zeitweise muß mit einem geringen Grundwasser-Flurabstand gerechnet werden. Aufgrund der u.U. uneinheitlichen Untergrundverhältnisse werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Michael Schulz,
Oberbürgermeister



Satzung

über den Bebauungsplan "Murgtal-, Mühl-, Große Au-, Weinbrennerstraße" im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 10 des BauGB i.V.m. § 4 der GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau am 08. Juli 1996 den Bebauungsplan "Murgtal-, Mühl-, Große Au-, Weinbrennerstraße" in Gaggenau-Bad Rotenfels als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. den zeichnerischen Festsetzungen, Bebauungsplan Maßstab 1 : 500 einschließlich Regelschnitt Maßstab 1 : 100, Stand: Juni 1996, OZ. 4
2. den schriftlichen Festsetzungen vom 08. Juli 1996, OZ. 5

Als Anlage sind beigefügt:

1. Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5000, OZ. 2
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 08. Juli 1996, OZ. 3
3. Gestaltungsplan, Maßstab 1 : 500 Stand: Februar 1996, OZ. 6

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gaggenau, den 09. Juli 1996



Michael Schulz
Oberbürgermeister



AZ 22-2511.3-8/19
Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, den 02.12.1996

gez. Friede

Stadt Gaggenau

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Murgtal-, Mühl-, Große Au-, Weinbrennerstraße" im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 der LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 08. Juli 1996 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 28. Juni 1996 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
2. Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Abs. 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, daß ein bruchloser ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang entsteht.

§ 3**Werbeanlagen**

1. Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
3. Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4**Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten bzw. vorhandenen Geländeoberfläche sind kenntnisgabepflichtig.

§ 5**Dachformen**

1. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit maximal 50° Neigung. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
3. Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan als Flachdächer festgesetzt. Garagengruppen sind jeweils in einheitlicher Gestaltung auszuführen.
4. Um Temperatenausgleich, Feuchtigkeitsregulierung und eine Minderung von Staubbildung zu erreichen, sind die Garagenflachdächer zur Stabilisierung des örtlichen Klimas extensiv mit einem niedrigen Staudenbewuchs aus Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht muß zwischen 8 und 10 cm betragen.

§ 6**Materialien**

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 aus Holz;
Verkleidungen von Kunststoff oder Metallprodukte sind unzulässig;
 - "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellte Ausfachungen.
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 nichttypische 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.

§ 7**Farbgebung**

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

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 09. Juli 1996



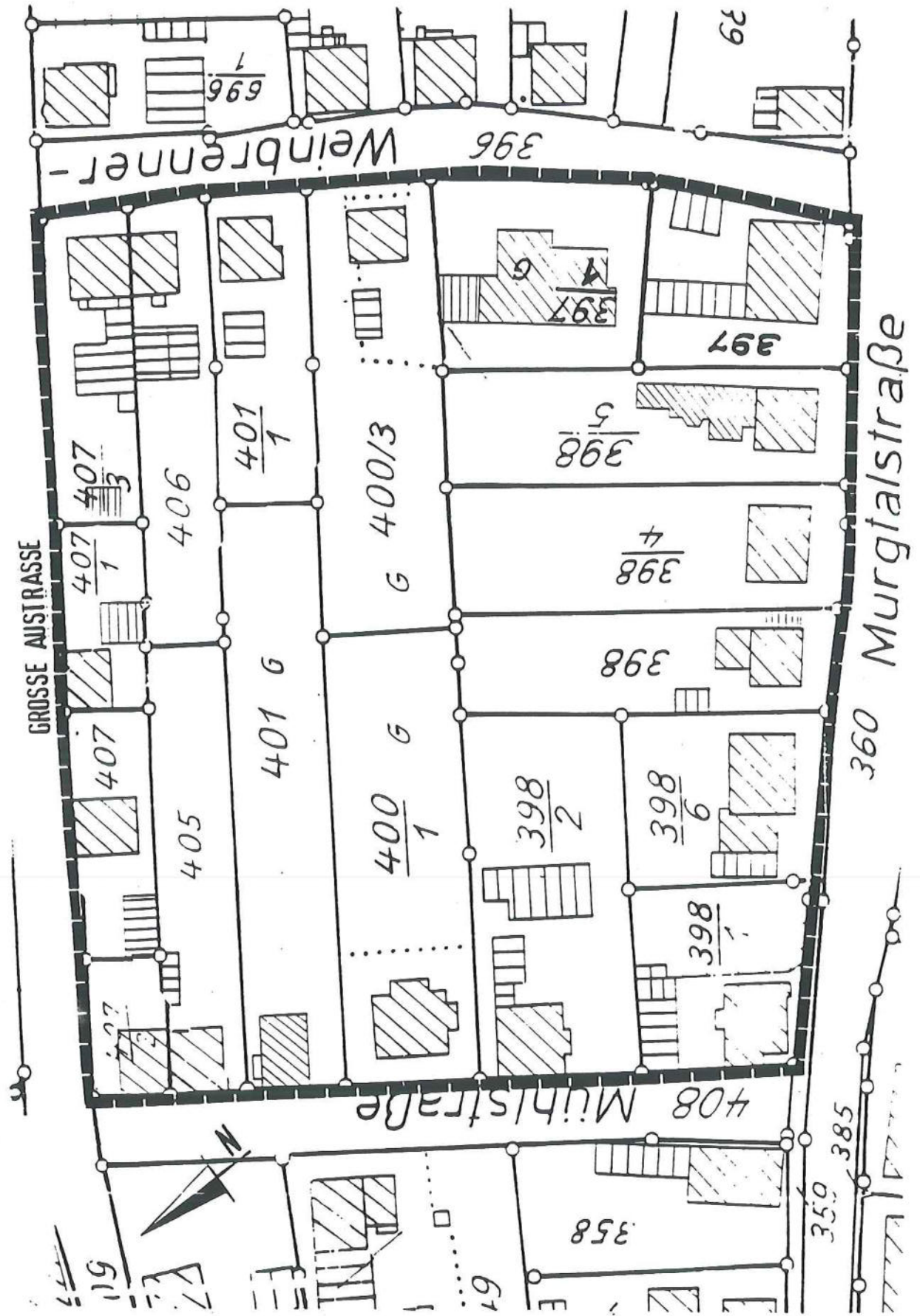
Michael Schulz
Oberbürgermeister



Anlage zur Satzung über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Murgtal-, Mühl-, Große Au-, Weinbrennerstraße"
im Stadtteil Bad Rotenfels

Große Kreisstadt Gaggenau

Bebauungsplan "Murgtal-, Mühl-, Große Au-, Weinbrennerstraße" im Stadtteil Bad Rotenfels



Gaggenau, 28.06.1996