SK 24a

PLANZEICHEN § 2(4) PLAN ZVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o.2 — Grundflächenzahl
- (o.4) — Geschossflächenzahl
- SD 30° — Dachform u. -neigung (Satteldach)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung (Satteldach)
- GA — Garage
- Gehweg / Fahrbahn
- Zufahrtsrichtung
- Grünfläche als Bestandteil v. Verk. Anl. i.s.v. § 127(2) 3 BBauG
- Aufschüttung und Böschungsfläche
- mit Leitungsrecht bel. Fläche
- Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches d. Beb. PLanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Pflanzgebot
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)

Der Gemeinderat der Grossen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18 August 1976 (BGBl I S. 2256) am 18.10.1982 den Aufstellungsbeschluß gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.11.1982.
Gaggenau, den 12.11.1982
Leiter des Stadtbauamtes

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a, Abs. 1+2 erfolgte durch
a) Erörterung am
b) öffentliche Darlegung vom bis
Gaggenau, den
Leiter des Stadtbauamtes

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 8.11.1982
Gaggenau, den 9.11.1982
Leiter des Stadtbauamtes

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a, Abs. 6 BBauG nach ortsüblicher Bekanntgabe am 11.11.1982 in der Zeit vom 22.11. bis 22.12.82 öffentlich ausgelegen.
Gaggenau, den 23.12.1982
Leiter des Stadtbauamtes

Der Gemeinderat hat am 20.1.83 gemäß § 10 BBauG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Gaggenau, den 26.1.1983
Schönweitz
Oberbürgermeister — Leiter des Stadtbauamtes und Hochbauamtes

Genehmigungsvermerk
Nr. 13-24/0215/82
Genehmigt (§ 11 BBauG)
Karlsruhe, den 26.04.83
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Gemäß § 12 BBauG ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, den 04.04.83
Leiter des Stadtbauamtes

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG M. 1:500

ORTSTEIL WINKEL

STADTPLANUNG
DEN 19.8.81
GEÄNDERT: 12.8.82 Ja, 18.11.82 Ja

PLANNR. 024a-01

B Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung:

§1 Baugebiet:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet -WA- gem. §4 Bau NVO.

§2 Ausnahmen:

Soweit in §4 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§3 Neben- u. Versorgungsanlagen:

(1) Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sin zulässig.
(2) Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maße der baulichen Nutzung

§4 Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl u. der Zahl der Vollgeschosse im Straßen- u. Baulinienplan.
(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl u. festgesetzter Zahl der Vollgeschosse im Straßen- u. Baulinienplan.

§5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zahl der Vollgeschosse (Z) 1 - 2
Grundflächenzahl (GRZ) 0,20
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit -2 als Höchstgrenze festgesetzt.

(2) Zur Ermittlung der Vollgeschosse sind gemäß den Bestimmungen des §18 der BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl.I S.429) die landesrechtlichen Vorschriften - §2 Abs.4 LBO vom 6. April 1964 (Ges.bl. S.151)

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. §17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§6 Bauweise

(1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

(2) Die im Straßen- u. Baulinienplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gem. §22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung u. Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform, sind die Eintragungen im Straßen- u. Baulinienplan maßgebend.

§7 überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO X nicht zulässig.

X mit Ausnahme von Gewächshäusern

§8 Grenz- u. Gebäudeabstand

Die einzelnen Grenz- u. Gebäudeabstände sind im Straßen- u. Baulinienplan verankert. Soweit keine Abstände eingetragen sind gilt LBO §§ 7, 8, 9 u. 111.

IV. Baugestaltung

§9 Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von OK EG-Fußboden bis zur

Traufe höchstens 3,50m betragen.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf das Maß von 50cm nicht überschreiten.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr in Erscheinung treten.

(5) Die Dachneigung erfolgt durch Festsetzung im Gestaltungsplan (ca. 18° - 30°). Die Dacheindeckung ist in gebrochenen dunklen Tönen zu halten. Es sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.

(6) Dachaufbauten u. Dachgauben sind nicht zugelassen.

(7) Im Dachraum kann die Ausbildung von Wohnräumen nur an den Giebelseiten zugelassen werden. Die Räume müssen ihre Belichtung u. Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung u. Belüftung des nicht ausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) An- u. Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen u. sich architektonisch gut einfügen.

(9) Der Außenputz der Gebäude soll in hellen Tönen gehalten werden u. ist spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme anzubringen. Die Bauaufsichtsbehörde kann Farb- bzw. Putzproben am Bau verlangen.

§10 Garagen

(1) Garagen dürfen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen nur auf den im Straßen- u. Baulinienplan vorgesehenen Flächen "G" erstellt werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden. Sie sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.

(2) Sämtliche Garagen im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erhalten ein Flachdach. Das Gefälle wird mit 2° bis 5° festgelegt.

§11 Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigung der Grundstücke ist einheitlich zu gestalten. Auf Kosten der Anlieger ist an der Ostseite der Winkler Straße eine Stützmauer anzubringen.

Gestattet sind:
Sockel bis 0,30m Höhe aus Natursteinen u. zwischen den Grundstücken Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.

(2) Eine niedrig gehaltene Hinterpflanzung mit bodenständigen Pflanzen u. Sträuchern kann an der ansteigenden Böschung vorgenommen werden.

§12 Grundstücksgestaltung u. Vorgärten:

(1) Anfüllen u. Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß sie dem im Regelquerschnitt eingetragenen endgültigen Geländeverlauf (festgelegte Geländelinie) entsprechen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen u. zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern sollen bodenständige Gehölze mit niedrigem Wuchs verwendet werden.

§13 Entwässerung

Die häsulichen Abwässer werden im Trennsystem einer mech. Kleinkläranlage nach DIN 4261 zugeführt.

§14 Ausnahme u. Befreiung

Für Ausnahmen u. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes u. den Bauvorschriften gilt §31 BBauG, bzw. §94 LBO.

V. Planvorlagen

Die üblichen Unterlagen für die Baueingaben an die Genehmigungsbehörde bleiben unberührt.

Planfertiger: Gemeinde:

Rastatt, den Rotenfels, den 20. 12. 1967

GENEHMIGT

Rastatt, den 24. Juni 1969

Landratsamt
i. V.

Seite 7-7

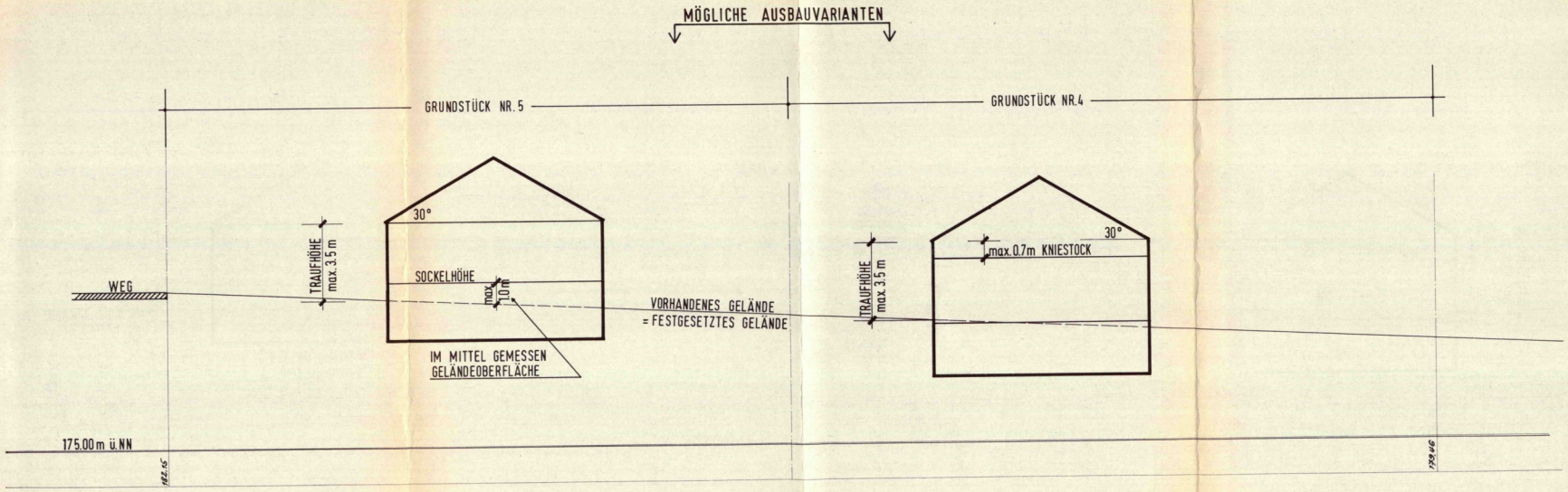
LANDRATSAMT RASTATT 12

Zu den schriftlichen Festsetzungen wird aufgenommen:

Badenwerk AG

Das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Freileitungsnetz ausgeführt.

Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen.



Stadtplanungs- und Hochbauamt Gaggenau

Projekt: 1. Änderung Bebauungsplan Winkel

Schnitt A - A'

Schnitt durch Grundstück Nr. 4 u. 5

Datum: 29.7.82 **Masstab:** 1:100

Gez: ZE **Geänd:**

Plannr: 24a-02