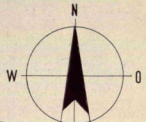




NR	m <sup>2</sup>
1	715
2	867
3	1487
4	767
5	825
6	752
7	1492
8	660



**PLANZEICHEN § 2 (4) PLANZEICHENVERORDNUNG 1981**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauV; §§ 1 - 11 BauVVO)
  - 1.1.3 **MA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauV; § 16 BauVVO)
  - 2.1  $\bigcirc$  Grundflächenzahl
  - 2.5 0,2 Grundflächenzahl
  - 2.7 II Zahl der Vollgeschosse
  - 2.8 TH Traufhöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BbauV; §§ 22 und 23 BauVVO)
  - 3.1 0 Offene Bauweise
  - 3.1.1  $\triangle$  nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.4  $\rule{1cm}{0.4pt}$  Baugrenze
  - 3.5  $\rule{1cm}{0.4pt}$  Firstrichtung
  - 3.6 PD; SD Pult-, Satteldach
  - 3.7 15°-20°/30°-35° Dachneigung
6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BbauG)
  - 6.1  $\square$  Verkehrsflächen
  - 6.4  $\blacktriangle$  Einfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BbauG)
  - 7  $\bullet$  Elektrizität
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BbauG)
  - 8  $\circ-\circ-\circ-$  unterirdisch
9. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BbauG)
  - 9  $\square$  öffentliche Grünfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BbauG)
  - 13.2.1  $\bullet$  Anpflanzen von Bäumen
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.3  $\square$  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BbauG)
    - $\square$  Garagen
    - $\square$  begrünt (erdüberdeckt)
  - 15.12  $\rule{1cm}{2pt}$  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BbauG)
  - 15.13  $\bullet-\bullet-\bullet-\bullet-$  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauVVO)
  - 15.14  $-\cdot-\cdot-\cdot-$  Neue Grundstücksgrenze
  - 14.3  $\square$  Denkmal (§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 6 BbauG)
  - 15.5  $\rule{1cm}{0.4pt}$  Mit Geh- u. Fahr- u. Leitungsgrüchen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 5 BbauG)
  - 15.9  $\rule{1cm}{0.4pt}$  Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BbauG)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gem. § 2 Abs. 6 BbauG nach ordnungsgemäßer Aufstellungsbeschluss gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.02.1985  
Gaggenau, den 07.03.1985

Der Bebauungsplanurfach hat gemäß § 2 a Abs. 6 BbauG nach ordnungsgemäßer Aufstellungsbeschluss gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.11.1985 bis 22.12.1985 öffentlich ausliegen.  
Gaggenau, den 23.12.1985

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 1 und 2 BbauG erfolgte durch a) Erörterung am 24.06.1982  
b) Öffentliche Darlegung vom 08.03.1985 bis 15.03.1985  
Gaggenau, den 19.03.1985

Der Gemeinderat hat am 23.04.1985 gemäß § 10 BbauG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Gaggenau, den 24.06.1985

Die Billigung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 16.10.1985 beschlossen.  
Gaggenau, den 16.10.1985

Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 12.02.1987 öffentlich bekanntgemacht.  
Gaggenau, den 06.02.1987

Der Gemeinderat hat am 22.11.1985 gemäß § 11 BbauG den Bebauungsplan beschlossen.  
Karlruhe, den 22.11.1985

Regierungspräsident Karlsruhe  
Lobing

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BAUGEBIET WINKELWIESEN  
BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- u. HOCHBAUAMT  
GAGGENAU

GEZEICHNET: *W. W.*  
GEANDERT:

1. FERTIGUNG

M 1:500  
PLAN NR. 107/3

3



## S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

### zum Bebauungsplan "Winkelwiesen" im Stadtteil Bad Rotenfels-Winkel der Großen Kreisstadt Gaggenau

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1 Das Plangebiet wird 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 i.V.m. § 1 Abs. 6  
BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die  
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) -nach Einschrieb im  
Plan-, die überbaubare Grundstücksfläche und 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.
- 2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise  
festgelegt.
- 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich  
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO  
sind nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Form, Größe und  
Gestaltung keine Verunstaltung darstellen.
- 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)  
Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen  
oder -wo keine solchen Festsetzungen bestehen- innerhalb  
der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.  
Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß  
an die Verkehrsfläche anzuordnen.  
Zufahrten zu Garagen sind an den im Bebauungsplan  
bezeichneten Stellen vorzusehen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

- 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Höhenschnittplan 'A-B' maßgebend. Dieser Schnitt gilt sinngemäß auch für die Grundstücke 1, 4, 6 und 8.
- 3.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.  
Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.  
Die maximalen Traufhöhen sind auf das bestehende Gelände bezogen und zwar am Schnittpunkt der Außenwand Mitte Gebäude.
- 3.3 Mit dem Baugesuch ist zwingend ein Höhennivellement einzureichen, aus dem die vorhandene Geländeoberfläche und die geplante Geländeoberfläche des Baugrundstückes ersichtlich ist.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

- 4.1 Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht (Lr 1) zugunsten der Badenwerk AG Karlsruhe in einer Breite von 1,5 m dient der Aufnahme von Versorgungskabeln.  
Die bestehenden, beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind bei der Baulandumlegung auf die neugebildeten Grundstücke zu übertragen.
- 4.2 Geh- und Fahrrecht (Gfr 2) in der Breite von 3 m dient der Zugänglichkeit der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.  
Der 3 m breite Geländestreifen ist immer zugänglich zu halten und darf nicht überbaut werden.

5. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 39 Abs. 8 BBauG)

- 5.1 Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten privaten Grundstücksflächen sind mit Halb- oder Hochstämmen zu bepflanzen und zu unterhalten (ausschließlich mit Laubbäumen).  
Der vorhandene Baumbestand muß -soweit Baumaßnahmen dies zulassen- erhalten bleiben.

## B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 73 LBO)

### 6. Werbeanlagen

6.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

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.

Auslegeschilder, Transparente o.ä. dürfen in ihrer Ausladung nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen, ihre Fläche darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für historische Schilder oder solche in rein handwerklicher Ausführung können Ausnahmen genehmigt werden.

6.2 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

### 7. Außenanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

7.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentlichen Wege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefast werden
- b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe
- c) Stützmauern  
Mauerkrone max. 0,9 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen und lockere Hinterpflanzung aus Sträuchern bis 1 m; in Verbindung mit der Einfriedigung sind Maschendrahtzäune bis 0,90 m gestattet, sofern diese mindestens 1 m hinter der Mauerkrone in der Pflanzung geführt werden.
- d) Materialien für Mauern:  
Naturstein und Klinker als Vollstein sichtbar.  
Sichtbeton in senkrechter rauher Brettschalung, Mauern aus Ziegel mit rauhem Spritzbewurf.

7.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig. Ausgenommen die Grenze des Hausgrundstücks am Südrand des Planungsgebietes (längs des Stahlbachs). Hier ist ein 10 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.

7.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß die freie Landschaft möglichst ungehindert bis in den Ort einfließen kann. Es sind einheimische Gehölze auszuwählen, die den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

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

8.1 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.

## 9. Dachformen

9.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Pultdächer mit Neigungen von 15 - 20° zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und des Schnittes.

Ausnahmsweise sind auch Satteldächer mit 30° bis 35° zulässig.

9.2 Dachaufbauten dürfen in ihrem proportionalen Verhältnis zum Gesamtbaukörper nicht verunstaltend wirken.

9.3 Die Garagen auf den Grundstücken 1 und 2 erhalten Flachdächer mit Erdüberdeckung.

## 10. Materialien

10.1 Materialien für die Außenwände der Gebäude sind als natürliche Materialien in Abstimmung mit den jeweils unmittelbar benachbarten baulichen Anlagen zu wählen.

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen

10.2 Als Materialien für die Dacheindeckung können einheitlich Ziegel- oder Betonpfannen verwendet werden.

## 11. Farbgebung

11.1 Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu halten.

11.2 Die Dachflächen sind in rotbraunen Farbtönen zu halten.

• • •

## 12. Hinweise

### 12.1 Badenwerk AG Karlsruhe

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt.

Mit der Baulandumlegung sind die zu unseren Gunsten bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf die neugebildeten Grundstücke zu übertragen.

### 12.2 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. 3.2) verbindliche Bezugsebene fest.

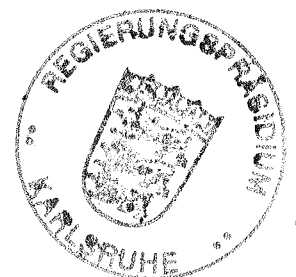

### 12.3 Begrenzung der Materialvielfalt

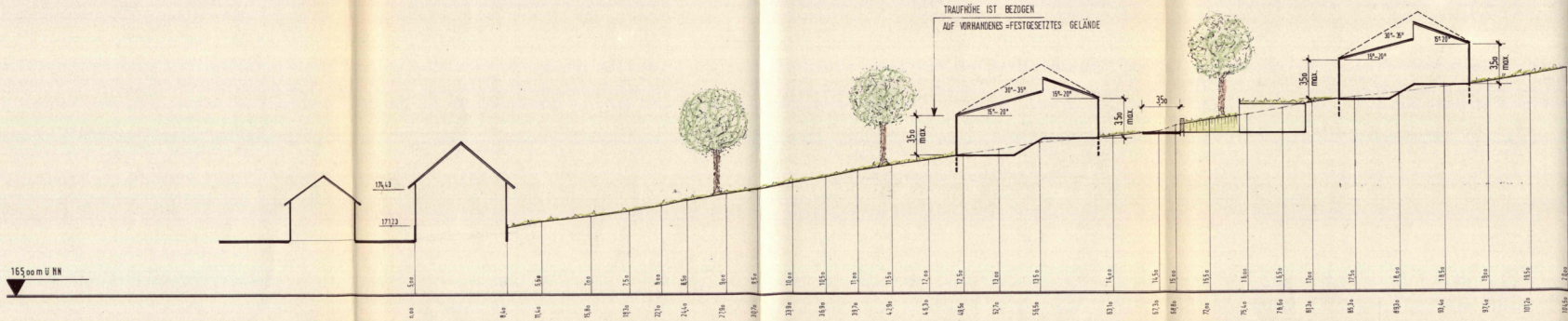
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkone etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

### 12.4 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 der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Gaggenau, den 19. November 1985





Nr. 11.24/102462  
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)  
 Karlsruhe, den 22.1.87  
 Regierungspräsident  
 Karlsruhe  
*Lösing*  
 Lösung



GROSSE  
 KREISSTADT  
 GAGGENAU

BAUGEBIET WINKELWIESEN

SCHNITT A-B

STADTPLANUNGS.-U. HOCHBAUAMT  
 GAGGENAU

JANUAR 1985

GEZEICHNET: *Brauer*

M 1:200

GEÄNDERT:

PLANNR 107/5