

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

STADTAMT APT. STADTPLANUNG

BEZEICHNUNG: STRASSEN-UND BAULINIENPLAN ORTSETZER
 STADTTTEIL SELBACH HERRENWIESEN, UNTERE BRANDSTATT, HEPLER, OBERE BRANDSTATT
 ANDERUNG: APRIL 1972 ANDERUNG gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 1972

GEZEICHNET: GAGGENAU DEN PLAN NR. 10.4.1972
 BA. GEPRÜFT: MASSTAB: B 028-023
 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG:

	REINES WÄHNERGEBIET		BESTEHENDE GEBÄUDE
	ALLGEMEINES WÄHNERGEBIET		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	MISCHGEBIET		GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEWERBEGEBIET		FLACHDACH
	INDUSTRIEGEBIET		SATTELDACH 25°-30°
	OFFENE BAUWEISE		PULLDACH
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG		FESTSETZUNG DER GEBÄUDESTELLUNG TRAUFL-UF-FRÜHTRICHTUNG
	NUR HALBGRUPPEN ZULASSIG		
	GESCHLOSSENE BAUWEISE		
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE			
BAULINIE BAUGRENZE			
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINGEBIET			
	VERWALTUNGS- GEBÄUDE		THEATER
	SCHULE		JUGENDHEIM
	KINDERGARTEN		JUGENDHERBERGE
	KIRCHE		SCHUTZRAUM
	KIRCHENBAD		POST
	KRANKENHAUS		FEUERWEHR
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE			
	OFFENTLICHE PARKFLÄCHE		
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE			
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN			
	WASSERWERK		PUMPWERK
	UMLERMERSTATION		UMSPANNWERK
	KLARANLAGE		BRUNNEN
	GASWERK		MÜLLBESEITIGUNGSANL.
	WASSERWERK		FERNHEIZWERK
	ELEKTRIZITÄTSWERK		LEITUNGSBEIHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN			
	PARKANLAGE		DAUERKLEINGÄRTEN
	FRIEDHOF		SPIELPLATZ
	ZELTPLATZ		SPORTPLATZ
	BADEPLATZ		
	WASSERFLÄCHE		FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		FLÄCHE FÜR LÄNDL. FREIZEITANLAGEN
	FLÄCHE FÜR STELLPLATZ		STELLPLATZ
	PLATZ FÜR GARAGEN		GARAGEN
	GEMEINSCHAFTSTELLPLATZ		
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		
	PLANUNGSGRENZE		
	SICHTFLÄCHEN V.D. Bbb. FREIZEH. GRUNDSTÜCKE		
	FLÄCHEN FÜR AUSSCHÜTTUNGEN		

Gaggenau, den 23. Mai 1972
 Stadtbauinspektor

Der Bebauungsplan hat gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1972, in der Fassung des Gesetzes vom 12. Juli 1972, die im Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1972, in der Fassung des Gesetzes vom 12. Juli 1972, vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen.
 Gaggenau, den 28. August 1972
 Stadtbauinspektor

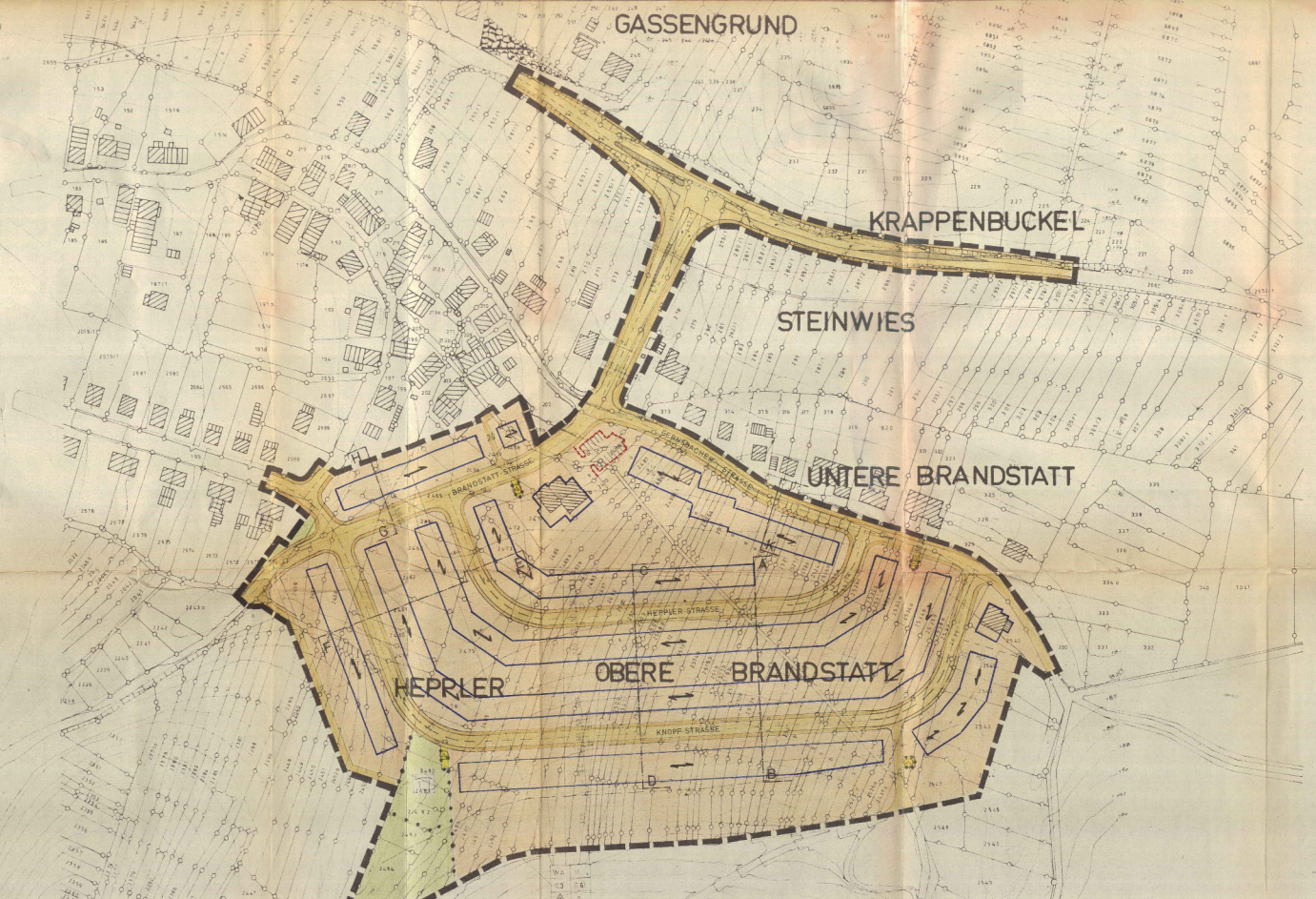
Der Bebauungsplan hat gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1972, in der Fassung des Gesetzes vom 12. Juli 1972, die im Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1972, in der Fassung des Gesetzes vom 12. Juli 1972, vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen.
 Gaggenau, den 2. Oktober 1972
 Bürgermeister

Genehmigungstermin der höheren Verwaltungsbehörde
 Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1972 (BauG 1972, § 11)
 Freiburg, den 13. Nov. 1972

Durch ortsbauliche Umwandlung der Gemeinde- und Kreisgebiete gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1972, in der Fassung des Gesetzes vom 12. Juli 1972, ist der Bebauungsplan neu festzusetzen.
 Gaggenau, den 10. Dezember 1972
 Stadtbauinspektor

FESTSETZUNGEN:

- GEMÜß § 9 ABS. 4 BBauG WIRD FESTGESETZT:
- NACH AUSBAU DER HAUPTSCHLÜßUNGSSTRASSE UND DES KNOTENPUNKTES WIRD DAS LINKSABGIEGEN 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 GEGENSTÄNDLICHER 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 Durchfüh-
rung 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 "allge-
meines Wohngebiet".

§ 2

Ausnahmen

Soweit die Baunutzungsverordnung Bestimmungen über ausnahme-
weise 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 Stadtbaunamt 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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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