

- PLANZEICHEN § 2 (4) Planzierverordnung 81
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BldgG; §§ 11 - 11 BauNVO)
    - 1.1.3 WK Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BldgG; § 16 BauNVO)
    - 2.1 05 Geschosshöhenzahl
    - 2.5 0,35 Grundflächenzahl
    - 2.7 I Zahl der Vollgeschosse (Nächstgrenze)
  - Gemeine Baulinien, Abgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BldgG; §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 3.1 0 Offene Bauweise
    - 3.4 — Baugrenze
    - 3.5 — Firstrichtung
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BldgG)
    - 6.1 — Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
      - 6.3 — Öffentliche Parkplätze
      - Ein- oder Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BldgG)
        - 6.4 — Einfahrt
        - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BldgG)
    - Öffentliche Grünflächen
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Instandhaltung des Wasserlaufbettes
    - 10.1 — Wasserflächen
  - Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BldgG)
    - 12.1 — Flächen für die Landwirtschaft
  - Planungen, Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 1 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BldgG und Abs. 6 BldgG)
    - Anpflanzen von Bäumen
    - Erhaltung von Bäumen
  - sonstige Planzeichen
    - 15.1 — Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BldgG und § 22 BldgG)
    - 15.2 — mit Liege-, Fahr- und Leistungsebenen zu beplanten Flächen (§ 9 Abs. 4 Nr. 21 und Abs. 6 BldgG)
    - 15.3 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BldgG)
    - 15.4 — Neue Grundstücksgrenze
    - 15.5 — Lage der Schwalze

Der Gemeinderat der Stadt Kreisstadt Gaggenaui hat gemäß § 2 Abs. 1 BldgG am 22.12.1985 den Aufstellungsbescheid gefasst. Die ortsbildliche Bestandesaufnahme erfolgte am 26.2.1987

Gaggenaui, den 27. Feb. 1987  
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes *Steffen*

Der Bebauungsplanausschuss hat gemäß § 3 a Abs. 2 BldgG am 8.10.1987 in der Zeit vom 10.10.1987 bis 16.11.1987 öffentlich ausgestellt.

Gaggenaui, den 17. Nov. 1987  
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes *Steffen*

Der Gemeinderat hat am 7.12.1987 gemäß § 10 BldgG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gaggenaui, den 08. Dez. 1987  
 Der Oberbürgermeister *Klein*

Gaggenaui, den 19. März 1987  
 Der Bürgermeister *Klein*

Der Gemeinderat hat am 05. Okt. 1987 die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BldgG durch den Gemeinderat am 5.10.1987 beschlossen.

Gaggenaui, den 05. Okt. 1987  
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes *Steffen*

Der Gemeinderat hat am 17. Nov. 1987 die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BldgG durch den Gemeinderat am 17.11.1987 beschlossen.

Gaggenaui, den 17. Nov. 1987  
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes *Steffen*

GROSSE  
 KREISSTADT  
 GAGGENAUI

STADTEIL OBERWEIER

BEBAUUNGSPLAN  
 ETTLINGER STRASSE

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT  
 GAGGENAUI

JANUAR 1987

GEZEICHNET: Kr M. 1 - 500  
 GEANDERT: 25.9.87 PLAN NR. 78.3



## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum  
Bebauungsplan "Ettlinger Straße"  
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Oberweier

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
  - 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO.
  - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) -nach Einschrieb im Plan-, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
  - 2.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Schnitte).
  - 2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt.
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 Grundstücksfläche 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 BBauG). Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen. Zufahrten zu Garagen sind an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.
4. Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
  - 4.1 Das unbebaubare Grundstück (keine Baufläche) im südwestlichen bis



südöstlichen Rand des Baugebietes ist im Sinne der Festschreibung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Das Grundstück ist innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig. Der in diesem Bereich zu verlegende Graben ist mit folgendem Profil herzustellen:

Sohlenbreite 40 cm, Tiefe 40 - 50 cm und Böschungsneigung 1:1,5

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

5.1 Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht (Lr 1) zugunsten dem Abwasserverband 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 (siehe Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitt).

Zusätzlich ist die Baugrube in diesem Bereich als Spundwand auszuführen bzw. kreuzende Rohrgräben (Ver- und Entsorgung) im Handschacht. Diese Maßnahmen sind zwingend notwendig, um zu keinem Zeitpunkt die bestehenden Leitungen zu gefährden. Wegen des vorhandenen Überdrucks in diesen Leitungen dürfen keinerlei Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die bestehenden, beschränkten, persönlichen Dienstbarkeiten sind bei der Baulandumlegung auf die neu gebildeten Grundstücke zu übertragen (siehe Stellungnahme Abwasserverband Murg).

6. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 39 Abs. 8 BBauG)

6.1 Pro begonnene 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm eingepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzung sollte möglichst im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgen.

6.2 Der vorhandene Baumbestand muß -soweit Baumaßnahmen dies zulassen- erhalten bleiben. Unvermeidliche Abgänge sind durch Nachpflanzungen entsprechend Ziff. 6.1 zu ersetzen.

6.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es kommen in Frage:  
Obstbäume, Linden, Eichen, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

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

7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitt 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 Planungshöhen OF Verkehrsflächen bezogen.



## **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 73 LBO)

### **8. Werbeanlagen**

- 8.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.
- 8.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.  
Sie sind vorzugsweise als auf die Wand aufgesetzte Schriftzüge auszuführen und müssen unterhalb der Brüstungshöhe des Obergeschosses in waagrechter Schriftführung erfolgen.  
Die Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen;  
Leuchtröhrenwerbung ist hierbei nicht zulässig.
- 8.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

### **9. Außenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 9.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:  
Offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefast werden.
- 9.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.
- 9.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß die freie Landschaft möglichst ungehindert bis in den Ort einfließen kann. Es sind heimische Gehölzer auszuwählen, die den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

### **10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

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

### **11. Dachformen**

- 11.1 Die Dächer der Baukörper sind als Neigungen von  $28^\circ \pm 2^\circ$  zulässig.  
Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und des Schnittes.
- 11.2 Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 11.3 Alle Garagen erhalten Satteldächer in der Neigung dem Hauptgebäude angepaßt ( $28^\circ \pm 2^\circ$ ). Durch diese Gestaltung werden die maximalen Höhen der LBO überschritten (sh. Begründung).



## 12. Materialien

Für die Außenwände bzw. Dachdeckung sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

Als Außenwände kommen in Frage:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz; Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen

Als Dachdeckung kommen in Frage:

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

## 13. Farbgebung

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

Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig. Die Einzelfarbgebung ist auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

## 14. Hinweise

14.1 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 verbindliche Bezugsebene fest.

14.2 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.



14.3 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz


Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

14.4 Badenwerk AG Karlsruhe:

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt-

Gaggenau, den 16. Januar 1987



Dr. Thomas Schäuble  
Oberbürgermeister

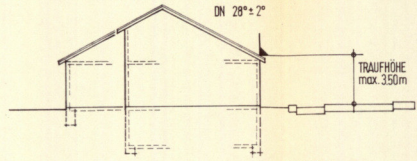
Nr. 22-24/0216/63  
~~Nicht beanstandet~~  
Genehmigt (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)  
Karlsruhe, den 29.02.1988



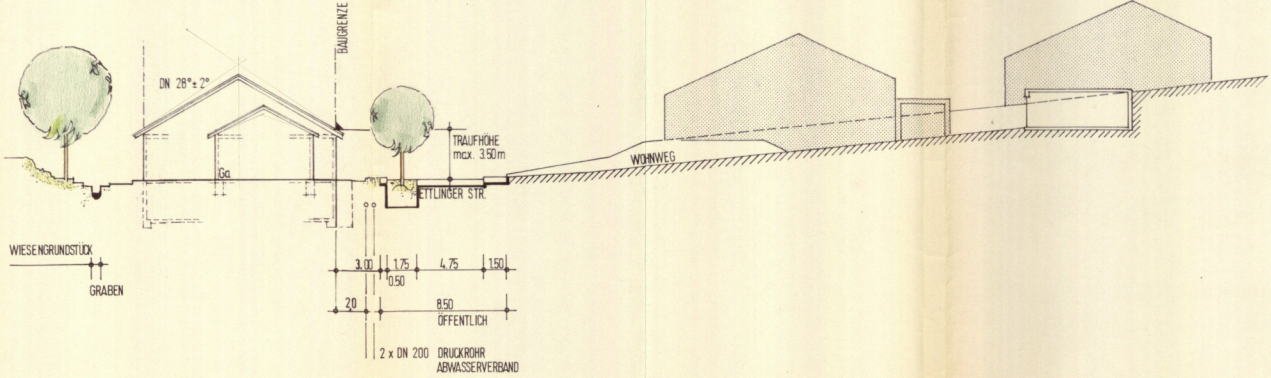
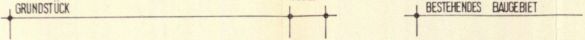
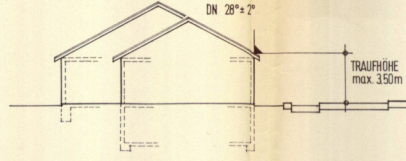
Regierungspräsidium  
Karlsruhe

  
Lösing

VARIANTE DACHFORM



VARIANTE DACHFORM



GROSSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

STADTEIL OBERWEIER

BEBAUUNGSPLAN : ETTLINGER STRASSE  
QUERSCHNITT A-A

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT  
GAGGENAU

JANUAR 1987

GEZEICHNET : Kr



M. 1 : 200

GEÄNDERT : 28.9.87

PLAN.NR.

7.8.5