



- PLANZEICHEN S 2 (4) Planzeichenerklärung 1990
- WA II: Bauweise II
 - Q3, Q4, Q5, Q6: Bauweise III
 - SD 30°, SD 40°, SD 38°: Dachneigung
 - TH Max. 5,0m: Traufhöhe
 - 15.1: Verkehrsflächen
 - 15.2: Sonstige Planzeichen
 - 15.11: Umgrenzung für bauliche Nutzungen
 - 15.12: Umgrenzung für bauliche Nutzungen
 - 15.13: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 15.14: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 15.15: Satteldach / Traufhöhe (Maximal)
 - 15.16: Firstrichtung

| | |
|--|----------------|
| 25.03.1985 u. 02.04.1990 | 07.05.1992 |
| 28.03.1985 u. 06.09.1980 | 15.05.1992 |
| 07.03.1990 | 16.06.1992 |
| i.V. Burghardt | i.V. Burghardt |
| 10.09.1990 | 01.09.1993 |
| 25.09.1990 | 30.08.1993 |
| i.V. Burghardt | Richard Müller |
| 23.03.1991 | 05.01.1994 |
| 24.09.1991 | 10.01.1994 |
| i.V. Burghardt | Müller |
| AZ 22-2511.3-8/7 Regierungspräsidium Karlsruhe Nicht beanstandet (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB) Karlsruhe, den 10.12.93 gez. Lising | |

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET: RECHTS DER MURG
TEILBEBAUUNGSPLAN I

STADTPLANUNGS.- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

DEZEMBER 1991

GEZEICHNET: Müller

GEÄNDERT: SEPT.93

M 1:500
PLANNR. 3.B.3

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/Tu

Gaggenau, den 30. August 1993

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Rechts der Murg" im Stadtteil Ottenau
der Großen Kreisstadt Gaggenau
Teilbaugebiet I zwischen dem Sulzbach und der Friedhofstraße

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO, festgesetzt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu die Schnitte).
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Je nach Planeintrag sind nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

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 Grundstücksfläche 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 verunstaltend wirken.

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

Auf den neuzubildenden Baugrundstücken sowie auf den Garagengrundstücken sind Garagen bzw. Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließungsanlagen sind, wie durch Planeintrag gekennzeichnet, zwingend als verkehrsberuhigter Bereich oder als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

5. Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Entlang der Bahnlinie wird ein ca. 3 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Darauf soll eine intensive Bepflanzung mit Hecken und Hochstämmen erfolgen.

5.2 In der südöstlichen Ecke des Wohngebietes wird eine ca. 300 m große Fläche als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Bei den Gebäuden am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes entlang des Bundesbahngeländes sind die westlichen, nördlichen und östlichen Außenbauteile der Gebäude entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8, Zeile 3 zu dimensionieren. An den übrigen Gebäuden des Bebauungsplangebietes sind die Außenbauteile entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8, Zeile 2 zu dimensionieren. Diese Vorgaben gelten bei allen künftigen Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

7. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7.1 Pro begonnener 300 qm Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume und heimische Laubbäume zu verwenden.
- 7.2. Der vorhandene Baumbestand muß - soweit Baumaßnahmen dies zulassen - erhalten bleiben.
- 7.3 Auf den öffentlichen Flächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB
- 8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in die als Bestandteile des Bebauungsplanes geltenden Schnitte maßgebend.
- 8.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 8.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes Gelände oder auf angrenzende geplante öffentliche Flächen bezogen - je nach Eintrag im Schnitt -.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO

9. Werbeanlagen
- 9.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 9.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.
10. Außenanlagen
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 10.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wegen sind zulässig:
- a) Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen oder vergleichbaren Elementen eingefasst sind.
 - b) Freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht bis max. 1 m Höhe.
- 10.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Maschendrahte mit lockerer Gehölzhinterbepflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.
11. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO
- In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten bzw. vorhandenen Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.
- Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nicht zulässig bzw. nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen (keine Stützmauern) auszugleichen - im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde -.
12. Dachformen
- 12.1 Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 38° bzw. 30° - je nach Eintrag im Bebauungsplan -. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte und sind zwingend einzuhalten.
- 12.2 Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 12.3 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan und in den Schnitten festgesetzt.
- 12.4 Garagen, die getrennt von den Wohnhäusern als Sammelgaragen erstellt werden, sind gruppeneinheitlich zu gestalten; ein Abstimmungsgebot gilt auch für den Einsatz der Materialien.

13 Materialien

- 13.1 Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz; Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausführungen.

- 13.2 Materialien für die Dacheindeckung müssen ebenfalls mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden. Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild nicht typische Materialien verwendet werden.

In Frage kommen:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen
- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen - wie Schiefer oder asbestfreie Platten -.

13.3 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.

14. Farbgebung

- 14.1 Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidung) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzstriche

sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.

- 14.2 Die Einzelfarbgebung ist im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

15. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

- 15.1 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 verbindliche Bezugsebene fest.

16. Hinweise

- 16.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen werden.

- 16.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- 16.2.1 Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 16.2.2 Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.
- 16.2.3 Ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist herzustellen.

- 16.2.4 Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.
- 16.2.5 Es wird darauf hingewiesen, daß die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege etc.) zu beachten.
- Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor der Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.
- 16.2.6 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.
- 16.2.7 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.
- 16.3 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg
- 16.3.1 Aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse werden ingenieurgeologische Untersuchungen empfohlen.



Michael Schulz
Michael Schulz
Oberbürgermeister

AZ 22-2511.3-8/7

Regierungspräsidium Karlsruhe

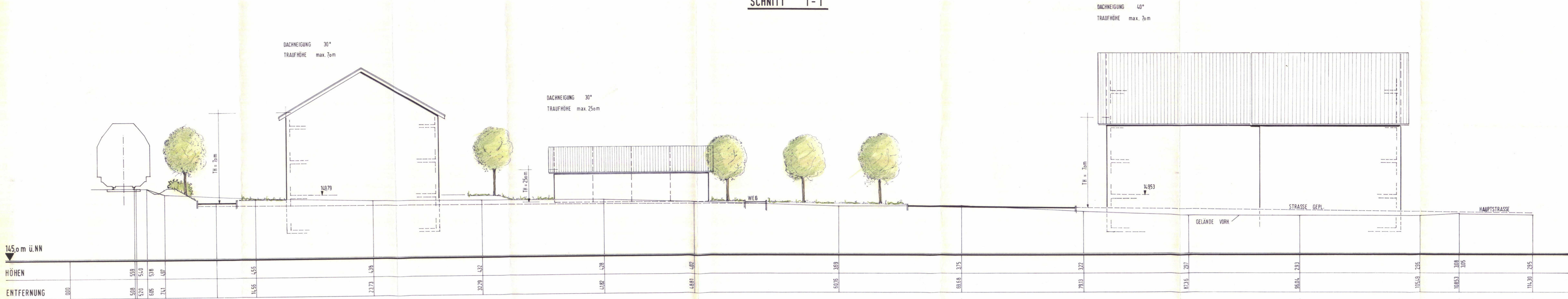
Nicht Beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, den 10.12.93

gez. Lüsing

SCHNITT 1-1'



AZ 22-25M.3-8/7
 Regierungspräsidium Karlsruhe
 Nicht Beanstandet
 (§ 11 Abs.3 Satz 2 BauGB)
 Karlsruhe, den 10.12.93
 gez Lüsing

GROSSE
 KREISSTADT
 GAGGENAU
 STADTEIL OTTENAU

BAUGEBIET: RECHTS DER MURG
 SCHNITT 1-1'

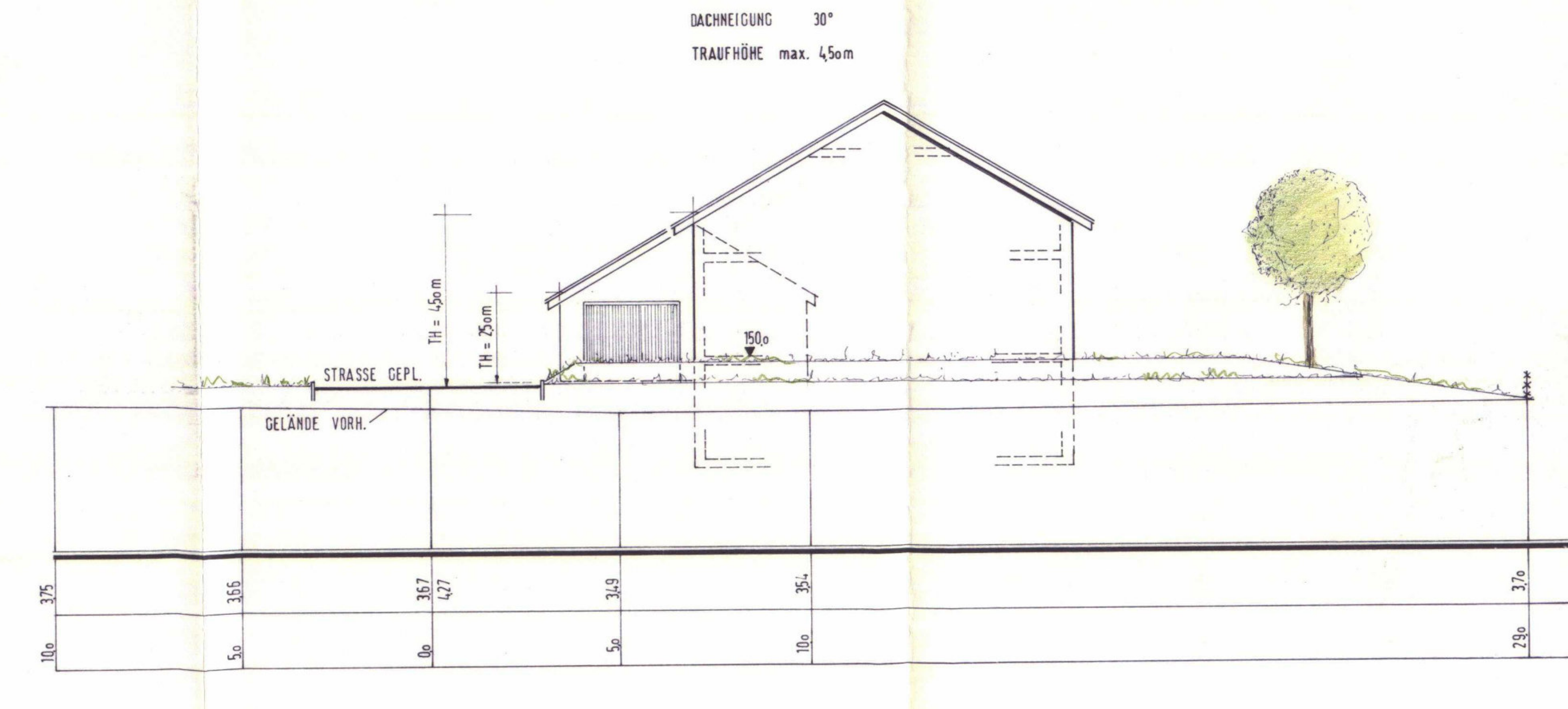
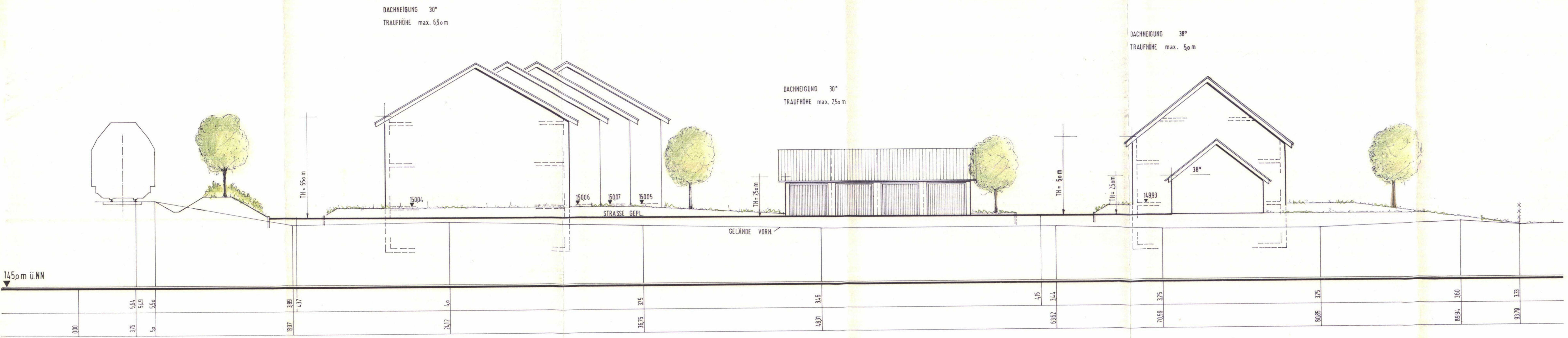
STADTPLANUNGS.-UND HOCHBAUAMT
 GAGGENAU
 AUGUST 1992

GEZEICHNET: M 1:100
 GEÄNDERT: PLANNR. 3.8.5.1

AZ 22-2511.3-8/7
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht Beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, den 10.12.93
gez. Lüsing

SCHNITT 2-2'

SCHNITT 3-3'



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU
STADTEIL OTTENAU

BAUGEBIET
RECHTS DER MURG
SCHNITT 2-2', 3-3'

STADTPLANUNGS.- UND HOCHBAUAMT
GAGGENAU
AUGUST 1992

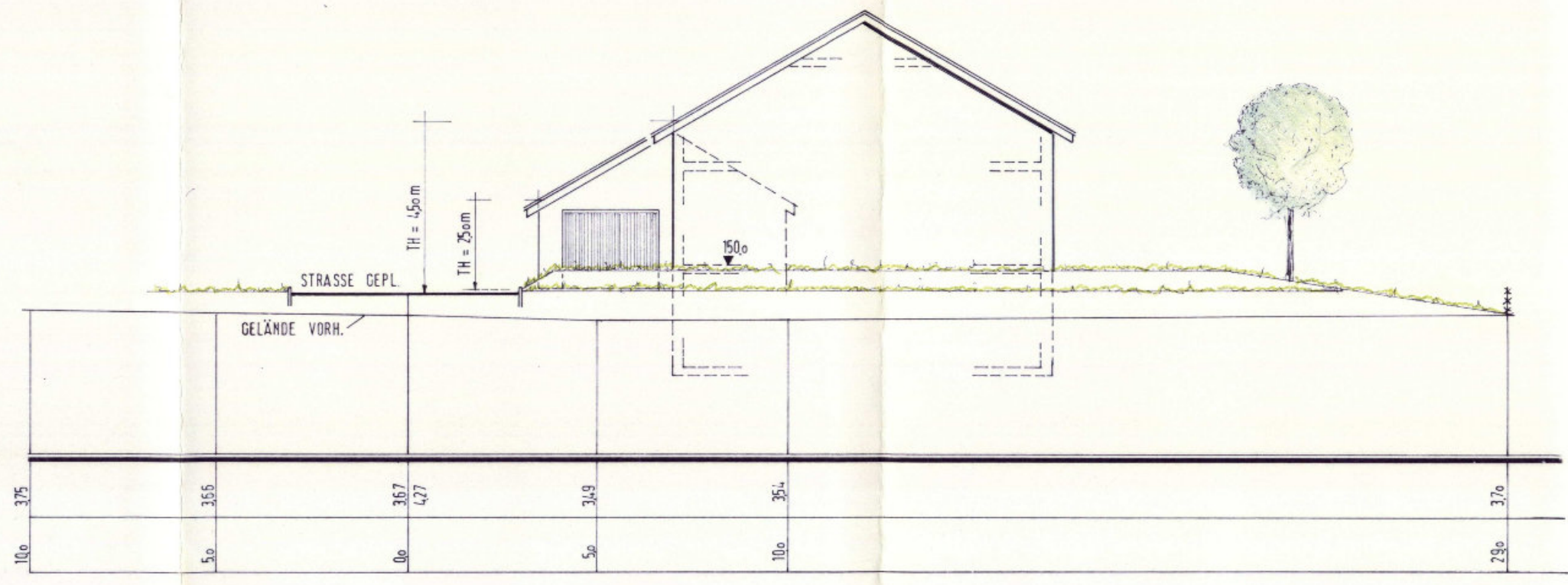
GEZEICHNET:
GEÄNDERT:

M 1:100
PLANNR. 3.8.5/2

2...FERTIGUNG

SCHNITT 3-3'

DACHNEIGUNG 30°
TRAUFHÖHE max. 4,50m



AZ 22-2511.3-8/7
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 10.12.93

Lüsing
LÜSING



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET RECHTS DER MURG
SCHNITT 2-2', 3-3'

STADTPLANUNGS.- UND HOCHBAUAMT
GAGGENAU AUGUST 1992

GEZEICHNET: M 1:100
GEÄNDERT: PLANNR. 3.8.5/2