



PLANZEICHEN § 2(4) PLAN-ZVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BBauG
 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1)1 BBauG
 II MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9(1)2 BBauG
 • OFFENE BAUWEISE △ NUR EINZEL-U. DOPPELHAUSER
 — BAULINIE — BAUGRENZE
 → FIRSTRICHTUNG SD SATTELDACH

VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)11 BBauG
 ■ FAHRBAHN
 ■ STELLPLATZE
 ■ GEHWEG
 ■ VERKEHRSGRÜN

VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9(1)12 BBauG
 △ TRAFOSTATION ■ LEITUNGSRECHT

SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT 9(1)25 BBauG
 ○ ERHALTUNG VON BÄUMEN
 ○ ANPFLANZEN VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9(1)10 BBauG
 ■ GARAGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

ABÄNDERUNG

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 23.8.82 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2.9.1982

Gaggenau, den 3.9.1982 Gaggenau, den 26.1.1983

Leiter des Stadtbauamtes Oberbürgermeister Schönwelt
Hochbauamtes

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a, Abs. 1+2 erfolgte durch
 a) Erörterung am
 b) öffentliche Darlegung vom 6.9. bis 17.9. 1982

Gaggenau, den 20.9.1982 Genehmigungsvermerk
Nr. 13-24/102/16/3

Leiter des Stadtbauamtes Genehmigt (§ 11 BBauG)
Karlsruhe, den 10.5.83
Regierungspräsident

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 8.11.1982

Gaggenau, den 9.11.1982 Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 01.06.83 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Leiter des Stadtbauamtes Gaggenau, den 01.06.83
Leiter des Stadtbauamtes

Stadtplanungs- und Hochbauamt Gaggenau

Projekt: BEBAUUNGSPLAN ABÄNDERUNG

„HEUÄCKER“

Datum: 9.11.1982 Masstab: 1:500

Gez: H.M. Geänd: 11.1.83

Plannr: 66 a

B e g r ü n d u n g

zur Abänderung des Bebauungsplanes
"Heuäcker", Gaggenau-Sulzbach

Der Bebauungsplan "Heuäcker" wurde am 11.02.1971 vom Gemeinderat Sulzbach beschlossen und am 11.06.1971 vom Landratsamt genehmigt.

Im Zuge der Umlegung traten Probleme mit der Zuteilung und der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke auf.

Aufgrund eines Rechtsstreites im Rahmen des amtlichen Umlegungsverfahrens wurde durch das Landgericht Karlsruhe, Kammer für Baulandsachen, vom 06.07.1979, AZ 7/79, eine Änderung des Bebauungsplanes für notwendig erachtet, die insbesondere eine Erschließung der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sichert.

Der geänderte Bebauungsplan berücksichtigt diese Forderung.

Ferner wird auf den Grundstücken Flst.Nr. 4011 und 4015 eine Doppelhausbebauung festgelegt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Zu den schriftlichen Festsetzungen wird weiterhin folgender Zusatz aufgenommen:

Auflage der Badenwerk AG

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Freileitungsnetz ausgeführt.

Über das Plangebiet führt eine 20-KV-Freileitung. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Der Mindestabstand von unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6 m betragen.

Von den Bauvorhaben, die in den Freileitungsschutzstreifen geraten, sind die Bauanträge an die Badenwerk AG zur Stellungnahme einzureichen.

II. FESTSETZUNGEN

- 2.1. Baugebiet
Der räumliche Geltungsbereich ist ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem § 4 BauNVO.
- 2.2. Ausnahmen
Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs.3 Nr.1 BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES.
3. Nebenanlagen
 - 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur in folgendem Umfange zugelassen:
 - 3.1.1. Freisitze
 - 3.1.2. Pergolen
 - 3.1.3. unüberdachte Schwimmbäder bis max. 25 qm
 - 3.2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
4. Mass der baulichen Nutzung
Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO unzulässig.
5. Überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3 und Garagen mit Zubehörsflächen nach 8.2.3. dieser Bebauungsvorschriften zulässig.
6. Grenz- und Gebäudeabstände
 - 6.1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände beträgt mindestens 8 m.
 - 6.2. Dabei beträgt der geringste Grenzabstand 3m.
 - 6.3. Weitgehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.
7. Baugestaltung
 - 7.1. Mindestlänge der Gebäudelängsseite mindestens 11 m.
 - 7.2. Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur Traufe Unterkante bergseits 3,20 m, talseits 6,00 m.
 - 7.3. Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens:
 - 7.3.1. Siehe Regelquerschnitt für jedes Grundstück-Vorhaben bezogen auf:
 - 7.3.2. FIXPUNKT - KIRCHE, Straßenseite Höhe 221,226 üNN Pkt.651
 - 7.3.3. Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenmaß ist bis höchstens plus-minus 25 cm zulässig.
 - 7.4. Die Sockelhöhe darf höchstens berg- und talseits 30 cm vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes betragen.
 - 7.5. Die Kellergeschoßwand muß um 25 cm von der Erdgeschoßwand an der talseitigen Seite zurückversetzt werden.
 - 7.6. Das Kellergeschoß kann gem. § 66 LBO teilweise für Wohnzwecke genutzt werden.
 - 7.7. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, sie wird mit - II - für das Erd- und Kellergeschoß gerechnet entsprechend der LBO.
 - 7.8. Dächer
 - 7.8.1. Die Dachneigung bei Einzelhäuser muß zwischen 25u.30 Grad betragen und ist als Giebeldach auszubilden.
 - 7.8.2. Ausnahmsweise sind 2 aneinanderstoßende Pultdächer zugelassen zwischen einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad.
 - 7.9. Kniestöcke sind zulässig bis höchstens 30 cm gemessen von OK letzter Geschoßdecke bis Schnittpunkt Außenwandlängsseite/Dachunterseite.
 - 7.10. Bei Gebäuden mit symetrischem Satteldach darf im Dachgeschoß nur der Ausbau von Einzelzimmern an der Giebelseite erfolgen. Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.
Der Einbau von Aufenthaltsräumen im innenliegenden Teil des Dachgeschosses ist nicht gestattet. Im übrigen gilt § 67 der LBO.

8. Nebengebäude und Garagen

- 8.1. Nebengebäude sind nicht zugelassen.
 - 8.2. Garagen
 - 8.2.1. Vorgeschriebene Dachform: Flachdach mittels Massivbetondecke bis max. 5 Grad neigung.
 - 8.2.2. Höchste Höhe bei der Einfahrt (Außenmaß) 2,70 m.
 - 8.2.3. Abstellfläche in der Garage für Gartengeräte ist bis max. 25 qm zusätzlich zugelassen.
 - 8.2.4. Die Garagenvorplätze sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.
 - 8.3. Für die Errichtung von Garagen sind die Eintragungen der Garagenflächen maßgebend.
-

9. Einfriedigungen

- 9.1. Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen:
 - 9.1.1. Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung;
 - 9.1.2. Holzzäune (Latten).
- 9.2. Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 9.3. Die höchste Höhe der Einfriedigung beträgt 70 cm.

10. Grundstücksgestaltung

- 10.1. Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren, von der Bezugsfertigkeit ab gerechnet, als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 10.2. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 10.3. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.