

# GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

STADTRAUMT ABE: STADTPLANUNG

BEZEICHNUNG STRASSEN-UND BAULINIENPLAN ORTSETZER, STADTEIL SELBACH HERRENWIESEN, UNTERE BRANDSTATT, HEPPLER, OBERE BRANDSTATT		
ANDERUNG:	ANDERUNG	
BEZEICHNET BA.	GAGGENAU DEN 10. 4. 1972	PLAN NR. B 028-023
GEPRÜFT:	MASSTAB: 1: 1000	

## ZEICHENERKLÄRUNG:

	REINES WOHNGEBIET		BESTEHENDE GEBÄUDE
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	MISCHGEBIET		GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEWERBEGBIET	FD	FLACHDACH
	INDUSTRIEGEBIET	SD	SATTELDACH 25°-30°
	OFFENE BAUWEISE	PD	PULDDACH
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG		
	NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG GESCHLOSSENE BAUWEISE		
	BAUGRENZE		
	FLACHE FÜR DEN GEMEINBEDARF		THEATER
	VERWALTUNGSGBÄUDE		JUGENDHEIM
	SCHULE		JUGENDHERBERGE
	KINDERGARTEN KINDERTAGESSTÄTTE		SCHUTZRAUM
	KIRCHE		POST
	HALLENBAD		FEUERWEHR
	KRANKENHAUS		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE		
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN		
	WASSERWERK		PUMPWERK
	UMFORMERSTATION		UMSPANNWERK
	KLARANLAGE		BRUNNEN
	GASWERK		MULLBESEITIGUNGSANL.
	WASSERWERK		FERNLEITUNGSANL.
	ELEKTRIZITÄTSWERK		MIT ÖFFENTL. GEA-FÄHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
	GRÜNFLÄCHEN		DAUERKLEINGARTEN
	PARKANLAGE		SPIELPLATZ
	FRIEDHOF		SPORTPLATZ
	ZELTPLATZ		
	BADEPLATZ		
	WASSERFLÄCHE		FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		FLÄCHE FÜR LAND- FORSTWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR STELL- PLATZE O GARAGEN		FORSTWIRTSCHAFT STELLPLATZE
	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE		GARAGEN
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		
	PLANUNGSGEBIETSGRENZE		
	SICHTFLÄCHEN V.D. BEB. FREIZUH. GRUNDSTÜCKE		
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN		

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1960 am 15. März 1972... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 15. März 1972 den Entwurf und dessen öffentliche Auslegung genehmigt.

Gaggenau, den 23. Mai 1972

i.A. *[Signature]*  
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1960 am 26. Mai 1972... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 12. Juli 1972 den Entwurf und dessen öffentliche Auslegung genehmigt.

Gaggenau, den 28. August 1972

i.A. *[Signature]*  
Stadtdirektor

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat am 11. September 1972... gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes den Bebauungsplan als satzung beschlossen.

Gaggenau, den - 2. Okt. 1972

*[Signature]*  
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 841)  
Regierungspräsidium Südbaden

Südbaden, den 13. Nov. 1972  
Direktor: *[Signature]*

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes am 30. Nov. 1972... ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Gaggenau, den 19. Dezember 1972

i.A. *[Signature]*  
Stadtdirektor

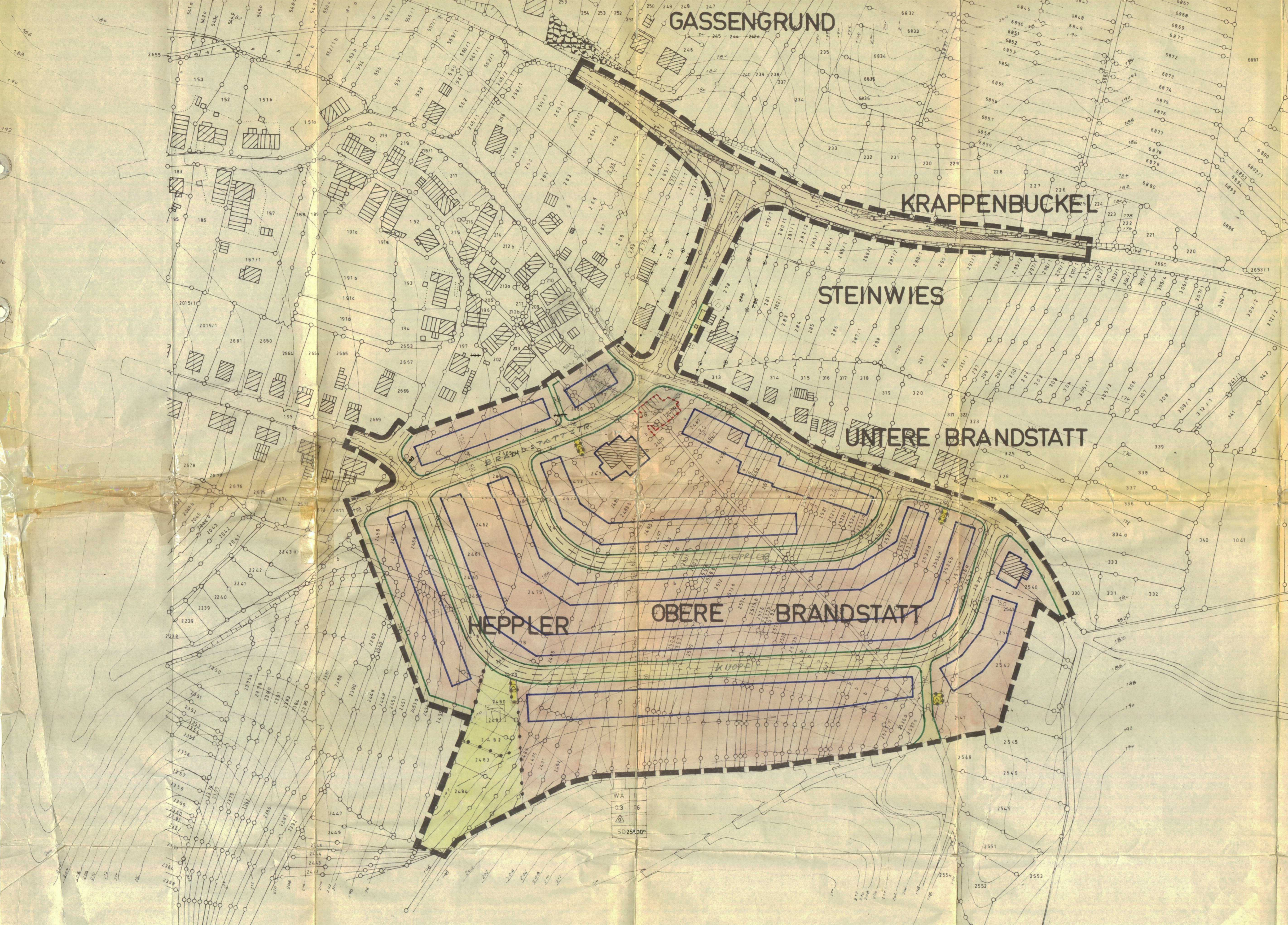
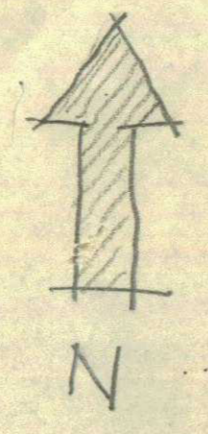
### FESTSETZUNGEN:

**Baubestimmungen**  
§ 2 Abs. 2 Bauordnung  
Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Bebauungsplan markiert mindestens die Mindesthöhe des Auszugs. Datum: 5. Sept. 1972

Rastatt, den 6. Juni 1972  
Stadtdirektor: *[Signature]*  
Oberamtsrat



- Gem. § 9 Abs. 4 BauG wird festgesetzt:
- Nach Ausbau der Haupterschließungsstraße und des Knotenpunktes wird das Linksabbiegebogen aus Richtung Gaggenau in die Ortstraße Flurstück Nr. 245/1 und 245/2 untersagt.
  - Die Verbindungsstraße zwischen Flurstück Nr. 217 und 258 bis Flurstück 207 bzw. 275 wird in ost-westlicher Richtung zur Einbahnstraße erklärt.



## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt Gaggenau für die  
Gewanne "Obere Brandstatt, Herrenwies, Heppler"  
im Stadtteil Selbach

### A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960, BGBl. 1 S. 341.
2. §§ 1 - 12 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 26.11.1968) BGBl. S. 429 BauNVO.
3. § 1 und 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (GBl. S. 208).
4. §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965, BGBl. 1 S. 21.
5. §§ 3 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg LVO vom 6.4.1964 (GBl. S. 151)

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

##### Baugebiet

Das gesamte Baugebiet gilt nach § 4 der BauNVO als "allgemeines Wohngebiet".

§ 2

##### Ausnahmen

Soweit die Baunutzungsverordnung Bestimmungen über ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen enthält, werden sie durch diese Vorschriften nicht eingeschränkt.

§ 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 17 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

## II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Straßen- und Baulinien-Plan festgelegten Höchstwerte. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmen die maximale überbaubare Fläche je Grundstück.

## III. Bauweise

§ 5

### Bauweise

- (1) Die im Straßen- und Baulinienplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmen die Bauweise.
- (2) Bei Satteldächern bestimmt der Straßen- und Baulinienplan die Firstrichtung.

## IV. Baugestaltung

§ 6

### Gestaltung der Bauten

- (1) Für die einseitig 2-geschossig erscheinenden Wohngebäude wird die Traufhöhe von Oberkante Gelände mit 6 m festgelegt.
- (2) Einzelhäuser können mit Sattel- oder Pultdach geplant werden. Die Dachneigung bei Satteldächern soll 24 - 26 Grad betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante-Erdgeschoss-Fußboden) wird in jedem Fall durch das Stadtbauamt festgelegt. Bei bergseitiger Erschließung darf die Sockelhöhe, gemessen in Gebäudemitte, nicht mehr als 40 cm über Straßenachse betragen.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind innerhalb der festgelegten Grenzen des Bebauungsplanes erwünscht. Sie sollen sich architektonisch einfügen und so zu einem aufgelockerten Straßenbild beitragen. Die Grundrisskonzeption und die sich dadurch ergebende Baukörpergestaltung soll sich der Hanglage des Baugeländes anpassen.

- (5) Die Geschößzahl ist mit höchstens 2 Geschossen in Straßen und Baulinienplan festgelegt.

In Gebieten mit GFZ = 0,5 ist eine volle zweigeschossige Bauweise möglich.

In Gebieten mit GFZ = 0,4 ist folgende Bauweise erlaubt:

- a) bergseitig kann das Gebäude nur eingeschossig erscheinen
- b) talseitig kann das Gebäude 1- oder 2-geschossig erscheinen.

## § 7

### Garagen

- (1) Garagen sollen, wenn gesondert ausgewiesen, mit Flachdach errichtet werden, ansonsten müssen sie mit den Wohnhäusern einen Baukörper bilden.
- (2) Garagen sind im Kellergeschoß nicht zulässig.

## § 8

### Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind im Rahmen des § 89 Abs. 1, Ziffer 13 zulässig:

Drahtzäune mit dichter Heckenhinterpflanzung, Mauern aus Beton Backstein geputzt oder weißgeschlemmtem Kalk-Sandstein, Einfriedigungen aus Betonmauern, geputzten Backsteinmauern und Kalksandsteinmauern sind mit rankenden oder hängenden Gewächsen, wie Efeu, Wein und dergl. zu begrünen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Für sämtliche Einfriedigungen ist eine Baugenehmigung erforderlich. Insofern wird von der Ermächtigung des § 111 Abs. 2 Gebrauch gemacht.

## § 9

### Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Außenseite der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach der Rohbauabnahme, entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschleimen und dergl.)
- (2) Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Gebäudegruppen sind Putzart, Farbton und das Dachmaterial aufeinander abzustimmen.

Grundstücksgestaltung

- (1) Aufschüttungen 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) Einfahrten zu Grundstücken und Garagen sind zu planieren und zu befestigen.

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz (so weit ein Anschluß möglich ist) einzuleiten. Niederschlagswasser darf aus den Grundstücken nicht über die Gehweganlage abgeleitet werden. Hoffflächen sind nur durch Hofsinkkästen zur Grundstücksentwässerungsleitung hin zu entwässern.

Gaggenau, den 29. März 1971

Stadtbauamt Gaggenau

*Todt*

*[Handwritten Signature]*  
(Dr. Dahringer)  
Oberbürgermeister