

# BEBAUUNGSPLAN

M. 1 : 500

GEWANN „ UNTERER RAIN “ „ GRÜNLING “

(1.) ÄNDERUNG 25. Mai 1970



WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET



2- GESCHOSSIGE GEBÄUDE  
DACHNEIGUNG 25%



WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



PLANUNGSGRENZE



FLÄCHEN FÜR GARAGEN



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — ZWINGEND

Stadtbauamt Gaggenau  
25. Mai 1970

Der Bürgermeister  
der Stadt Gaggenau  
*H. ...*

*Beck*

GAGGENAU, DEN 25. Mai 1970

## Zum Antrag vom 5.3.69 gehörig

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt Gaggenau für das  
Gebiet "Unterer Rain u. Grünling"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151) (LBO).

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

## § 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 3 der BauNVO als "reines" Wohngebiet festgelegt.

Das gesamte Plangebiet wird umschlossen vom

Rißweg entlang der nördlichen Weggrenze ab Grundstück Lgb.Nr. 4642 bis Lgb.Nr. 4664, dann Wechsel auf die südliche Seite bis Lgb.Nr. 4665/3. Dann in westlicher Richtung bis Lgb.Nr. 4612. Von hier ab in nördlicher Richtung bis zur südlichen Grundstücksgrenze von Lgb. Nr. 4595. Dann über dieses Grundstück hinweg entlang der südlichen Grenze von Lgb.Nr. 4594. Ab hier entlang der Grenze dieses Grundstücks bis zur östlichen Grenze von Lgb.Nr. 4596. Von hier über Lgb.Nr. 4591 zur nördlichen Grenze desselben. Ab hier entlang der Grenze von Lgb.Nr. 4590 und 4629 bis zur Planungsgrenze; ab hier entlang der Planungsgrenze bis zum Bergfriedhof. Von

dort entlang der Friedhofstraße und nach zweimaliger Überquerung derselben entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze von Lgb.-Nr. 5045 bis nördliche und östliche Grenze von Lgb.Nr. 4995. Dann über die geplante Aufschließungsstraße entlang der östlichen Grenze von Lgb.Nr. 5006 bis nördliche Grenze von Lgb. Nr. 5007 und Überquerung des Grundstückes Lgb.Nr. 5010. Ab hier entlang der westlichen und nördlichen Grenze von Lgb.Nr. 5014/1. Danach entlang der nördöstlichen Grenze der Hausgrundstücke an der Haydnstraße bis Lgb. Nr. 4705/1, hinweg über die Grundstücke Lgb.Nr. 4704, 4702/1, 4701/1, 4700 und 4697 und entlang der östlichen Grenze von Lgb.Nr. 4697, Überquerung von 4696, entlang der westlichen und nördlichen Grenze von Lgb.Nr. 4695 bis zum Rißweg.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebiets erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

## § 2

### Ausnahmen

Soweit nach § 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind zulässig:

Nicht störende Gewerbebetriebe

## § 3

### Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

## § 4

### Allgemeines

(1) Für die Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Reines Wohngebiet bei 1 Geschöß: GRZ 0,3  
bei 2 Geschossen: GRZ 0,3

(2) Die zulässige Geschoßfläche ergibt sich aus der Grundstücksfläche x der Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Für das Plangebiet gilt die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse nach den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

(1) Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.

(2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände muß mindestens 8 m betragen, wobei der

geringste Abstand 3 m betragen muß

#### IV. Baugestaltung

##### § 9

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein Rechteck bilden. Für die Gebäude gelten ebenfalls die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von der durch das Stadtbauamt festgelegten Sockelhöhe bis zur Traufe betragen:

Bei zweigeschossigen Gebäuden	6 m
Bei eingeschossigen Gebäuden	3 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird in jedem Falle vom Stadtbauamt festgelegt.
- (4) Die Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Für die zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend. Hiernach beträgt die Dachneigung:

a) Für 4 Bungalows (eingeschossige Gebäude)	Flachdach
b) für 13 zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach (bergseits mit einem, talseits mit zwei Geschossen in Erscheinung tretend)	15 ° bis 20 °
c) für 35 zweigeschossige Gebäude	Dachneigung 25 °
d) für 12 zweigeschossige Gebäude in Reihenaufbauweise	Dachneigung 25 °
- (7) Für die Dachdeckung sollen Ton oder anderer Werkstoff in engobierter Farbe verwendet werden.
- (8) Ein Kniestock soll höchstens bis 0,30 m zugelassen werden.
- (9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig

§ 10

Nebengebäude und Garagen

(1) Nebengebäude sind in dem Planungsbereich nicht zulässig.

§ 11

Garagen

(1) Garagen müssen eingeschossig mit Flachdach, mit nicht mehr als 10 ° Dachneigung erstellt werden.

(2) Garagenräume können im Kellergeschoß nur dann eingebaut werden, wenn die Hanglage es gestattet. Es muß daher vom Stadtbauamt jeweils festgelegt werden, ob Garagenräume im Kellergeschoß untergebracht werden können.

(3) Für die Erstellung der Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO und der Garagenverordnung vom 24.2.1965.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, quadratisches Drahtgeflecht oder Wellengitter im Rahmen aus Rohren, Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen sowie den genannten ähnlichen Einfriedigungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang der Straße darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

(2) Die Verwendung von einfachem Maschendraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseiten der Haupt- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, verschindeln, abschlämmen, und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(3) Bei Haupt- und Garagengebäuden sind Putzart und Faronton aufeinander abzustimmen.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Bei größeren beabsichtigten Geländebewegungen sind Planunterlagen zur Genehmigung der Baurechtsbehörde vorzulegen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strauchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Vor der Bepflanzung mit Bäumen ist die Genehmigung der Baurechtsbehörde erforderlich.

(3) Bepflanzungspläne sind nach Anforderung vorzulegen.

(4) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

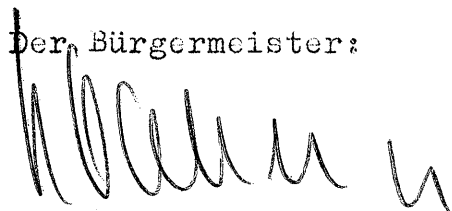
Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Niederschlagswasser darf aus den Grundstücken nicht über die Gehweganlage abgeleitet werden. Hofflächen sind nur durch Hofsinkkästen zur Grundstücksentwässerungsleitung hin zu entwässern.

(2) Für die Grundstücksentwässerung ist eine Anschlußgenehmigung erforderlich. Der Antrag hierzu muß mit Vorlage der Entwässerungspläne zusammen mit dem Bauantrag bei der Stadtverwaltung (Stadtbauamt) gestellt werden.

Gaggenau, den 10. Januar 1969

Der Bürgermeister:



Stadtbauamt:

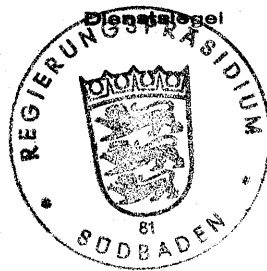


Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)  
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den

24. April 1969

Im Auftrag



*Clemens*