



Planzeichen § 2(4) Plan ZVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschoße
- 035 Grundflächenzahl
- 09 Geschößflächenzahl
- H Offene Bauweise
- D nur Hausgruppen zul.
- D nur Doppelhäuser zul.
- H Baulinie
- H Baugrenze
- H Satteldach
- H Krüppelwalm m. Gaupen
- H 35° Dachneigung
- H Dachüberstand zul. bis max. 150m
- H Leitungsrecht
- H Elektrizität
- H Garagen
- H Pflanzen v. Bäumen
- H nur Einzelhäuser zul.
- H Gehweg
- H Fahrbahn
- H Entfallender Weg
- H Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN:

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 29.9.72 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die anschließende Bekanntmachung erfolgte am 5.10.72.	Der Gemeinderat hat am 25.6.73 gemäß § 10 BBauG den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen.
Gaggenau, den	2 x: 18.3.74
Leiter des Stadtbauamtes	Oberbürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a, Abs. 1-2 erfolgte durch a) Erörterung am b) öffentliche Darlegung vom bis	Nr. 13/24/02/1/77 Genehmigt (§ 12 BBauG, Nr. 1-Be) Karlsruhe, den 11.8.73 Regierungsvermerk Astor
Gaggenau, den	29.7.1974
Leiter des Stadtbauamtes	Genehmigungsvermerk
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 29.9.72	29.7.1974
Gaggenau, den	2 x: 17.9.73
Leiter des Stadtbauamtes	Leiter des Stadtbauamtes
Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a, Abs. 5 BBauG nach ortsüblicher Bekanntgabe am 5.10.72 in der Zeit vom 23.10 bis 24.11.72 öffentlich ausliegen. 2x: 4.10. - 5.11.73	Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 20.9.74 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, den	Gaggenau, den
Leiter des Stadtbauamtes	Leiter des Stadtbauamtes

ABÄNDERUNG:

OFFENLAGE: 13.9. - 13.10.1982  
SATZUNGSBESCHLUSS: 25.1.1983

*Schneitz*  
Schneitz  
Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 01.06.1983 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.  
Gaggenau, den 01.06.1983  
Leiter des Stadtbauamtes

Der Gemeinderat hat am 25.1.83 gemäß § 10 BBauG den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen.  
Gaggenau, den 26.1.1983  
Oberbürgermeister

# Stadtplanungs- und Hochbauamt Gaggenau

**Projekt:**  
Bebauungsplan:  
„Ziel“ „Im Ackerle“  
„ÄNDERUNG“

**Datum:** 22.4.82      **Masstab:** 1:500

**Gez:** R. Neuw      **Geänd:**

**Plannr:** 61a/2



# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan " ZIEL - IM ÄCKERLE "

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN) aufgestellt.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2. BAUGEBIET

#### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a BBauG)

##### 2.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (§ 4 BauNVO)

2.1.2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.

2.1.2.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 2-6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschoße ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

#### 2.3 BAUWEISE (§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 Einzel- und Doppelhäuser

2.3.1.3 Terrassenhäuser

2.3.1.4 Reihenhausezeilen

2.3.2 ÜBERBAUBARE- u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHEN (§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.2.1 und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.1.7 und 3.2.3 zulässig.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1.b BBauG)

2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
( § 9 (1) 1.d BBauG)

2.4.1 Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus den Planunterlagen der

**SOCKELPLANUNG**

gem Blatt 4 bis 9

2.4.1.1 Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenmaß ist bis höchstens plus-minus 30 cm zulässig.

2.5 GARAGEN- u. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 1.e BBauG)

2.5.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten

Flächen zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen erforderlich, so sind sie als Garagen-  
gruppen mit einem Abstand von 5,0 m von den je-  
weiligen Straßen anzuordnen.

- 2.5.2 Die im Plan festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten sind bindend.
- 2.5.3 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisenden Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.

## 2.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.6.1 An der Einmündung der Straße "AB" in die Hauptstraße ist das im Plan eingetragene Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung- und Einfriedigung freizuhalten.

## 2.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)

- 2.7.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fußwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.7.2 Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen nicht befahren werden.

## 2.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 5 BBauG)

- 2.8.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen - Trafostationen - bis zu 2,50 m Höhe.

## 2.9 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG (§ 9 (1) 6 BBauG)

- 2.9.1 Der Gemeinderat hat beschlossen, daß für das gesamte Baugebiet Kabelanschlüsse durch Erdleitung auszuführen sind.

2.10 GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 11 BBauG)

2.10.1 hier: Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund der Fachplanungen werden Fahr- und Leitungsrechte für öffentliche Entwässerungsleitungen nach Maßgabe der Planeintragung zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (2) BBauG)

3.1 BAUGESTALTUNG (§ 111 (1) LBO)

3.1.1 DACHGESTALTUNG u. FORM

3.1.1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

3.1.1.2 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

X 3.1.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.1.1.4 Dachausschnitte sind zulässig und zwar bis maximal 20 % der Dachfläche.

3.1.1.5 Die Dachneigung und Dachform ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt.

3.1.1.6 Bei Doppelhäusern ist stets die gleiche Dachneigung und eine einheitliche Dacheindeckung zu verwenden.

3.1.1.7 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFIN

3.1.2.1 Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden bis zur Unterkante Traufe:  
bergseits 3,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden.

3.1.2.1.1 Für die talseitige Gebäudehöhe ist 2,80 m je Geschoß zu der bergseitigen Höhe jeweils hinzuzurechnen.

3.1.3 AUFENTHALTSRÄUME DACHGESCHOSS

3.1.3.1 Für den Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist § 67 der LBO grundlegend.

3.1.4 SOCKELHÖHE

3.1.4.1 Die Sockelhöhe darf höchstens berg- und talseitig 30 cm vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes betragen.

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

3.1.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß 10 m betragen. Bei Doppelhäusern kann das angegebene Maß unterschritten werden.

3.1.6 NEBENGEBÄUDE u. GARAGEN

3.1.6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

3.1.7 GARAGEN

3.1.7.1 Vorgeschriebene Dachform:  
Flachdach mittels Betondecke bis max. 5 Grad Neigung.

3.1.7.2 Höchste Höhe bei der Einfahrt (Außenmaß 2,50 m)

3.1.7.3 Abstellfläche in der Garage für Gartengeräte ist bis max. 10 qm zusätzlich zugelassen.

3.1.8 GRENZ- u. GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.8.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände beträgt mindestens 8 m. Dabei beträgt der geringste Grenzabstand 3 m.

3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.2.1 NEBENANLAGEN

3.2.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

3.2.1.1.1 Freisitze

3.2.1.1.2 Pergolen

3.2.1.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.2.2. GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.2.2.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet, als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.2.2.2 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

3.2.2.2.1 Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

3.2.2.2.2 Der Geländeauf- bzw. abtrag ist aus den Planunterlagen der Sockelplanung zu entnehmen und bindend.

3.2.2.3 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.

### 3.2.3 GARAGEN- und STELLPLÄTZE

3.2.3.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

3.2.3.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

### 3.2.4 EINFRIEDIGUNGEN

3.2.4.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen nur Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung sowie Holzlattenzäune bis max. 70 cm Höhe.

3.2.4.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

3.2.4.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.



3.3

BAUVORLAGEN gem. § 90 LBO

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gem. § 1 (4) -Bau-VorlVE- (Bauvorlagenverordnung) vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 4 Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen, welche die bestehende und geplante Geländehöhe zeigen.

Die Geländeschnitte müssen von der Straßenachse bzw. Wegachse ausgehen und sind bei der Grundstücksgrenze oder von Grenze zu Grenze abzuschließen.

Der Geländeauftrag ist in hellgrüner der Geländeabtrag in hellbrauner Flächenfarbe anzulegen.

Geplante Stützmauern sind dunkelgrün anzulegen und einzumessen.

Planfertiger: B.-Baden-Ebersteinburg, Gemeinde: ~~Sulzbach~~ **Gaggenau,**

den **28. Sep. 1973** .....

den **18. 3. 74** .....

*[Handwritten signature]*

**PLANUNGSGRUPPE  
WELLSTEIN**  
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN  
7570 BADEN - BADEN 21  
MERKURWEG 1 TEL. (07221) 24427

*[Handwritten signature]*

(Dr.-Ing. Schulte)

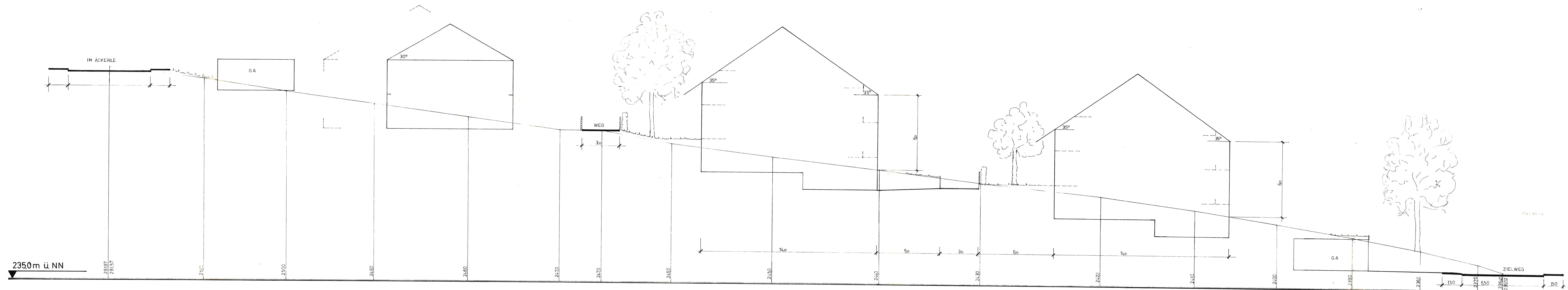
Nr. 13-24/0916/17

Genehmigt ( § 11 BBodG & 111 LBO )  
Karlsruhe, den 09.7.1974



Regierungspräsidium  
Karlsruhe  
im Auftrag

*[Handwritten signature]*



# Stadtplanungs- und Hochbauamt Gaggenau

**Projekt:**  
 Baugebiet in Sulzbach  
 „Ziel“ „Im Äckerle“  
 SCHNITT 2-2'

**Datum:** 26.4.82 **Masstab:** 1:500

**Gez:** *B. Bräu* **Geänd:**

**Plannr:** 61b/5