

Haberfeld

2956
2



- PLATZZEICHEN § 2 (4) Planzeichenvorschrift 1990**
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO)
 - 2.1 Geschossflächenzahl
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollparkeplätze
 3. Besondere Beschränkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)
 - 3.1 Offene Baulinien
 - 3.4 Baugrenze
 13. Planungen, Nutzungsergänzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BImSch)
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bündeln für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietern oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauVO)
 - 15.15 Siedlungs-/Pulsbereich
 - 15.5 MIT DEM FAHR- UND LEBENSBEREICH ZU BEZIEHENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)
 - 15.8 Einrichtung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorläufiger Bereuung am 07.07.1992 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die anschließende Bauvernehmung erfolgte am 23.12.1992.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorläufiger Bereuung am 07.07.1992 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die anschließende Bauvernehmung erfolgte am 23.12.1992.

Gaggenau, den 25.03.1997

Müller
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 24.04.1997 gemäß § 23 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gaggenau, den 25.03.1997

Der Oberbürgermeister

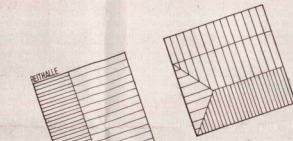
Michael Schulz

Durch verbindliche Betanweisung der Bebauungsplanentwürfe der Gemeinde Gaggenau, der Erstellung des Bebauungsplans am 23.12.1992 und § 9 BauGB ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Gaggenau, den 24.04.1997

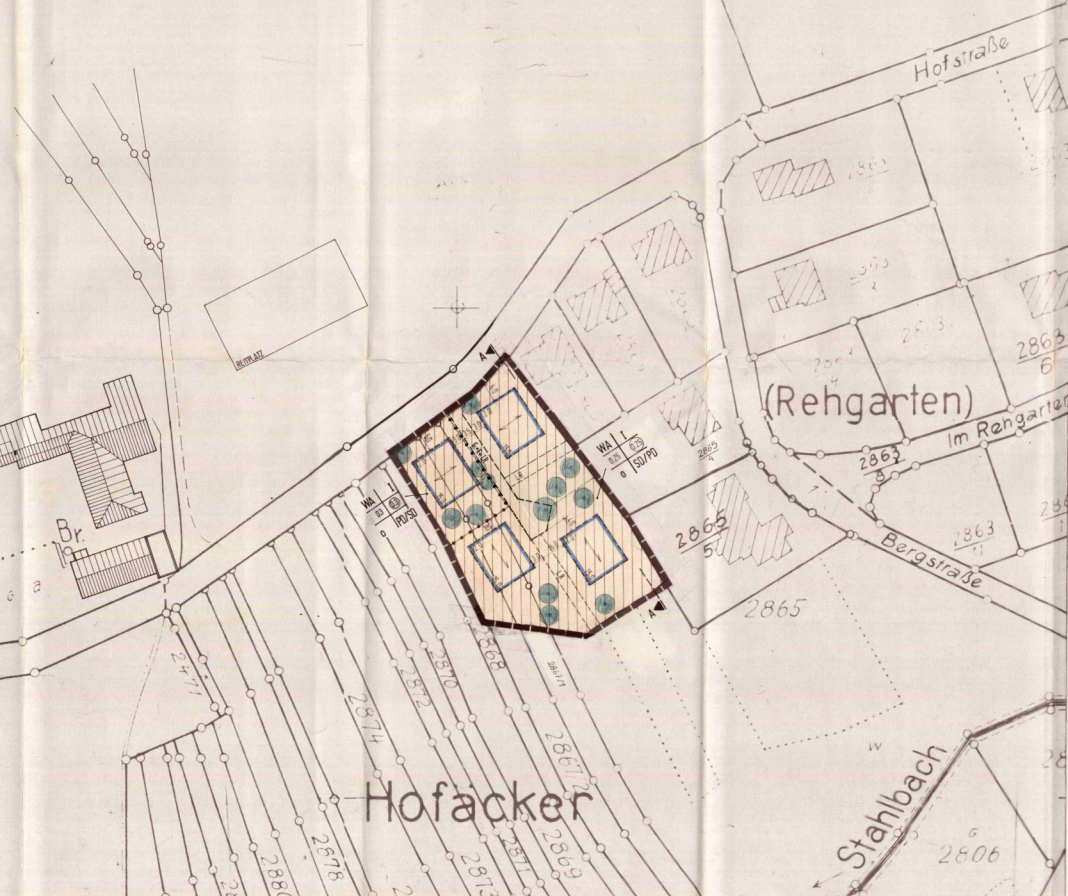
Müller
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Ansatzvermerk:



Winklerhof

Weinert Anlagen



Hofacker

(Rehgarten)

...4...FERTIGUNG

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL WINKEL

**BEBAUUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG WINKEL/REHGARTEN**

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

JANUAR 1998

GEZEICHNET: KR M 1:500
BEAUFTRAGT: 252.87 PLAN NR. 2313 b

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Pl/di

Gaggenau, 24. März 1997

Schriftliche Festsetzungen

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes "Winkel/Rehgarten"
im Stadtteil Oberweier der Großen Kreisstadt Gaggenau

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art. und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), § 4 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 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) und Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO).

1.4 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert ist zulässig.

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 Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

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 zueinander nicht verunstaltend wirken.

3.3 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.3.1 Auf den neuzubildenden Baugrundstücken sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gaggenau (Entwässerung im Trennsystem).

4.2 Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke.

4.3 Der private Erschließungsweg ist aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

5. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Während der Bauzeit sind alle gefährdeten Bäume durch geeignete Ummantelungen zu schützen. Damit keine Wurzelverletzungen erfolgen, muß bei den Erschließungs- und Bauarbeiten ein entsprechender Abstand gewährt werden.
- 5.2 Je begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden. Es wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechts verwiesen.
- 5.3 Je 30 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.
- 5.4 Fassadenbegrünung

Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Als Richtwert gilt: Eine Pflanze je 2 m Wandlänge.

Es wird empfohlen, auch die Außenwände mit Fenster, zu begrünen.

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 Schnitt maßgebend. Für Grundstücke, bei denen keine Höhenschnitte vorhanden sind, ist der benachbarte und vergleichbare Höhenschnitt maßgebend.
- 6.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 6.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes natürliches festgesetztes Gelände, bezogen.

7. Hinweise

7.1 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 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. Deshalb wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

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

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

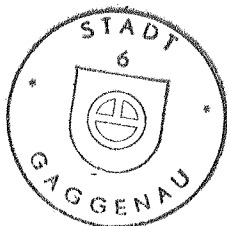
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

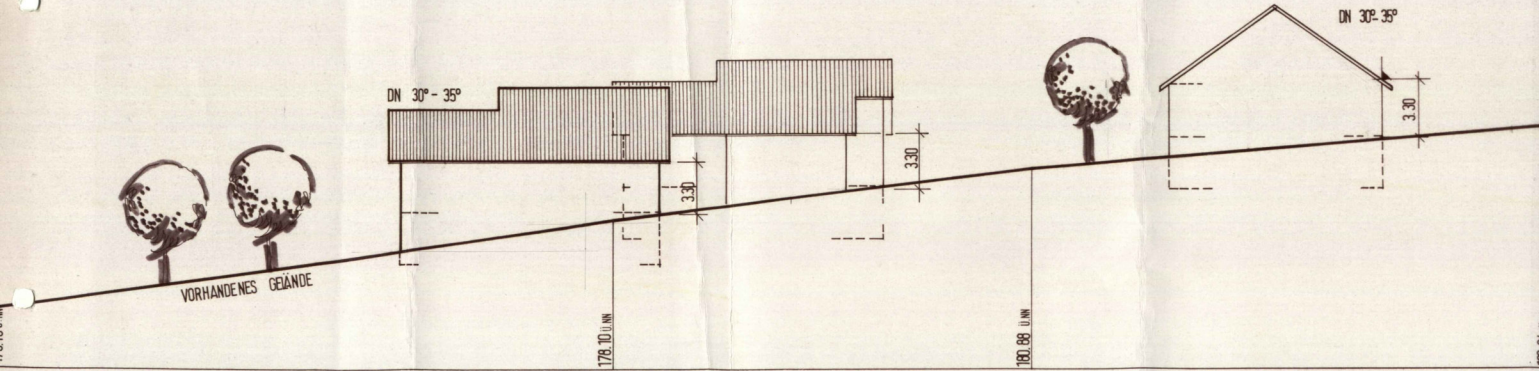
Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.



Michael Schulz,
Oberbürgermeister





Der Oberbürgermeister
 der
 Stadt Gaggenau
 Gaggenau, den 25. März 1997



Karl Schmid

GROSSE
 KREISSTADT
 GAGGENAU

STADTTEIL WINKEL

QUERSCHNITT A-A
 2.ÄNDERUNG WINKEL/REHGARTEN

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
 GAGGENAU

JANUAR 1988

GEZEICHNET: KR

M. 1 : 200

GEÄNDERT: 25.02.97

PLAN.NR. 2.31.5 b