



PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenerklärung 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauVO)
 - 1.2.2 MI II Mischgebiet (10 BauVO)
 - 1.3.1 GE II Gewerbegebiet (9 BauVO)
 - 1.3.2 GI II Industriegebiet (7 BauVO)
- Auß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauVO)
 - 2.1 16 Geschossflächenzahl
 - 2.3 BMZ 50 Baumensenzahl
 - 2.5 05 Grundflächenzahl
 - 2.7 II Zahl der Vollgeschosse
 - 2.8 FH Firsthöhe
 - 2.9 TH Traufhöhe
- Beweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)
 - 3.1 0 Offene Bauweise
 - 3.1.4 EG Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.4 Öffentliche Parkfläche
 - 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserreinigung sowie für Anlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 Elektrizität
 - 7.2 Gas
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.3 unterirdisch
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1 Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.3 Ga/St Garagen-/Stellplätze
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (r.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
 - 15.15 Firsttrichtung
 - 15.16 Sattel-/Flach-/Pultdach
 - 15.17 geplante Grenze

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Guggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.1993 den Aufstellungsbescheid gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.11.1993.

Guggenau, den 22.02.1994
 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch
 a) Erörterung am 19.11.1993 bis 03.12.1993
 b) öffentliche Darlegung vom 19.11.1993 bis 03.12.1993

Guggenau, den 22.02.1994
 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 13.12.1993

Guggenau, den 22.02.1994
 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 22.11.1993 in der Zeit vom 10.01.1994 bis 02.02.1994 öffentlich ausgelegen.

Guggenau, den 22.02.1994
 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 21.02.1994 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Guggenau, den 22.02.1994
 Der Oberbürgermeister:
 Michael Schulz

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführenden des Anzeigeverfahrens bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 18.08.1994 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Guggenau, den 18.08.1994
 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Anzeigemark:
 42 22-254.3-8/94
 Regierungspräsidium Karlsruhe
 NICHT BEANSTANDET
 (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
 Karlsruhe, 28.07.1994
 g.o.s. Freiwieser

...S.FERTIGUNG 4

GROSSE KREISSTADT GUGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

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

BEBAUUNGSPLAN 3.ÄNDERUNG

STADTPLANUNGS- u. HOCHBAUAMT GUGGENAU

NOVEMBER 1993

GEZEICHNET: [Signature]

M 1:500

GEÄNDERT: [Signature]

PLANNR. 3.2.c.3

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Kr/di

Gaggenau, 21. Februar 1994

Schriftliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Hinterm Graben/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 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

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 Plan-
eintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt.
3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grund-
sätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig.
- 3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind
nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werk-
stoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile
zueinander nicht verunstaltend 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. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Zwischen dem bestehenden Schul- und Sportgelände und
der geplanten Auffahrtsrampe zur B 462 ist eine Fläche
mit öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen (Haupt-
benutzergruppe Sportplatzbesucher).

5. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zwischen der B 462 und dem Geh- und Radweg in Richtung
Hörden ist im Bereich der geplanten Böschung (späterer
Ausbau B 462) eine Gasdruckregelstation bzw. eine 20
KV-Station zugunsten der Stadtwerke installiert.

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

6.1 Öffentliches Grün

6.1.1 Zur B 462 muß im Endausbaustadium eine großzügige Eingrünung, insbesondere Wildkräuteraussaaten, erfolgen (Böschungsf lächen).

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

6.2.1 Private Begrünungsmaßnahmen müssen das öffentliche Grün ergänzen.

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

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

6.2.3 Größere Freiflächen ohne Bepflanzungsmöglichkeiten sind mit Hecken, Büschen oder Bäumen zu gliedern.

6.3 Privates Grün (MI-Gebiet)

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

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

6.4 Für alle Gebiet 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.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

7.2 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen oder auf bestehendes Gelände bezogen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

8. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

9. Außenanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

9.1 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

9.2 Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

9.3 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.

10. 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.

11. Hinweise

11.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten 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.

11.2 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 8.3) verbindliche Bezugsebene fest.

11.3 Badenwerk AG, Karlsruhe

Zwischen den spannungsführenden Leitungsseilen der Freileitung und evtl. zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-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.

11.4 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.

11.5 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe

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 zu melden.

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.

Michael Schulz
 Michael Schulz,
 Oberbürgermeister



AZ 22-2511.3 - 8/71
Regierungspräsidium Karlsruhe
NICHT BEANSTANDET
 (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 29.07.1994

gez.: Trübenmeier