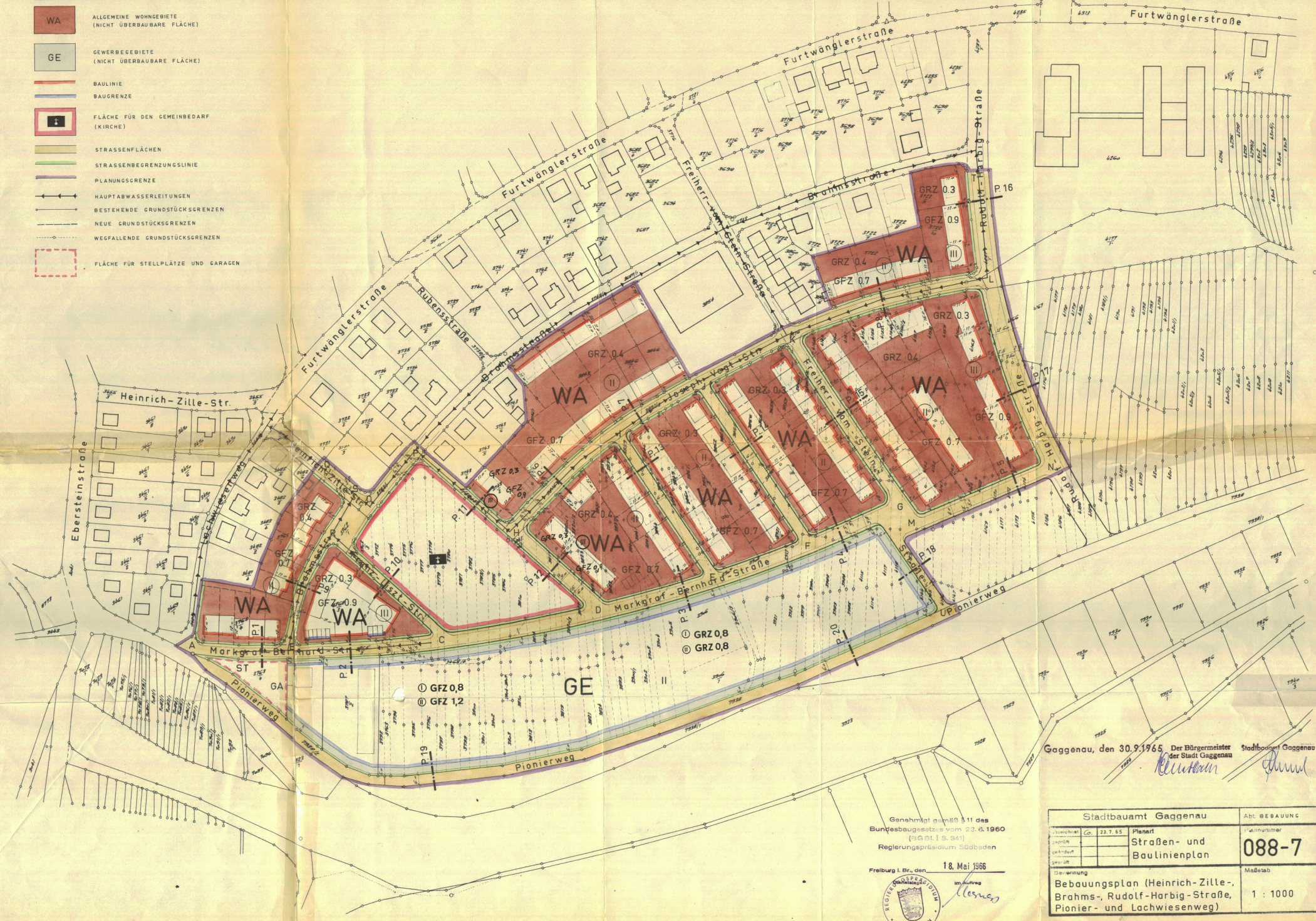


Erläuterung:

- WA ALLGEMEINE WOHNBEDIE (NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE)
- GE GEWERBEBEDIE (NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE)
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (KIRCHE)
- STRASSENFLÄCHEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- PLANUNGSGRENZE
- HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN



Gaggenau, den 30.9.1965 Der Bürgermeister Stadt Gaggenau
Kleinmann *Christ*

Genehmigt durch § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 84)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 18. Mai 1966



im Auftrag *Kesner*

Stadtbaumeister Gaggenau		Abt. BEBAUUNG	
Zeichner	23.7.65	Planer	Plannummer
Gezeichnet		Strassen- und Baulinienplan	088-7
Genehmigt		Maßstab	1 : 1000
Bebauungsplan (Heinrich-Zille-, Brahm-, Rudolf-Harbig-Straße, Pionier- und Lachwiesenweg)			

Genehmigt durch § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 84)
Regierungspräsidium Südbaden

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt G a g g e n a u für das
Gewann "Lachwiesen, Röhrig" Stadtteil Ottenau

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
BGBl. I. S. 341.
2. §§ 1 - 12 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl.
S. 429 BauNVO)
3. § 1 der 2. Verordnung des Landesregierung zur Durchführung
des BBauG. vom 27.6.1961 (Ges.Bl.S. 208)
4. §§ 3 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg
-LBO- vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der Geltungsbereich für die einzelnen Baugebiete des Bebauungs-
planes wird für das Gebiet, das umschlossen wird von M.-Bernhard-/
Straße/Lachwiesenweg/Heinrich-Zille-/Brahms-/Rudolf-Harbig-Straße
nach § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet und für das Bauge-
biet, das umschlossen wird von M.-Bernhard-Straße/verl. Fr.-v.-
Stein-Straße/Pionierweg nach § 8 der BauNVO als Gewerbegebiet
festgelegt.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt
durch Eintragung im Gestaltungsplan.

Straßen- u. Baulinieplan

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach der BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden
können, sind diese zulässig:

a) allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. ~~Anlagen für kirchliche, kulturelle
soziale, gesundheitliche und sport-
liche Zwecke~~

b) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Bedienstete
- ~~2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
- ~~5. Verkehrsbetriebe~~

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind für das allgemeine Wohngebiet nicht zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen für das allgemeine Wohngebiet zugelassen werden.
- (3) Für das Gewerbegebiet soll § 14 der BauNVO gelten. Es sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Für die Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bestimmt werden.

- | | |
|---|---------------------|
| a) allgemeines Wohngebiet bei 2 Geschossen: | GRZ 0,4 |
| | GFZ 0,7 |
| b) für das Gewerbegebiet bei 2 Geschossen: | GRZ 0,8 |
| | GFZ 1,2 |
| c) allgemeines Wohngebiet bei 3 Geschossen: | GRZ 0,3 |
| | GFZ 0,9 |
| a) GE | 1 Geschoss: GRZ 0,8 |
| | GFZ 0,8 |

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Für das allgemeine Wohngebiet, das umschlossen wird von M.-Bernhard-Straße/Lachwiesenweg/H.-Zille-/Brahms-/Rudolf-Harbig-Straße und das Gewerbegebiet, das umschlossen wird von M.-Bernhard-Straße/verl. Fr.-v.-Stein-Straße/Pionierweg gilt die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse nach den Eintragungen im Gestaltungsplan - Stassen- u. Boulinienplan

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet ist zwingend, 2 und 3 Geschosse. Für das Gewerbegebiet sollen bis zu 2 Geschosse zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt und gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan als Festsetzung gemäß § 12 22,4 der BauNVO.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Für die Gebäude gelten außerdem die Eintragungen im Gestaltungsplan.
- (2) Für das allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der Gebäude wie folgt festgelegt:
- 2 Geschosse, 6,50 - 7,0 m von Straßenoberkante bis Traufe
 - 3 Geschosse, 9,00 - 9,5 m von Straßenoberkante bis Traufe
- Für das Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe mit 6,50 - 7,0 m festgelegt, und zwar von Straßenoberkante bis Traufe.
- (3) Die Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (4) Für die zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen Ton oder anderer Werkstoff in engobierter Farbe verwendet werden.
- (5) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird in jedem Falle vom Stadtbauamt festgelegt.

(6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Garagen müssen eingeschossig mit Flachdach, mit nicht mehr als 10° Dachneigung erstellt werden.
- (2) Garagenräume dürfen im Kellergeschoß nicht eingebaut werden.
- (3) Für die Erstellung der Garagen und Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO und der Garagenverordnung vom 24.2.1965.

§ 10

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, oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, oder - quadratisches Drahtgeflecht, oder - Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzungen.

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.

§ 11

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseiten der Haupt- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln 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 Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 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.

§ 13

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 Hofsenkblätter 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.

§ 14

Planvorlage

(1) Die Baueingabe muß für die endgültige Bebauung des Grundstücks eingereicht werden:

- | | |
|--|-----------|
| a) Hauptgebäude, Garagengebäude oder vorgesehene Stellplätze | je 4-fach |
| b) Entwässerungsgesuch | je 2-fach |
| c) Antrag auf Gas- und Wasseranschluß | je 2-fach |
| d) Antrag auf Elektroanschluß | je 2-fach |

(2) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

(3) In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte, sowie Straßenabwicklungen verlangt werden, aus denen die Einfriedigung des geplanten Gebäudes in seiner Umgebung ersichtlich ist.

(4) Die Baurechtsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. (Profile) so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

Gaggenau, den 30. September 1965

Der Bürgermeister
der Stadt Gaggenau :

