

- PLANZEICHEN § 2(4) PLAN ZVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1a BBauG**
- WR REINES WOHNBEZIEH § 3 Bau NVO
 - WA ALLGEMEINES WOHNBEZIEH § 4 Bau NVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1a BBauG**
- I, II MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 18 Bau NVO
 - 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 Bau NVO
 - 0,6 GESCHLOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9(1) 1b BBauG**
- 0 OFFENE BAUWEISE § 22 Bau NVO
 - a OFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHAUSER-BESONDERE BAUWEISE
 - b BAUGRENZE § 22 Bau NVO
 - FETTSCHNITT DER BEBAUUNGSSTELLUNG, FIRST- u. TRAUFRICHTUNG
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9(1) 2 BBauG**
- GA GARAGEN
- VON JEDER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9(1) 2 BBauG**
- SICHTREIECK
- VERKEHRSPFLÄCHEN § 9(1) 3 BBauG**
- P DERWEG FÄHRBAHN
 - ZUFÄHRSTRASSE
- ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSPFLÄCHE § 9(1) 4 BBauG**
- VERSORGUNGSPFLÄCHEN § 9(1) 5 BBauG**
- TRAFOSTATION
- GRÜNPLÄCHEN § 9(1) 8 BBauG**
- SPIELPLATZ ÖFFENTLICH
 - V FLÄCHEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERKEHRSPFLÄCHEN
 - FLÄCHEN FÜR PARKANLAGEN
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9(1) 11 BBauG**
- L LEITUNGSRECHT
- ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9(1) 16 BBauG**
- SOLITÄRE BAUMGRUPPEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Bau NVO**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ZW. VON BAUBEREICHEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUBEREICHES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 16 BBauG**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9(1) 10 BBauG**
- STREUBÜCKSTEWISSEN
- ZEICHENERKLÄRUNG**
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - EXISTENDE GEBÄUDE

DER GEMEINDERAT DER GROSSEN KREISSTADT GAGGENAU HAT GEMÄSS § 2(1) DES BAUBEAUUNGSSETZES VOM 23.6.1950 AM **5.9.1974** DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN UND AM **29.9.1974** BIS **4.11.1974** ENSCHLIESLICH ZU JEDERMANNS ENDSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GAGGENAU, DEN **12.9.1974**

Mülle
LEITER DES STADTBAUAMTES
(Dr.-Ing. Schulte)

DER BEBAUUNGSPLAN HAT GEMÄSS § 2(1) DES BAUBEAUUNGSSETZES VOM 23.6.1950 NACH ORTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM **20.9.1974** IN DER ZEIT VOM **2.10.1974** BIS **4.11.1974** ENSCHLIESLICH ZU JEDERMANNS ENDSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GAGGENAU, DEN **5.11.1974**

Mülle
LEITER DES STADTBAUAMTES
(Dr.-Ing. Schulte)

DER GEMEINDERAT DER GROSSEN KREISSTADT GAGGENAU HAT AM **9.12.1974** GEMÄSS § 10 DES BAUBEAUUNGSSETZES VOM 23.6.1950 DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GAGGENAU, DEN **12.12.1974**

Mülle
BEWAUUNGSBEZIRK
Nr. 13 FUCHSGÄRTEN
Genehmigt i. S. d. §§ 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Mülle
LEITER DES STADTBAUAMTES
(Dr.-Ing. Schulte)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM
KARLSRUHE
Im Auftrag
Mülle

DURCH ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDERUNG UND AUSLEGUNG GEMÄSS § 10 DES BAUBEAUUNGSSETZES AM **11.6.75** IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

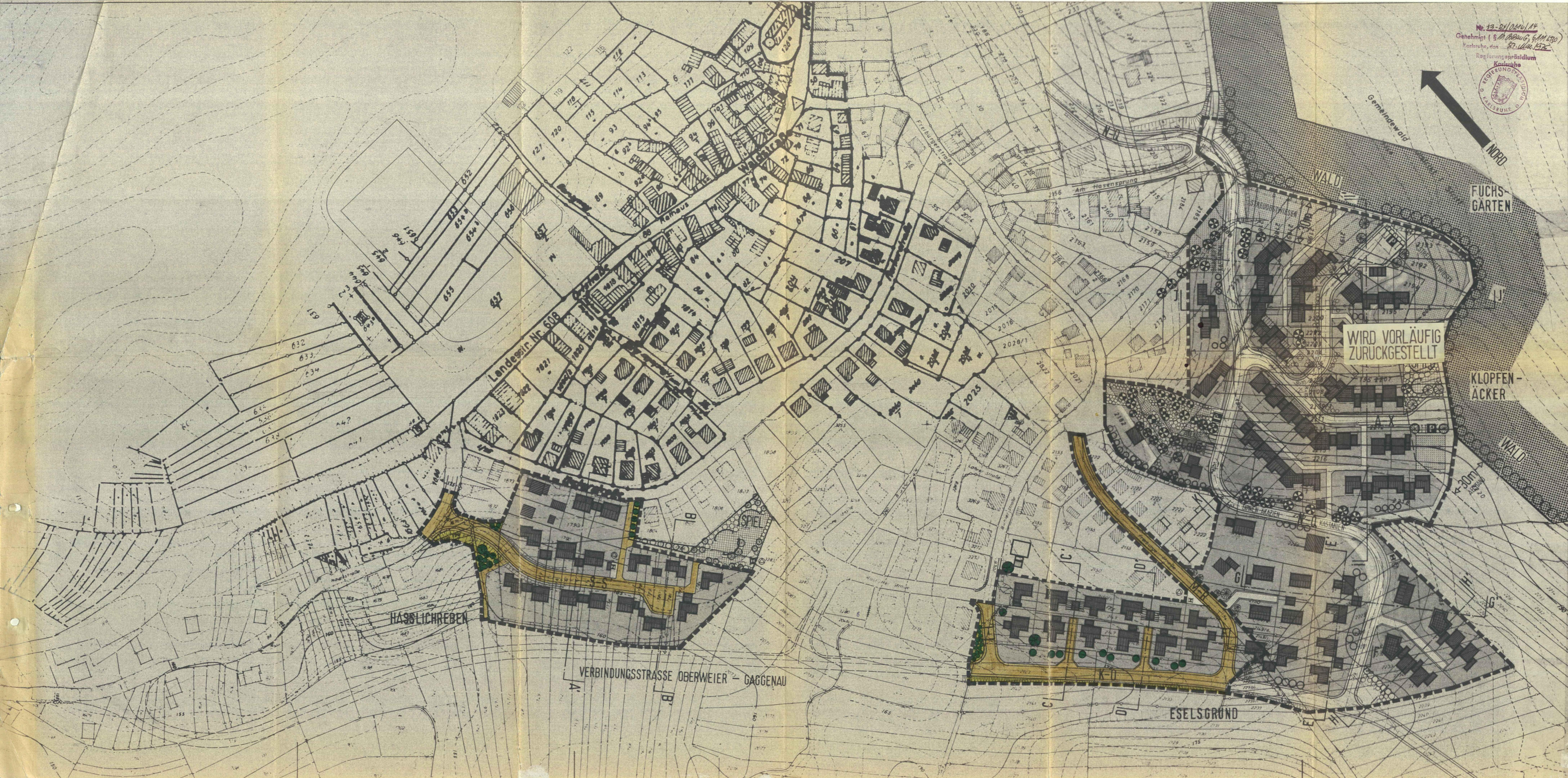
GAGGENAU, DEN **11.6.75**

Mülle
LEITER DES STADTBAUAMTES

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BEBAUUNGSPLAN «FUCHSGÄRTEN, KLOPFENÄCKER, ESELSGRUND, HASSLICHREBEN STADTTEIL OBERWEIER»

STRASSEN- u. BAULINIENPLAN
M. 1/1000
PLAN NR. 056-014



Nr. 13-24/0266/14
 Genehmigt | S. M. B. B. A. G. S. M. 1930
 Karlsruhe, den 27. März 1932
 Regierungspräsidium
 Karlsruhe
 Regierungspräsidium
 Karlsruhe

- GEPLANTE HÄUSER (DACHNEIGUNG MAX. 30°)
- GEPLANTE HÄUSER (FLACHDACH)
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- GEPLANTE GARAGEN
- ZU ERHALTENDE KASTANIEN (FÖRDERUNG LANDSCHAFTSSCHUTZ)
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

**BEBAUUNGSPLAN
 «FUCHSGÄRTEN,
 KLOPFENÄCKER,
 ESELSGRUND,
 HASSLICHREBEN»
 STADTTTEIL OBERWEIER**

**GESTALTUNGSPLAN
 M. 1/1000
 PLAN NR. 056-015**

Schriftliche Festsetzungen



zum Bebauungsplan "Eseisgrund" und "Haßlich-
roben" der Großen Kreisstadt Gaggenau,
Stadtteil Oberweiler

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) BBauG
 - 1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO)
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen folgende Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein: Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Nr. 5 Tankstellen (§ 1 (4) BauNVO)

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen: § 9 (1) 1b BBauG
 - 2.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise für nur Einzelhäuser festgesetzt (§ 22 BauNVO)
 - 2.2 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Frist- und Traufrichtung bestimmt.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen: § 9 (1) 1d BBauG i.V. mit § 111 (1) 8 LBO
 - 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (s. Schnittpläne); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.
 - 3.2 Die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,2 m über die festgesetzte Geländeoberfläche herausragen.
 - 3.3 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt; die Traufhöhen beziehen sich auf das festgesetzte Gelände bzw. die angrenzende Verkehrsfläche (Mitte Gebäude).
 - 3.4 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind weich aneinander anzupassen. Wo dies im Bereich der Gebäude wegen zu großen Geländeunterschiedes nicht möglich ist, dürfen Betonstützmauern bis max. 1,50 m Höhe und höchstens 12 m Länge errichtet werden, danach muß das Gelände weich angefaßt werden.

4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1e BBauG

4.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder, wo keine solche Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

4.2 Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. Leitungsrecht

5.1 Die mit einem Leitungsrecht belastete Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten und darf gärtnerisch genutzt werden. Der Eigentümer der Fläche muß bei Bedarf den Zugang ermöglichen und notwendige Arbeiten dulden (§ 9 (1) 11 BBauG)

5.2 Allgemeines Leitungsrecht § 9 (1) 11 BBauG

Die Grundstückseigentümer im Plangebiet haben entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Grünflächen) evtl. erforderliche Masten für Straßenbeleuchtung und sonstige Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke, der Deutschen Bundespost oder eines anderen Erschließungsträgers auf ihrem Grundstück zu dulden, die nach vorheriger Rücksprache mit dem Stadtbauamt festgelegt werden.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15 BBauG
sowie die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) 16 BBauG

6.1 Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind auf jeden Fall zu erhalten und bei Wegfall nachzupflanzen.

6.2 Auf jedem Grundstück ist ein Baum aus der in den bauliegenden Richtlinien enthaltenen Liste zu pflanzen, sofern nicht schon ein zu erhaltender Baum vorhanden ist.

6.3 Die beiliegenden Richtlinien zu den Bepflanzungsvorschriften werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

7.1 Dächer: Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und in den Schnittplänen festgesetzt.

- 7.2 Dachdeckung: Die Dachdeckung soll bei geneigten Dachflächen in dunkelrotbraun oder dunkelgrau engobiertem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton gehalten sein (kein blankes Aluminium)
- 7.3 Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden, wenn sie nicht im Hauptgebäude untergebracht werden oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude ausgebildet werden.
- 7.4 Innerhalb einer zusammenliegenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt zur einheitlichen Gestaltung Material und Farbton sowie Dachform und -neigung vorschreiben.
- 7.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO)
- 7.6 Außenanlagen: § 111 (1) 6 LBO
- 7.6.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:
- a) offene Vorgärten
 - b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen ggf. mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten)
 - c) niedere Hecken bis max. 0,80 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niederer Sockelmauer bis 0,30 m Höhe
 - d) niedere mit dem Gefälle der Straße verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits max. 0,20 m über Gelände
- 7.6.2 Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Straßenhöhe zulässig.
- 7.6.3 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Stadt eine der nach 7.6.1 zulässigen Varianten zur einheitlichen Gestaltung der Vorgartenzone vorschreiben.
- 7.6.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht (ohne Betonpfosten), Hecken, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem Plastiküberzug) bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

7.7 Farbliche und sonstige Gestaltung

Die farbliche und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist mit dem Bauamt abzustimmen. Auf Anforderung sind mit den Baugesuchsunterlagen Gestaltungsvorschläge vorzulegen.

8. Aufschüttungen oder Abgrabungen § 89 (1) 23 i.V. mit
§ 111(2) 1 LBO

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern (s. auch 3.4). Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

9. Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten bisher ungekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Nr. 13-24/0576/14

Genehmigt (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Karlsruhe, den 27. Mai 1975

Regierungspräsidium

Karlsruhe

im Auftrag



[Handwritten signature]

Richtlinien zu den Bepflanzungsvorschriften:

1. Liste einheimischer standortgemäßer Bäume

Eßkastanie	Castanea sativa
Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Buche	
(auch in veredelter Form)	Fagus silvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

2. Pflanzenauswahl

Zur Pflanzung sind überwiegend einheimische, annähernd standortgerechte Gehölze auszuwählen. Sie haben den Vorteil des geringen Pflegebedarfs.

3. Zur praktischen Realisierung des Erhaltungsgebots für Bäume ist spätestens beim Baugesuch die Auflage zu erteilen, daß ein Umkreis mit einem Radius von mindestens 3 m um den Stamm während der Bauarbeiten eingezäunt wird, um zu verhindern, daß durch Baumaschinen, Ablagerungen von Baumaterial und Aushub der Baum beschädigt und der Boden im Kronenbereich zu stark verdichtet wird.

4. Gehölz- und Baumgruppen entlang öffentlicher Gehwege, an Wendepunkten, Einstellplätzen, Garagen usw., die evtl. in einer Makadam- oder Betonfläche stehen, müssen eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe von mindestens 2 m Durchmesser um den Stamm herumhaben. Kleinpflaster, Kies und grobe Kiesel sind möglich.

5. Zur Bepflanzung der Vorgartenzone werden immergrüne Bodendecker wie Cotoneaster, Hypericum, Vinca minor, Gaultheria procumbens usw. empfohlen, mit einigen Solitärsträuchern wie Feuerdorn, Forsythie, Spiraea, Hamamelis, Azaleen und Rhododendron an geeigneter Stelle (Halbschatten, humoser Boden PH-Wert 4,5 - 5,2) oder Gräser" ebenso zu empfehlen wäre Rasen mit einigen Strauchrosen oder Platten- und Kiesflächen (kein Silberkies) mit ausgesparten Pflanzflächen für Gräser, Stauden, Solitärsträucher und an geeigneter Stelle ein Baum, der die Sicht nicht behindert.