



PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)
 - 2.1 Geschoßflächenzahl
 - 2.5 0,25 Grundflächenzahl
 - 2.7 I Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 0 Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.5 Baugrenze
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.2.1
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - 10.2.2
 - Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.15 SD / FD / PD Satteldach/Flechtdach/Pultdach
 - 15.16 30° ± 2° Dachneigung
 - 15.17 Feuertrichtung

5.5 Mit Geh, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

<p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gem. § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 07.09.1992 den Aufstellungsbeschluß gefaßt sowie den Änderungsentwurf gebilligt</p> <p>Gaggenau, 08.09.1992</p> <p><i>Lüssing</i> Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>	<p>Die Anhörung der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte während der Zeit von 16.10.1992 bis 02.11.1992</p> <p>Gaggenau, 03.11.1992</p> <p><i>Lüssing</i> Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>
<p>Der Gemeinderat hat am 08.03.1993 den Satzungsbeschluß gem. §§ 10, 13 BauGB über die Bebauungsplanänderung gefaßt.</p> <p>Gaggenau, 09.03.1993</p> <p>Der Oberbürgermeister:</p> <p><i>Michael Weber</i> </p>	<p>Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.08.1993 ist die Bebauungsplanänderung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Gaggenau, 13.08.1993</p> <p><i>Lüssing</i> Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes</p>
<p>Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk gem. §§ 11, 13 BauGB</p>	<p>AZ 22-2511.3-8/4 Regierungspräsidium Karlsruhe Nicht beanstandet (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB) Karlsruhe, den 16.07.93 gez. <i>Lüssing</i></p>

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BAUGEBIET:
HERRENWIESEN, UNTERE BRANDSTATT, HEPPLER, OBERE BRANDSTATT

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BauGB

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS U. HOCHBAUAMT GAGGENAU

APRIL 1992

GEZEICHNET: *davau*

GEÄNDERT:

M 1:500

PLANNR. 4.4b.3

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 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