



TEIL II GENEHMIGUNG ZURÜCKGESTELLT

GAGGENAU
STADTBAMT ABT. STADTPLANUNG

BEZEICHNUNG: STRASSEN- UND BAULINIENPLAN
 STADTEIL OTTENAU
 GEWANN: UNTERER RAIN, OBERER RAIN
 UND FRIEDHOF

ANDERUNG: ANDERUNG:

GEZEICHNET: MERKL. GAGGENAU DEN 20. AUGUST 71. PLAN NR.: B 036 - 007
 GEPRÜFT: MASSTAB: 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG:

WR II	REINES WOHNGEBIET		BESTEHENDE GEBÄUDE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
MI	MISCHGEBIET		GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GE	GEWERBEGEBIET	SD	SATTELDACH 25°
GI	INDUSTRIEGEBIET		
O	OFFENE BAUWEISE		
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG		
	GESCHLOSSENE BAUWEISE		
	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		
	BAULINIE		
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF		THEATER
	VERWALTUNGSGEBÄUDE		JUGENDHEIM
	SCHULE		JUGENDHERBERGE
	KINDERGARTEN		SCHUTZRAUM
	KINDERTAGESSTÄTTE		POST
	KIRCHE		FEUERWEHR
	HALLENBAD		
	KRANKENHAUS		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE		
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE		
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE		
	FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN		
	WASSERWERK		PUMPWERK
	UMFORMERSTATION		UMSPANNWERK
	KLÄRANLAGE		BRUNNEN
	GASWERK		MÜLLBESEITIGUNGSANL.
	WASSERWERK		FERNHEIZWERK
	ELEKTRIZÄTÄTWERK		
	GRÜNFLÄCHEN		
	PARKANLAGE		DAUERKLEINGÄRTEN
	FRIEDHOF		SPIELPLATZ
	ZELTPLATZ		SPORTPLATZ
	GRABPLATZ		
	WASSERFLÄCHE		FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		FLÄCHE FÜR LAND
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE O. GARAGEN	St	FORSTWIRTSCHAFT STELLPLÄTZE
	GGst	GG	GARAGEN
	GGg		GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		GEMEINSCHAFTSGARAGEN
	PLANUNGSGEBIETSGRENZE		

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenu hat am ...
 Gaggenu, den 4. April 1973

Oberbürgermeister
 (Signature)

STADT GAGGENAU

DURCH ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND AUSLEBUNG GEMÄSS § 10 DES BUNDEBAUGESETZES AM 24. 4. 73 IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 GAGGENAU, DEN 24. 4. 73.
 STADTBAUDIREKTOR:
 (Signature)

STADT GAGGENAU

Beglaubigung
 (2 Abs. 2 BauVVO)
 Der Antrag stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Beglaubigung erstreckt sich nur auf den in § 2 Abs. 3 BauVVO festgelegten Abchnitt der Anlage.
 Rastatt, den 2. März 1973
 Staatl. Vermessungsamt
 771
 Reg. Verm. Obermann

Nr. 13-24/004/13
 Genehmigt (§ 11 BauVVO)
 Karlsruhe, den 29. 3. 1973
 Regierungsrat
 Karlsruhe
 Im Auftrag
 (Signature)

REGIERUNGSPRESDENTUR
 KARLSRUHE

Bebauungsverschriften

zum Bebauungsplan "Unterer Rain, Oberer Rain
und Friedhof"

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBl. I S. 341) (BBaG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BBl. I S. 429) (BaunVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBaG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 10 und 11 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B) Fortsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Wohngebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 3 und § 4 der BauNVO als "reines" und "allgemeines" Wohngebiet festgelegt. Weiterhin wird öffentliche Grundstücke für den Friedhof nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 3 LBOG ausgewiesen. Die Abgrenzungen der Gebiete unterschiedlicher Nutzung sind im Straßen- und Bauleitplan gekennzeichnet.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 und § 4 der BauNVO zugelassen werden können, sind zulässig "nicht störende Gewerbebetriebe".

§ 3

Schöne- und Versorgungsanlagen

1. Schöneanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

1. Für die bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl wie im Straßen- und Baulinienplan ersichtlich festgesetzt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bezugsgebiet bedeutet die Geschosszahl "II", daß der Baukörper aus Rang eingeschossig und von Teil zweigeschossig erscheinen darf. Diese Gebiete sind im Straßen- und Baulinienplan durch $GFZ = 0,25$ und $GFZ = 0,4$ gekennzeichnet.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.
2. Grundstücken sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
3. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung aus dem Straßen- und Baulinienplan ersichtlich.

§ 7

überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Maßgrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudefußabstand

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 3,00 m betragen, wobei der geringste Grenzabstand 1,00 m betragen muß.

IV Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf von der durch das Stadtbaunamt festgelegten Sockelhöhe bis zur Traufhöhe betragen:

bei dreigeschossigen Gebäuden	9m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6m
bei eingeschossigen Gebäuden	3 m
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird in jedem Falle vom Stadtbaunamt festgelegt.
3. An- und Verbauten an den Gebäuden sollen sich architektonisch einfügen.
4. Die Dachneigung bei Satteldächern soll zwischen 22° - 25° betragen.
5. Ein Ankerstock soll höchstens bis 0,30 m zugelassen werden.
6. Dachgauben sind nicht zulässig.

§ 10

Garagen

1. Die Garagen sollen entweder mit Flach- oder Satteldach eine architektonische Einheit mit dem Hauptgebäude bilden.
2. Garagen können im Kellergeschoß nur dann eingebaut werden, wenn es die Hanglage gestattet. Eine Zustimmung des Stadtbaunamtes zu solchen Lösungen ist notwendig.
3. Für die Erstellung der Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO und der Garagenverordnung vom 24.2.65.

§ 11

Einfriedigungen

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

Zulässig sind Einfriedigungen bis 0,80 m Höhe aus Beton, Naturstein, Mauerwerk, Profil-Stornitplatten, einfache Holzzäune und Hecken.

Die massiven Einfriedigungen sollen mit Ziegeln, Stein oder ähnlichen bewerkstet sein.

§ 12

Fassade und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Bauvertragsbedingungen zu behandseln (verputzen, verschiebelen, abschließen und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben zu Einsicht verlangen.
3. Bei Haupt- und Garagengebäuden sind Putzart und Farben aufeinander abzustimmen.

§ 13

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 Geländebeeinträchtigungen sind Planunterlagen zur Genehmigung der Baurechtsbehörde vorzulegen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung als Stiergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Büschen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Vor der Bepflanzung mit Büschen ist die Genehmigung der Baurechtsbehörde erforderlich.
3. Bepflanzungspläne sind nach Anforderung vorzulegen.
4. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

1. Klärschächte sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Niederschlagswasser darf aus dem Grundstück nicht über die Gehweganlage abgeleitet werden. Hofflächen sind nur durch Hofeinkläten zur Grundstücksentwässerungsführung hin zu entwässern.

2. Für die Grundstückeentwässerung ist eine Anschlußge-
meldeung erforderlich. Der Antrag hierzu muß mit Vor-
lage der Entwässerungspläne zusammen mit dem Bauvertrag
bei der Stadtverwaltung (Stadtbaumeister) gestellt werden.

Geggenau, 24. August 1971

L. V.

(Schöpfer)
Bürgermeister

Stadtbaumeister