

- PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenvorgang 1997**
- Art der beplante Maßnahme
 1.1.1 WA Allgemeine Wohngebiete (3.4 BauZ)
 - Auf der beplante Maßnahme
 2.1 O2 Geschlossen, ohne Stadt
 2.2 O2 Grundflächen
 2.3 I Zahl der Vollgeschosse
 - Bebauungs-, Bebauungsplan
 3.1 0 Offene Bauweise
 3.1.1 E Nur Einzelhäuser zulässig
 3.5 Bebauungs
 - Vorkennzeichen (8.9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauZ)
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Vorkennflächen besonders Zweckbestimmung
 - 6.3 Öffentliche Parkfläche
 - 6.4 Verkehrsüberwachungsfläche
 - 6.5 Ein- bzw. Ausfahrten
 - Grünflächen (8.9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; 8.9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauZ)
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen
 - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (8.9 Abs. 6 Nr. 10 und Abs. 4, 5, 6 Nr. 4, 5, 6, 7, 8 und Abs. 2 BauZ)
 - 12.1 Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (8.9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 5, 6 Nr. 4, 5, 6, 7, 8 und Abs. 2 BauZ)
 - 12.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (8.9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 5, 6 Nr. 4, 5, 6, 7, 8 und Abs. 2 BauZ)
 - 12.3 Auflagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bänken für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Bänken (8.9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauZ)
 - 12.4 Anpflanzen von Bäumen
 - 12.5 Anpflanzen von Sträuchern
 - 12.6 Erhaltung von Bäumen
 - 12.7 Erhaltung von Sträuchern
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Abgrenzung von Flächen für Nebenlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen (8.9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauZ)
 - 15.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (8.9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauZ)
 - 15.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (8.9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauZ)
 - 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben über Anordnung der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. 8.9 Abs. 4, 5, 6 BauZ)
 - 15.5 Setzmaße
 - 15.6 Dachneigung
 - 15.7 Füllrichtung
 - 15.8 Flächen

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenua hat am 11.11.1997 den Beschlusstext gem. § 13 BauZ, § 2 über die Bebauungsänderung gefasst, der am 1.12.1997 in Kraft tritt.

Der Gemeinderat hat am 11.11.1997 den Beschlusstext gem. § 13 BauZ, § 2 über die Bebauungsänderung gefasst, der am 1.12.1997 in Kraft tritt.

Der Oberbürgermeister: 18.11.1997

Der Gemeinderat hat am 11.11.1997 den Beschlusstext gem. § 13 BauZ, § 2 über die Bebauungsänderung gefasst, der am 1.12.1997 in Kraft tritt.

Der Gemeinderat hat am 11.11.1997 den Beschlusstext gem. § 13 BauZ, § 2 über die Bebauungsänderung gefasst, der am 1.12.1997 in Kraft tritt.

Der Gemeinderat hat am 11.11.1997 den Beschlusstext gem. § 13 BauZ, § 2 über die Bebauungsänderung gefasst, der am 1.12.1997 in Kraft tritt.

4...FERTIGUNG

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU STADTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET „HAßLICH“ II

BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAU GB

PLANUNGS- u. HOCHBAUAMT SEPTEMBER 1997 STADT GAGGENAU

GEZEICHNET: ... M.1-500

GEÄNDERT: ... PLAN NR.



4. FERTIGUNG

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET „HAßLICH“ II

GESTALTUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH
§ 13 BAU GB

PLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
STADT GAGGENAU

SEPTEMBER 1997

GEZEICHNET: *Franko Jampf*

M 1: 500

GEÄNDERT: OKT 96/EL

PLAN NR. 7.17.

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 gegliedert:
 - 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, Werkstoff, 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 festgesetzten 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 Naturlandhaushaltes 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.

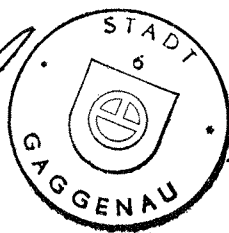
Die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub sollte der Deponierung vorgezogen werden.

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

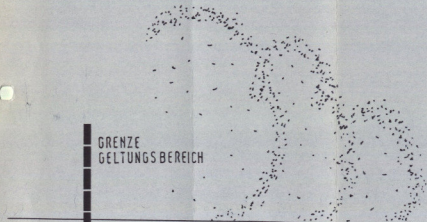
9.5 Der tiefere Untergrund im geplanten allgemeinen Wohngebiet besteht aus älteren Tertiär, Ton und Schluff, sandigem Kies. Nahe der Oberfläche sind lehmige Deckschichten (Abschwemm-Massen) unbekannter Tragfähigkeit zu erwarten.

Insbesondere nahe dem periodisch wasserführenden Graben werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

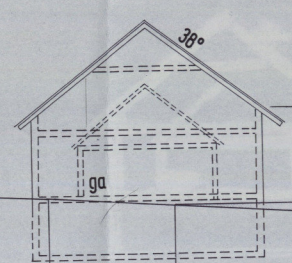

Michael Schulz,
Oberbürgermeister



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



GRENZE
GELTUNGSBEREICH

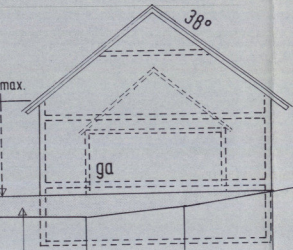


TH. max.
4,00

Strasse

Aufschüttung

TH. max.
4,00



Natürliches-/festgesetztes
Gelände

mögliche Einzelgaube

ga

TH. max.
4,00

155,00 ü. NN.

Schnitt A + B

Bebauungsplan
Haßlich II.
Oberweier
I. Änderung
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN
NACH § 13 BAU GB

Stadtplanungs- und Hochbauamt
Gaggenau August 1997
M=1:100