



PLANZEICHEN § 7 (A) Planzeichenerklärung 1981

1. Art der baulichen Nutzung
 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauVO)
 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)
 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Geschossflächenzahl
 2.2 Baumassenzahl
 2.3 Grundflächenzahl
 2.4 Zahl der Vollgeschosses
 2.5 Frontfläche
 2.6 Freizeithöhe

3. Übergangs-Baulinien, Baulinien
 3.1 Baulinie
 3.2 Übergangsbaulinie

4. Flächen für den Gemeinbedarf
 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 4.2 Schulen
 4.3 Sportflächen, Zentren dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen
 5.1 Straßenverkehrsflächen
 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 5.3 Öffentliche Parkflächen
 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsleistungen
 6.1 Elektrizität
 6.2 Gas
 6.3 Abwasser

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 7.1 unterirdisch
 7.2 oberirdisch

8. Grünflächen
 8.1 Öffentliche Grünflächen

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung
 9.1 Wasserflächen

10. Anlagen, Anlagenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung des Landschafts
 10.1 Erhaltung von Bäumen
 10.2 Anpflanzen von Bäumen

11. Sonstige Planzeichen
 11.1 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 11.2 Stellplätze
 11.3 Mit Geh-, Fahr- und Lastungswegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
 11.4 Begrenzung der Flächen, die von der Bahnanlage, Festanlage und sonst (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 im Abs. 4 BauGB)
 11.5 Grenze des üblichen Geltungsbereiches des Schutzgebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 11.6 Abgrenzung von Bauland (§ 1 Abs. 41 § 16 Abs. 5 BauGB)
 11.7 Orientierung
 11.8 Einzelne
 11.9 Stützmauer
 11.10 Strom
 11.11 Wasser
 11.12 Gas
 11.13 Gully, Mauer, etc.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.1985 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.01.1986.

Gegenüber, den 10.04.1986
 [Signature]
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 27.02.1989 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Änderung beschlossen.

Gegenüber, den 28.02.1989
 [Signature]
 Der Oberbürgermeister

AZ 22-24/0276/77
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
 NICHT BEANSTANDET
 (§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB)
 KARLSRUHE, DEN 11.07.89
 [Signature]

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 09.06.1986, 05.10.1987 und 17.10.1988.
 Gegenüber, den 18.10.1988
 [Signature]
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Durch notarielle Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bzw. über Erteilung der Genehmigung vom 12.10.1988
 17.10.1988
 18.08.1988
 [Signature]
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET:
 HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD,
 SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN

BEBAUUNGSPLAN ZÄNDERUNG

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
 GAGGENAU

JULI 1987

GEZEICHNET: [Signature]
 GEÄNDERT: NOV. 87
 MÄRZ 88
 DKT. 88

M 1:1000
 PLANNR. 3.26.3

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Oben im Feld/
Schlotteräxt/Langwiesen" im Stadtteil Ottenau
der Großen Kreisstadt Gaggenau

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in unterschiedliche Baugebiete gegliedert:

1.1.1 Industriegebiet (GI) -§ 9 BauNVO-

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) -§ 8 BauNVO-

1.1.3 Gewerbegebiet (GE-eingeschränkt) -§ 8 BauNVO-

1.1.4 Mischgebiet (MI) -§ 6 BauNVO-

In den nach §§ 8 und 9 BauNVO festgelegten Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² und einer Geschoßfläche von über 750 m² sowie Spielhallen nicht zulässig.

In einem Teil des nach § 8 BauNVO festgelegten Gebietes sind nur "sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig.

1.2 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) sowie die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In allen Gebieten außer dem GI-Gebiet wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

2.2 Im Industriegebiet (GI) ist die offene und geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO) möglich.

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt.



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 verunstaltet wirken.

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

3.3.1 Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Bereiche für Gemeinbedarf ausgewiesen:

- Bereich 1 Merkurschule, Turnhalle und Merkurhalle (Vereine)
- Bereich 2 Sportplatzanlage für Vereinssport und Schulsport

5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Erschließungsanlage sind -wie durch Planeintrag gekennzeichnet- als Fläche für das Parken von Fahrzeugen auszuführen.

Zwischen B 462 und geplanter Auffahrtsrampe von der L 79 neu sind zwei Flächen mit öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen (Hauptbenutzergruppe Sportplatzbesucher).

6. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zwischen der B 462 und dem Geh- und Radweg in Richtung Hörden wurde im Bereich der geplanten Böschung (späterer Ausbau B 462) eine ca. 10 x 20 m große Grundstücksfläche zur Errichtung einer Gasdruckregelstation bzw. 20 kV-Station zugunsten der Stadtwerke ausgewiesen.

...



7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Leitungsrechte L 2 und L 4 zugunsten des Abwasserverbands
Murg, Rastatt für Abwasserkanal

7.1.1 Ein insgesamt 3 m breiter Geländestreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

7.2 Leitungsrechte L 1, L 3 bis L 7 zugunsten der Stadtwerke Gaggenau für verschiedene Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, 20 kV, 1 kV, Beleuchtung, Steuerkabel, PVC-Rohr)

7.2.1 Die Geländestreifen unterschiedlicher Breite (Maß entsprechend Planeintrag) sind auf Dauer zugänglich zu halten, dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Öffentliches Grün

8.1.1 Zur B 462 muß im Endausbaustadium eine großzügige Eingrünung, insbesondere Wildkräuteraussaaten, erfolgen (Böschungflächen).

8.2 Privates Grün (GE-Gebiet und GI-Gebiet)

8.2.1 Private Begrünungsmaßnahmen müssen das öffentliche Grün ergänzen.

8.2.2 Hierzu sind Baukörper -soweit es Betriebsabläufe zulassen- direkt entlang der Außenwände abzapflanzen.

8.2.3 Stellplätze und Freiflächen, die dieses vom Betriebsablauf zulassen, sind als Grünflächen bzw. als mit Baumschirmen überpflanzte Flächen anzulegen.

8.2.4 Größere Freiflächen ohne Bepflanzungsmöglichkeit sind mit Hecken, Büschen oder Bäumen zu gliedern.

8.3 Privates Grün (MI-Gebiet)

8.3.1 Der vorhandene Baumbestand muß -soweit Baumaßnahmen dies zulassen- erhalten bleiben.

8.3.2 Pro begonnener 500 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.
Hierbei können Obstbäume oder sonstige heimische Laubbäume verwendet werden.

8.4 Für alle Gebiete gültig:

Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten:

Bäume:

Platanen, Spitzahorn, Roteiche, Stieleiche, Robinie, Bergahorn, Maßholder, Sommer- und Winterlinde, Obstbaum-Hochstämme, Aspe, Silberpappel, Baumhasel und Vogelbeere.



Sträucher zur Unterpflanzung:

Heckenkirsche, Schneebeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarz- und Weißdorn, Holunder und Liguster.

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

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

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

10. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

11. Außenanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 11.1 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.
- 11.2 Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.
- 11.3 Außerdem sind zulässig:
- a) Mauern bis 0,60 m Höhe mit Gehölzhinterpflanzung,
 - b) offene Vorgärten, die mit Rasenkanten eingefasst wurden,
 - c) freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der bestehenden Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.



13. Hinweise

13.1 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.

13.2 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. Ziffer 9.3) verbindliche Bezugsebene fest.

13.3 Badenwerk AG, Karlsruhe

Zwischen den spannungsführenden Leitungsseilen der Freileitung und eventuell zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den KWE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leitungsseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m bzw. bei Gebäuden mit Flachdach 5 m einzuhalten.

Der Mindestabstand vom unteren Leitungsseil bis zur Straße bzw. Geh- und Radweg muß mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6 m betragen.

13.4 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.

13.5 Straßenbauamt Karlsruhe

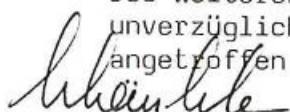
Alle im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von sichtbehindernden Hindernissen höher als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

13.6 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

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

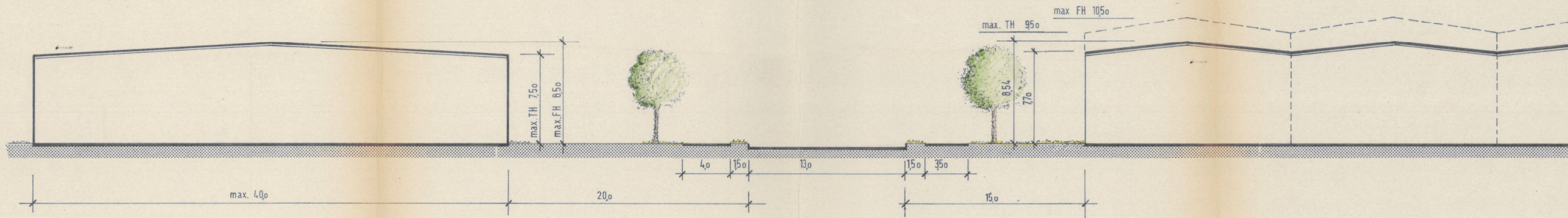
Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu beteiligen ist, wenn bei den Bauarbeiten Ablagerungen angetroffen werden.


Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister



SCHNITT A-B



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTHEIL OTTENAU

BAUGEBIET:
HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD
SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN
SCHNITT A-B

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT



GAGGENAU

JULI 1987

GEZEICHNET: *B. Wäber*

M 1:200

GEÄNDERT:

PLANNR. 3. 2b. 5