

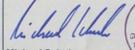


PLANZEICHEN § 2 (4) Planzelenverordnung 1990

- 1.1.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise
 - Q Abweichende Bauweise, Bebauung ohne Grenzabstand
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - D Nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsziele (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bahnanlagen
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - F Fußgängerbereich
 - PARK + RIDE Park + Ride - Stellplätze für Stadtbahnbenutzer
 - BIKE + RIDE Bike + Ride - Plätze für Stadtbahnbenutzer
 - P Öffentliche Parkfläche
 - Behinderten-Parkplatz
- 6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - ÖG Öffentliche Grünflächen
 - PG Private Grünflächen

- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen

- 8. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - SD Satteldach/Fachdach
 - 35°-40° Dachneigung
 - Frsttrichtung
 - Bereich des Plangenehmigungsverfahrens/Stadtbahn
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Erschließungsabschnitte

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gagganau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.1998 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.06.1999.	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 02.11.2000 in der Zeit vom 10.11.2000 bis 11.12.2000 öffentlich ausliegen.
Gagganau, 03.04.2001  Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	Gagganau, 03.04.2001  Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch a) Erörterung am b) Öffentliche Darlegung vom 11.06.1999 bis 25.06.1999	Der Gemeinderat hat am 02.04.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Gagganau, 03.04.2001 Der Oberbürgermeister  Michael Schulz
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 09.10.2000.	Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am 17.05.2001 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Gagganau, 17.05.2001 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Gagganau, 03.04.2001 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes	Gagganau, 17.05.2001 Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes
Anzeigevermerk:	

1. FERTIGUNG

GROSSE KREISSTADT GAGGANAU

STADTEIL HÖRDEN

BAUGEBIET: BRUNNENWIESE

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT GAGGANAU

FEB. 2001

GEZEICHNET: *Frankel & Kraft* M.1-500

GEÄNDERT: PLANNR 6.12.

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Brunnenwiese" im Stadtteil Hörden der Großen Kreisstadt Gaggenau

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Bereiche gegliedert:
 - 1.1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.1.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr (nachrichtlich)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 1.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden-, Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 Abs. 9 nicht zulässig.
 - 1.3 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan - und die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).
 - 1.5 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 20 von Hundert ist zulässig.

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

2.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen.

2.2 Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). Für den kleinen Bereich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches (bestehende Wohngebäude) wird die abweichende Bauweise für einseitigen Grenzanbau und die offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

3.1 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

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

3.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.2 Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

3.2.3 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

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

4.1 Die Erschließungsfläche ist zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

4.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit entsprechendem Symbol dargestellten Flächen dienen der fußläufigen Erschließung und Anbindung des Gebietes.

4.3 Die Flächen für Park + Ride und Bike + Ride dienen dem geplanten Haltepunkt der Stadtbahn. Auf den Park + Ride-Parkplätzen ist ein Parkplatz für Behinderte anzulegen.

4.4 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. sind Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen bzw. Ökopflaster zu verwenden.

5. Flächen für öffentliches Grün/private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen (je lfdm. mindestens drei Stück) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Schaffung von Grundstückszugängen über die privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Pro begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

6.2 Je 30 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.

6.3 Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind einzuhalten.

6.4 Fassadenbegrünung

Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen; als Richtwert gilt:
Eine Pflanze je 2 m Wandlänge.

Es wird empfohlen, auch die Außenwände mit Fenster, zu begrünen.

6.5 Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur einheimische Laubbäume zulässig.

6.6 Während der Bauzeit sind alle gefährdeten Bäume durch geeignete Ummantelungen zu schützen. Damit keine Wurzelverletzungen erfolgen, muß bei den Erschließungs- und Bauarbeiten ein entsprechender Abstand gewährt werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Die maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen (siehe Regelschnitt).

Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes, natürliches Gelände, d.h. festgesetztes Gelände, bezogen.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

8.1 Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der als "WA" ausgewiesenen Flächen müssen alle zur Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude vor dem von außen einwirkenden Lärm durch eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile gemäß Vorgaben aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" geschützt werden.

9. Hinweise

9.1 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.

9.2 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.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

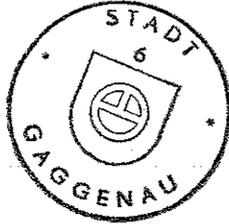
9.3 Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushub-börse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Der Humus sollte auf jeden Fall auf dem eigenen Grundstück wieder eingebaut werden.

9.4 Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen kann durch bauliche Veränderungen gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen, wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen, sind zu vermeiden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

- 9.5 Aus geotechnischer Sicht werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Zeitweise können hohe Grundwasserstände herrschen.



Michael Schulz,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Brunnenwiese" im Stadtteil Hörden der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 02. April 2001 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom Juni 2000 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
2. Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Abs. 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, daß ein bruchloser ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang entsteht.

§ 3

Werbeanlagen

1. Alle nach § 50 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und in folgender Ausführung zulässig:
 - Als Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 m² oder als Auslegerschild bis 0,25 m.
 - Beleuchtete Werbeschilder sind unzulässig.
3. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4**Einfriedungen**

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben bis 1,30 m Höhe und/oder als geschlossene Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,30 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise kann die Höhe der Einfriedung auf 1,50 m Höhe zugelassen werden.
2. Rückwärtige Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken zulässig.
3. Es sind jeweils die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

§ 5**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nicht zulässig bzw. nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen - im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.

§ 6**Dachformen**

1. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 35° bis 40°. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes.
2. Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile nicht verunstaltend wirken.
3. Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Garagen, die mit einem Satteldach festgesetzt wurden, ist die Dachneigung des Hauptbaukörpers maßgebend.

§ 7**Kniestöcke**

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Kniestöcke in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Traufhöhe (siehe Regelschnitt) zulässig.

§ 8

Antennen

1. Für jedes Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
2. Satellitenempfangsanlagen sind - soweit die Empfangslage dies zuläßt - auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Firstlinie des Daches zu errichten.

§ 9

Solaranlagen

Solaranlagen müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen) und von Bauteilen wie Schornsteinen und Lüftungsschächten und untereinander einen Abstand von mindestens 0,80 m aufweisen. Gegenüber der Hausfront sind sie um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Haushälften eines Doppelhauses sind in Dachneigung, -eindeckung, -farbe und -aufbauten sowie Fassadenmaterialien und -farbe in gleicher Art und Weise auszuführen, so daß die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die spätere Haushälfte die Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten geplant werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

§ 11

Materialien

1. Fassaden

Die Fassaden von Gebäuden und anderen Anlagen sind nur in folgenden Ausführungen zulässig:

- Putzfassade
- geschlämmtes Mauerwerk
- Sichtfachwerk aus Holz mit Putzfeldern
- massives Sandstein- oder Backsteinmauerwerk
- flächige Holzverkleidungen

jeweils im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.

2. Dächer

Materialien für die Dacheindeckungen müssen mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden. Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild nichttypische Materialien verwendet werden.

§ 12

Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen.

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

§ 13

Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind unzulässig.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 15

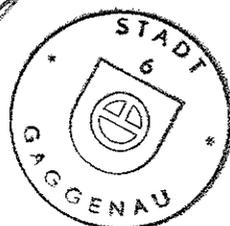
Inkrafttreten

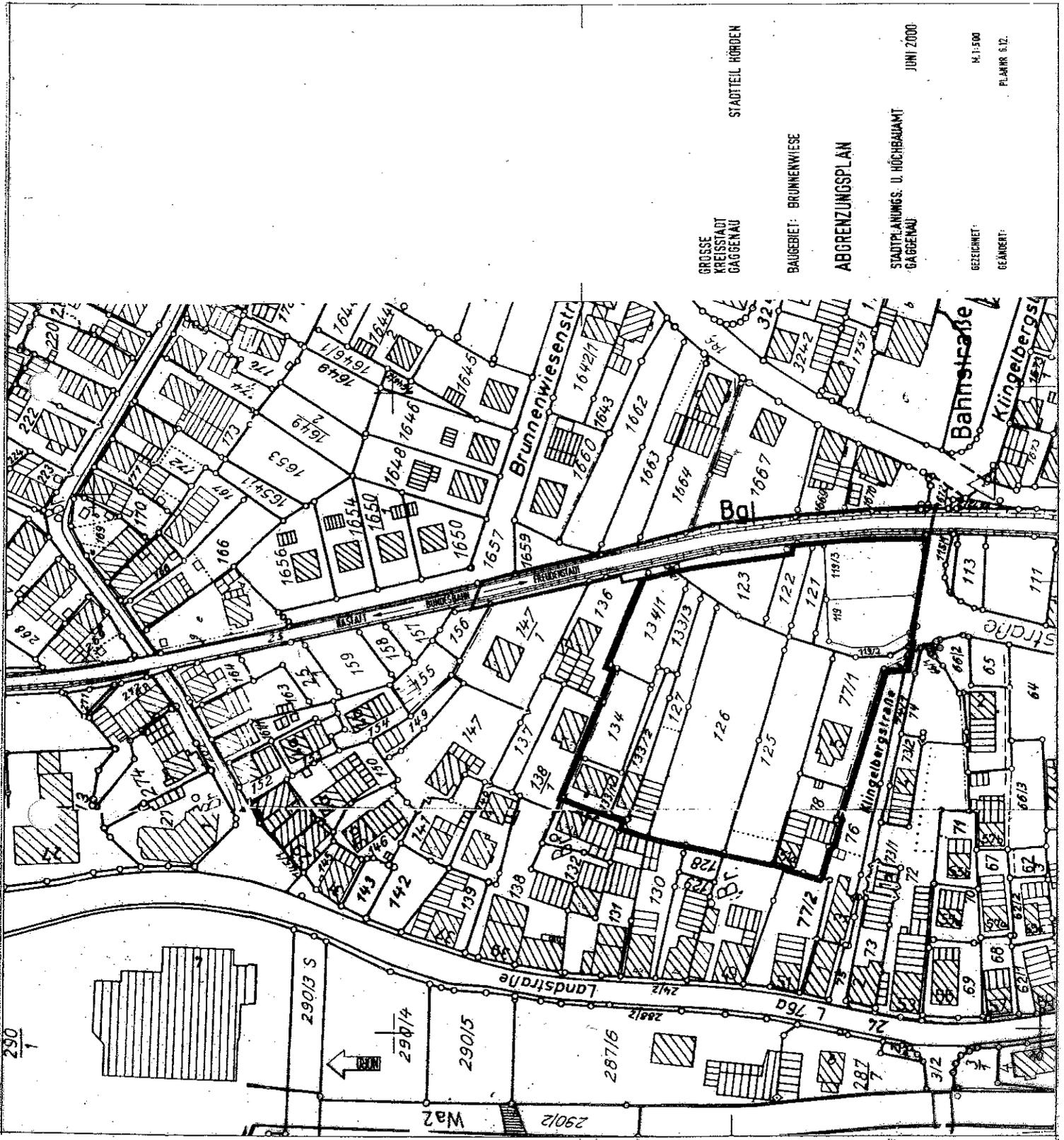
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 03. April 2001



Michael Schulz
Oberbürgermeister





GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTEIL RÜRDEN

BAUGEBIET: BRUNNENWIESE

ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

JUNI 2000

M. 1:500

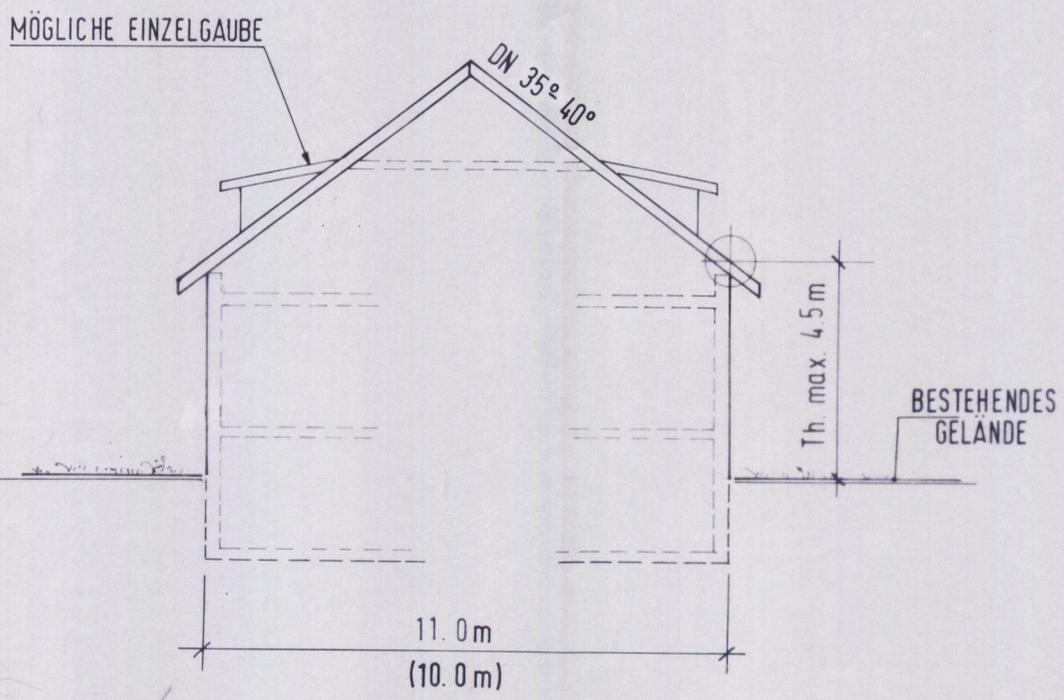
PLANNR. 0.12.

GEZEICHNET:

GEÄNDERT:

...2...FERTIGUNG

DOPPELHAUS



Der Oberbürgermeister
der
Stadt Gaggenau
Gaggenau, den 03. April. 2001



Richard Uebachs

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL HÖRDEN

BAUGEBIET: BRUNNENWIESE

REGELSCHNITTE DOPPELHÄUSER

STADTPLANUNGS. U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

FEB.2001

GEZEICHNET: *Jelask-Kraft*

M. 1:100

GEÄNDERT:

PL. NR.