



PLANZEICHEN § 2 (4) Planzonenverordnung 1981

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; § 16 BauNVO)
 - 2.1 Geschößflächenzahl
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.4 Baugrenze
 - 3.5 Firstrichtung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Befahrbarer Wohnweg
 - Öffentliche Parkfläche/Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg
8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - oberirdisch
 - unterirdisch
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1 Wasserfläche
12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
 - 12.1 Flächen für die Landwirtschaft
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Pflanzen von Bäumen
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Ga Garagen
 - 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 - Stützmauern
 - 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 15.14 Satteldach
 - 15.15 Dachneigung
 - 15.16 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.17 Spielplatz
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseparierung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Regenklärbecken

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenu hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **13.06.1988** den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **30.11.1989** u. **07.12.1989**

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am **12.09.1991** u. **28.01.1993** in der Zeit vom **20.09.1991** bis **21.10.1991** u. vom **05.02.1993** bis öffentlich ausliegen. **04.03.1993** Gaggenu, den **08.12.1989**

i.V. Burghardt
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am **30.08.1993** gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gaggenu, den **01.09.1993**
Der Oberbürgermeister:
Michael Schulz
Michael Schulz

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch:

a) ~~.....~~
b) öffentliche Darlegung vom **05.12.1989** bis **20.12.1989**
Gaggenu, den **21.12.1989**
i.V. Burghardt
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am **08.09.1991** u. **23.11.1992**
Gaggenu, den **24.11.1992**

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am **22.12.1993** ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenu, den **23.12.1993**
Hübner
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Anzeigevermerk:
A2 22-25.11.3-8/8
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, den 10.12.93
gez. Lusing

4

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

STADTTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET: VUVICH

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT GAGGENAU **OKTOBER 1989**

GEZEICHNET *Ze* M. 1:500

GEÄNDERT: FEBRUAR 1991 SEP. 1993 PLANNR. 7.8.3

Hanfgarten

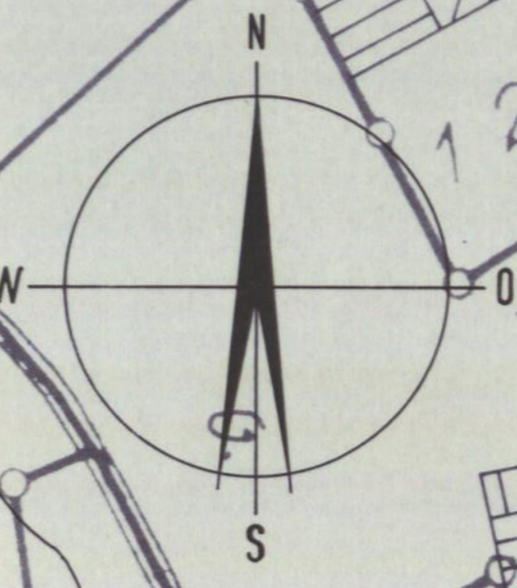
Rindwiese

Niederweier

Ortsstraße

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN:

NR.	FLÄCHE
1	420 m ²
2	515 m ²
3	270 m ²
4	230 m ²
5	355 m ²
6	370 m ²
7	305 m ²
8	410 m ²
9	235 m ²
10	270 m ²
11	510 m ²
12	570 m ²
13	500 m ²
14	630 m ²
15	670 m ²
16	730 m ²
17	380 m ²
18	375 m ²
19	330 m ²
20	350 m ²
21	740 m ²
22	690 m ²



GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

...5...FERTIGUNG

STADTTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET: VUVICH

GESTALTUNGSPLAN

STADTPLANUNGS.- UND HOCHBAUAMT

GAGGENAU

OKTOBER 1989

GEZEICHNET *Ze*

M. 1:500

GEÄNDERT: FEBRUAR 1991
SEP. 1993

PLANNR. 7.8.6

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/Vo

Gaggenau, den 30.08.1993

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Vuvich" im Stadtteil Oberweier
der Großen Kreisstadt Gaggenau**

A. 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 Bebauungsplans ist in folgende Bereiche gegliedert:

- a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO
- b) Öffentliche Grünflächen, Spielplatz - § 9 Abs. 1 Nr. 15
- c) Öffentliche Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25.

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 die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

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 (s. dazu die Schnitte).

2.2 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Je nach Planeintrag sind

- a) Einzel- oder Doppelhäuser
- b) Einzelhäuser

zulässig.

3. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 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 und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1 Teile der Erschließungsanlage sind, wie durch Planeintrag gekennzeichnet, zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

5. Flächen für öffentliches Grün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 5.1 Öffentliche Grünflächen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Als Nutzungszweck ist "Kinderspielplatz" festgesetzt.

6. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

Der vorhandene Grenzgraben muß erhalten bleiben.

- 6.2 Die vorhandenen EBkastanienbäume dürfen nicht entfernt werden. Die Einfassung ist ortsweise durch einzelne Pflanzungen von Kastanien und Kirschbaumhochstämmen zu ergänzen.

- 6.3 Je begonnene 300 qm Bauplatzfläche muß ein Laubhochstamm oder -halbstamm angepflanzt werden, wobei Kirschbäume als besonders landschaftstypischer Baum bevorzugt werden sollen. Die Pflanzung von Nadelhölzern kann, da diese in diesem Raum völlig fremd wirken, nicht zugelassen werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

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

8. Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21

- 8.1 Die mit L 1 und L 5 bezeichnete Fläche wird zugunsten der Badenwerk-Aktiengesellschaft, Betriebsverwaltung Murgtal, mit einem Leitungsrecht zur Kabeleinlegung belegt.
- 8.2 Die mit L 2 bezeichnete Fläche wird zugunsten der Stadtwerke Gaggenau mit einem Leitungsrecht für die Wasserleitung PE DN 80 (Ringleitung) belegt.
- 8.3 Die mit L 3 bezeichnete Fläche wird zugunsten der Stadtwerke Gaggenau mit einem Leitungsrecht für die Wasserförderleitung DN 150 und Steuerkabel belegt.
- 8.4 Die mit L 4 bezeichnete Fläche wird zugunsten der Stadt Gaggenau mit einem Leitungsrecht für vorhandene Entwässerungsleitungen belegt.
- 8.5 Die mit L 5 bezeichnete Fläche wird zugunsten des Abwasserverbandes Murg, Rastatt, mit einem Leitungsrecht für AVM-Druck-Doppelleitung d.G. 2 x 200 mm mit Fernwirkkabel belegt.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO

9. Werbeanlagen

- 9.1 Alle Werbeanlagen, Automaten etc. sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 9.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

10. Außenanlagen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 10.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentlichen Wege sind zulässig:
 - a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden,
 - b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- und Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe.
- 10.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke ist als Einfriedigung Maschendraht mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO

In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten bzw. vorhandenen Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

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

12. Dachformen

- 12.1 Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit 37° bzw. 45° Neigung. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.

- 12.2 Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 12.3 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Danach erhalten die Garagen Satteldächer mit 45° Neigung.
- 12.4 Garagen, die getrennt von den Wohngebäuden als Sammelgaragen erstellt werden, sind gruppeneinheitlich zu gestalten, ein Abstimmungsgebot gilt auch für den Einsatz der Materialien.

13. Materialien

- 13.1 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.
- "Echte" sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen.

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

14. 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.

15. Hinweise

15.1 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 gem. § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 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 Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 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.

15.2 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.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe (gem. Ziff. 7.3) verbindliche Bezugsebene fest.

15.3 Badenwerk AG, Betriebsverwaltung Murgtal

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

15.3.1 Mit der Baulandumlegung sind die zugunsten der Badenwerk AG bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf die neugebildeten Grundstücke zu übertragen..

15.4 Begrenzung der Materialvielfalt

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkon etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

15.5 Klimatologische Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Stuttgart

Im Falle ungünstiger klimatologischer Auswirkungen des Projektes auf Anlieger können Gutachten erstellt werden, denen unter Umständen langwierige und kostspielige Beobachtungen, Messungen oder sonstige Untersuchungen vorausgehen können.

15.6 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

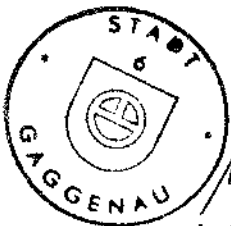
15.6.1 Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

15.6.2 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 zu melden.

15.6.3 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.

15.7 Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

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



Michael Schulz
Michael Schulz
Oberbürgermeister

AZ 22-25 M. 3-8/8

Regierungspräsidium Karlsruhe

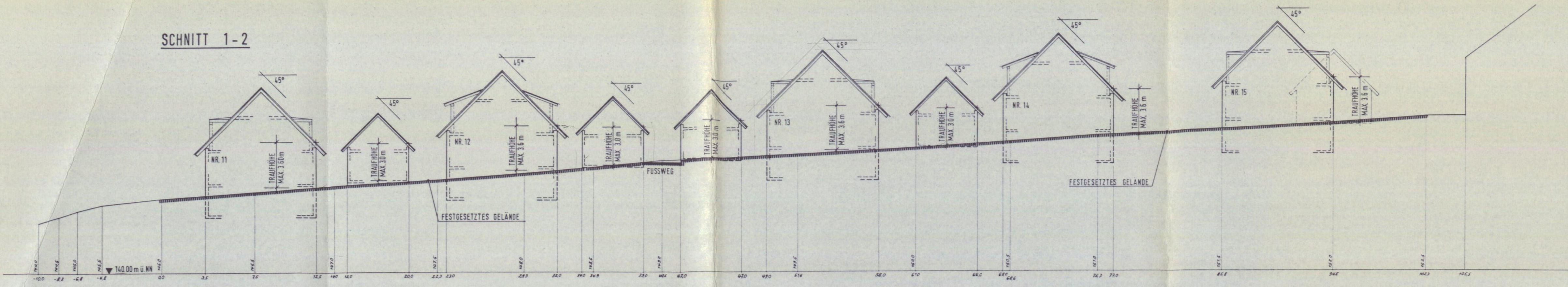
Nicht Beanstandet.

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

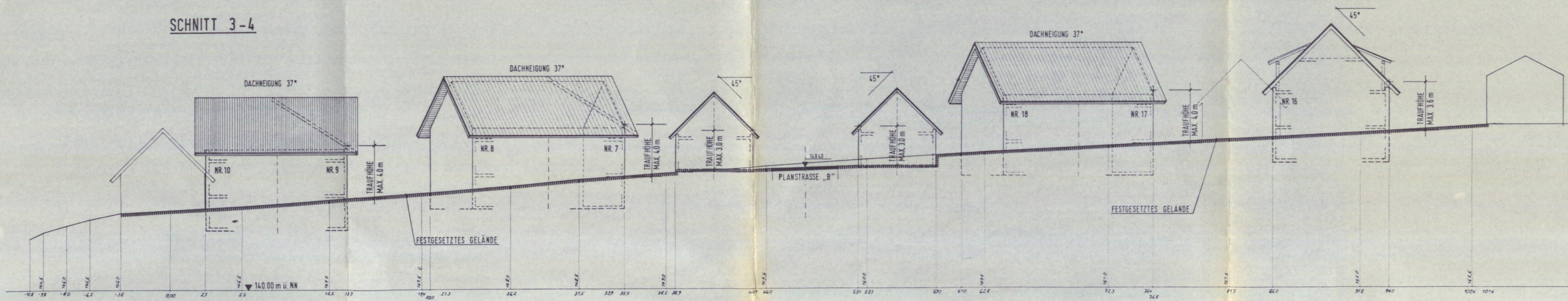
Karlsruhe, den 10.12.20

gez. Lusing

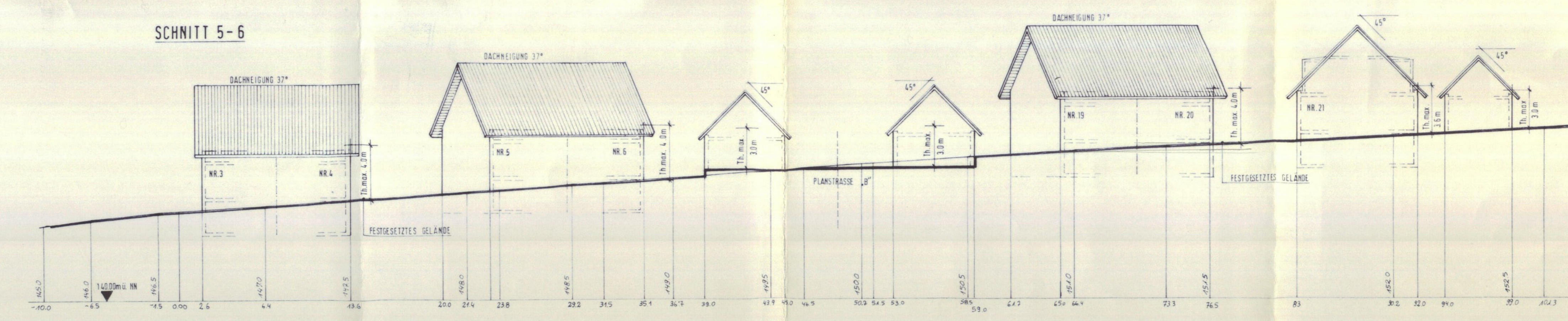
SCHNITT 1-2



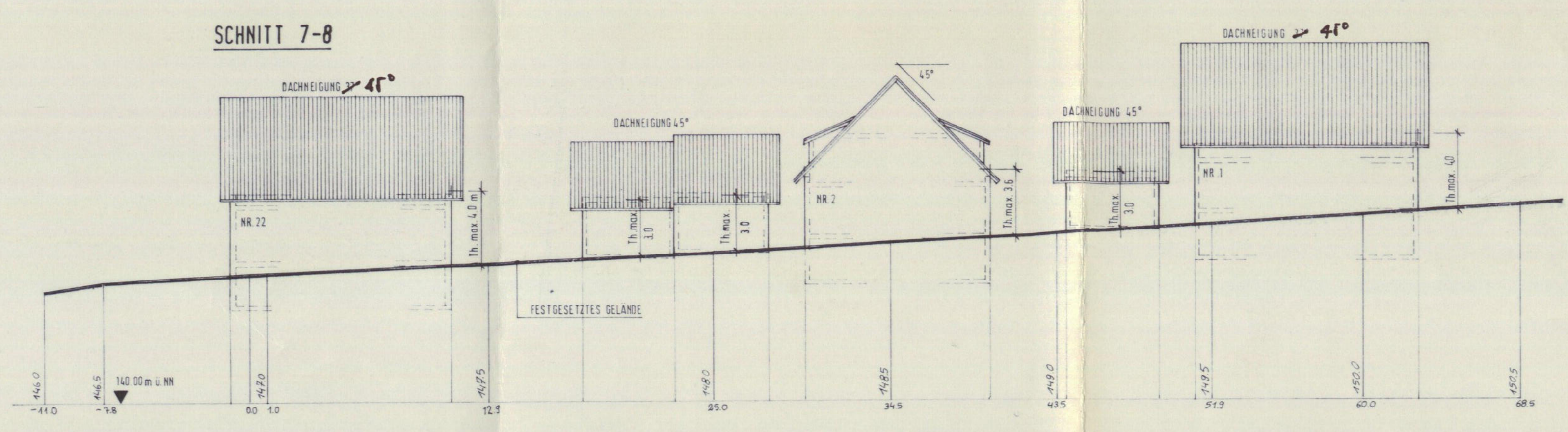
SCHNITT 3-4



SCHNITT 5-6



SCHNITT 7-8



AZ 22-2511.3-8/8
 Regierungspräsidium Karlsruhe
 Nicht Beanstandet
 (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
 Karlsruhe, den 10.12.93

gez. Lüsing

5. FERTIGUNG

GROSSE
 KREISSTADT
 GAGGENAU

STADTTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET: VUVICH

SCHNITTE

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT
 GAGGENAU

OKTOBER 1989

GEZEICHNET: *ae*

M. 1:200

GEÄNDERT: SEP. 1993

PLANNR. 7.8.5