



- PLANZEICHEN 2 (4) PLANZEICHEN 2 (4)**
1. Art der Bebauung (Bauweise)
 (1) 1.1.3 Wohnhaus (1 Nr. 1 BauSt; 95 - 1 - 11 BauSt)
2. Art der Bebauung (Bauweise)
 (1) 2.1 Wohnhaus (1 Nr. 1 BauSt; 95 - 1 - 11 BauSt)
3. Bauweise (Bauweise)
 (1) 3.1 Wohnhaus (1 Nr. 1 BauSt; 95 - 1 - 11 BauSt)
4. Bauweise (Bauweise)
 (1) 4.1 Wohnhaus (1 Nr. 1 BauSt; 95 - 1 - 11 BauSt)
5. Bauweise (Bauweise)
 (1) 5.1 Wohnhaus (1 Nr. 1 BauSt; 95 - 1 - 11 BauSt)
6. Verkehrsflächen (1) 6.1 Straßenverkehrsflächen
 (1) 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 (1) 6.3 Öffentliche Parkflächen
 (1) 6.4 Verkehrsüberwachte Bereiche
 (1) 6.5 Ein- bzw. Ausfahrt
7. Grünflächen (1) 7.1 Öffentliche Grünflächen
8. Grünflächen (1) 8.1 Öffentliche Grünflächen
9. Grünflächen (1) 9.1 Öffentliche Grünflächen
10. Grünflächen (1) 10.1 Öffentliche Grünflächen
11. Grünflächen (1) 11.1 Öffentliche Grünflächen
12. Grünflächen (1) 12.1 Öffentliche Grünflächen
13. Grünflächen (1) 13.1 Öffentliche Grünflächen
14. Grünflächen (1) 14.1 Öffentliche Grünflächen
15. Grünflächen (1) 15.1 Öffentliche Grünflächen
16. Grünflächen (1) 16.1 Öffentliche Grünflächen
17. Grünflächen (1) 17.1 Öffentliche Grünflächen
18. Grünflächen (1) 18.1 Öffentliche Grünflächen
19. Grünflächen (1) 19.1 Öffentliche Grünflächen
20. Grünflächen (1) 20.1 Öffentliche Grünflächen
21. Grünflächen (1) 21.1 Öffentliche Grünflächen
22. Grünflächen (1) 22.1 Öffentliche Grünflächen
23. Grünflächen (1) 23.1 Öffentliche Grünflächen
24. Grünflächen (1) 24.1 Öffentliche Grünflächen
25. Grünflächen (1) 25.1 Öffentliche Grünflächen
26. Grünflächen (1) 26.1 Öffentliche Grünflächen
27. Grünflächen (1) 27.1 Öffentliche Grünflächen
28. Grünflächen (1) 28.1 Öffentliche Grünflächen
29. Grünflächen (1) 29.1 Öffentliche Grünflächen
30. Grünflächen (1) 30.1 Öffentliche Grünflächen
31. Grünflächen (1) 31.1 Öffentliche Grünflächen
32. Grünflächen (1) 32.1 Öffentliche Grünflächen
33. Grünflächen (1) 33.1 Öffentliche Grünflächen
34. Grünflächen (1) 34.1 Öffentliche Grünflächen
35. Grünflächen (1) 35.1 Öffentliche Grünflächen
36. Grünflächen (1) 36.1 Öffentliche Grünflächen
37. Grünflächen (1) 37.1 Öffentliche Grünflächen
38. Grünflächen (1) 38.1 Öffentliche Grünflächen
39. Grünflächen (1) 39.1 Öffentliche Grünflächen
40. Grünflächen (1) 40.1 Öffentliche Grünflächen

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gagganau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauSt am 15.05.1996 die vorliegende Bebauungsplanung genehmigt. Die verbindliche Bauvorschrift tritt am 25.05.1996 in Kraft.

Gagganau, den 14.01.1997

Michael Scholz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 Abs. 2 BauSt nach verbindlicher Bebauungsplanung am 15.05.1996 in der Zeit vom 15.05.1996 bis 18.01.1996 öffentlich ausgestellt.

Gagganau, den 14.01.1997

Michael Scholz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 13.07.1997 gemäß § 25 BauSt den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gagganau, den 14.01.1997

Der Oberbürgermeister

Michael Scholz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Durch verbindliche Bauvorschrift der Durchführung des Ausstellungsverfahrens bzw. der Erteilung der 25.05.1996 gem. § 12 BauSt ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Gagganau, den 14.06.1997

Michael Scholz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

AR 22-384-3-8124
 Regierungspräsident Karlsruhe
 Nicht beanstandet
 (S 14 Abs. 3 Satz 2 BauSt)
 Karlsruhe, den 28.08.1997
 gen. Friede

4...FERTIGUNG

GROSSE KREISSTADT GAGGANAU STADTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET: 'HAßLICH' II

BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGS- U HOCHBAUAMT STADT GAGGANAU

JULI 19 96

GEZEICHNET: [Signature] M 1:500

GEÄNDERT: [Signature] PLAN NR. 7 17.4

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Pl/di

Gaggenau, 13. Januar 1997

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Haßlich II" im Stadtteil Oberweier 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 gliedert:
 - a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 4 BauNVO)
 - b) Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).
 - 1.4 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert ist zulässig.

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

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Regelschnitt).

2.2 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1, § 13 Abs. 2, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

3.3.1 Garagen bzw. Stellplätze sind nur auf den dafür festge- setzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

3.3.2 Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

4. Grünflächen

Die Grünflächen sind fachgemäß anzulegen und zu unterhalten.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind der bestehende Vegetationsbestand und der topographische Bestand (periodischer Bachlauf) in ihrem vorhandenen Zustand zu belassen.

5.2 Entlang des Baches ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 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.

6.2 Je begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß ein Laubhochstamm oder -halbstamm angepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelhölzern ist nicht zulässig. Es wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechts hingewiesen.

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

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.

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

- 7.1 Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht (Lr 1) zugunsten des Abwasserverbandes Murg kennzeichnet den Verlauf der vorhandenen Druckdoppelleitung 2 x DN 200 mm d.G. Achsabstand ca. 0,5 m und des parallel verlaufenden Fernwirkkabels.

Zur Sicherung dieser Doppelleitung und zur Sicherung der Abwasserentsorgung von Niederweier/Oberweier ist ein Mindestabstand von 2,00 m von Leitung bis Baugrenze zwingend einzuhalten.

Die Spundwand darf maximal 1 m Abstand von der Hauswand und zur Rohrleitung haben.

Zusätzlich ist die Baugrube in diesem Bereich als Spundwand auszuführen bzw. kreuzende Rohrgräben (Ver- und Entsorgung) im Handschacht. Wegen des vorhandenen Überdrucks in diesen Leitungen dürfen keinerlei Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Vor Erstellung der Spundwand darf kein Erdaushub mit maschinellen Geräten erfolgen.

Die bestehenden, beschränkten, persönlichen Dienstbarkeiten sind bei der Baulandumlegung auf die neu gebildeten Grundstücke zur übertragen (siehe Stellungnahme des Abwasserverbandes Murg vom 25.10.1996).

Das technische Büro des Abwasserverbandes Murg ist jeweils, mindestens eine Woche vor Erdaushub, zu verständigen, damit der Verlauf der Leitung vor Ort abgesteckt werden kann.

- 7.2 Leitungsrecht 2 und 3 (Lr 2 + 3) zugunsten der Stadt Gaggenau (Abwasserkanal).
- 7.3 Geh- und Fahrrecht zugunsten des nordwestlich angrenzenden Grundstückes, Flst.-Nr. 1766, und den südwestlich angrenzenden Grundstücken, Flst.-Nrn. 2075, 2076, 2077 und 2078.

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

- 8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.
- 8.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 8.3 Die maximalen Traufhöhen sind auf bestehendes natürliches Gelände, d.h. festgesetztes Gelände, bezogen.

9. Hinweise

9.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Standort einer abgegangenen mittelalterlichen Schloßanlage. Die Möglichkeit archäologischer Streufunde im Geltungsbereich wird aufgrund dieser zur Zeit bekannten Fundlage sehr wahrscheinlich.

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.

9.2 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

9.3 Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im ganzen Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.


Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

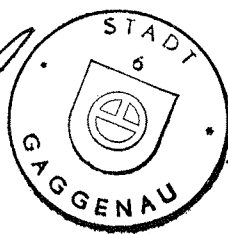
Die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub sollte der Deponierung vorgezogen werden.

9.4 Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

9.5 Der tiefere Untergrund im geplanten allgemeinen Wohngebiet besteht aus älteren Tertiär, Ton und Schluff, sandigem Kies. Nahe der Oberfläche sind lehmige Deckschichten (Abschwemm-Massen) unbekannter Tragfähigkeit zu erwarten.

Insbesondere nahe dem periodisch wasserführenden Graben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.


Michael Schulz,
Oberbürgermeister



AZ 22-25M.3-8/21
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, den 28.05.1997
gez. Friede

Stadt Gaggenau

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Haßlich II" im Stadtteil Oberweier der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 der LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 13. Januar 1997 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 26. April 1996 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. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
2. Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4**Außenanlagen**

1. Einfriedigungen

Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentlichen Wege sind zulässig:

- a) Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden.
 - b) Freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigungen mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- und Stahlpfosten bis maximal 1 m Höhe.
2. Rückwärtige Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken zulässig.

§ 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 38°. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.
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 bzw. Schnitt festgesetzt. Bei Garagen, die mit einem Satteldach festgesetzt wurden, ist die Neigung des Hauptbaukörperdaches maßgebend.

§ 7

Kniestöcke

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,90 m, gemessen vom Geschoßfußboden Oberkante bis Schnittstelle Mauer und Dachhaut, zulässig.

§ 8

Materialien

1. Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz;
Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten
sind unzulässig.

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

In Frage kommen:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen
- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen ,wie Schiefer oder
asbestfreie Platten.

§ 9

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.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

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

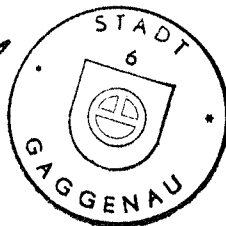
§ 11

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

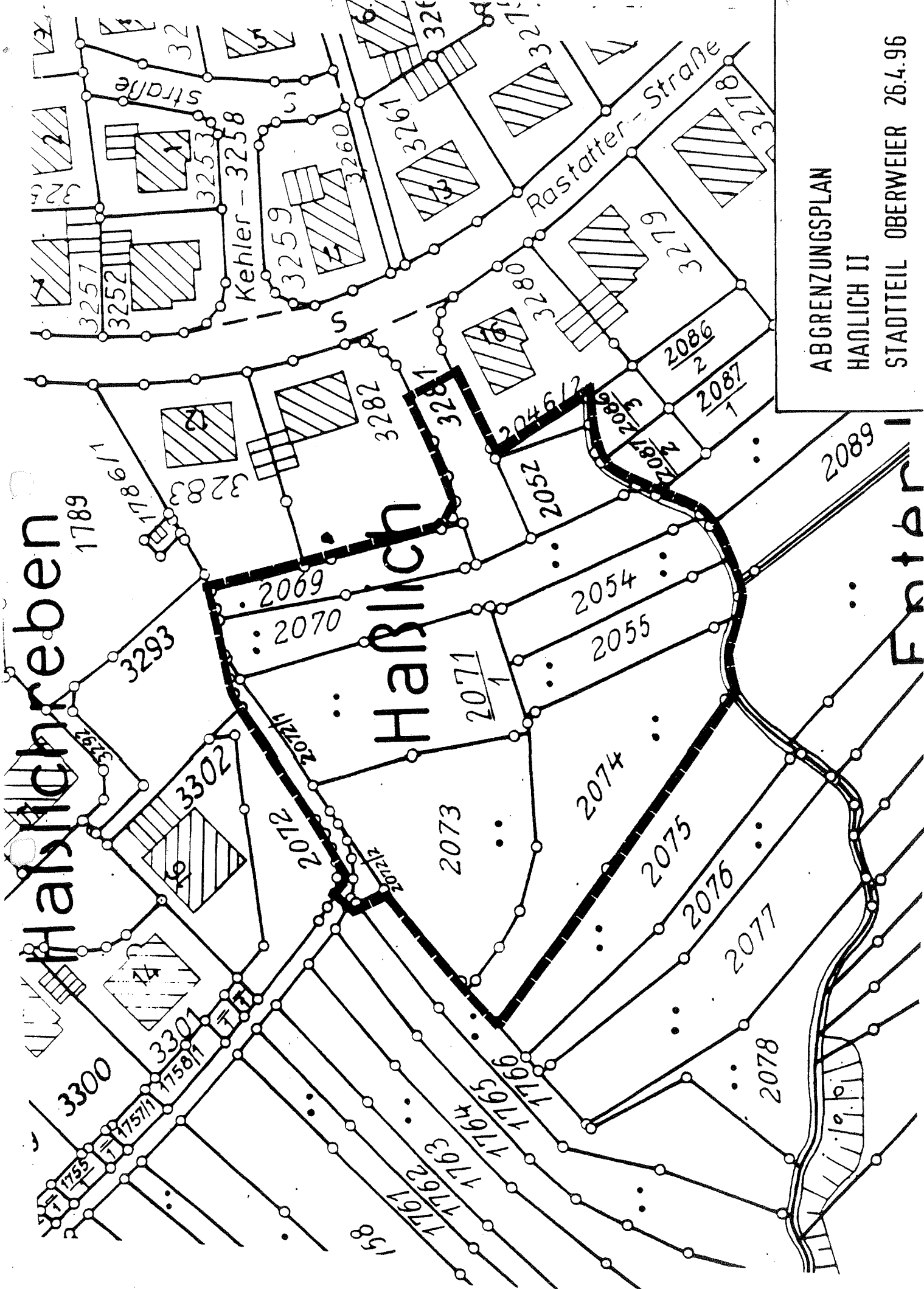
Gaggenau, 14. Januar 1997

Michael Schulz
Michael Schulz
Oberbürgermeister



AZ 22-2511.3-8/21
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, den 28.05.1997
gez. Friele

Haßlichreben

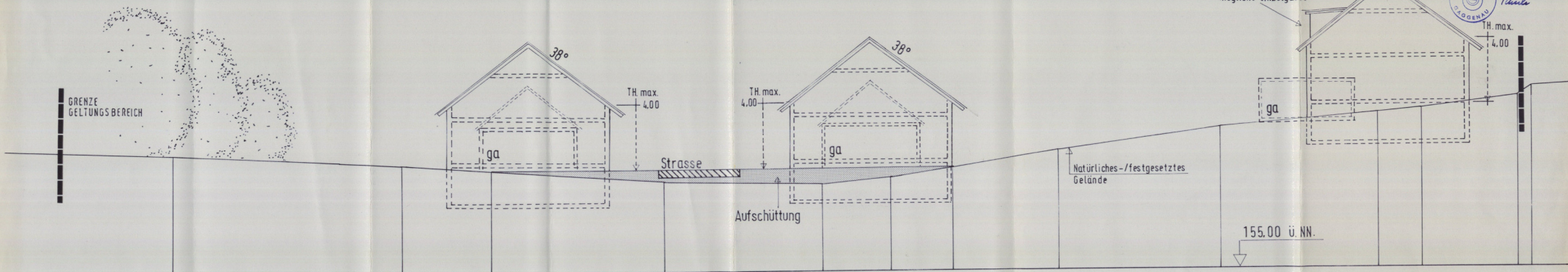


ABGRENZUNGSPLAN
HAßLICH II
STADTTEIL OBERWEIER 26.4.96

Der Oborbürgermeister
der
Stadt Gaggenau
Gaggenau, den 14. Jan. 1997



Handwritten signature



Schnitt A + B
 Bebauungsplan
 Haßlich II.
 Oberweier

Stadtplanungs- und Hochbauamt
 Gaggenau
 M=1:100
 April 1996