

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeicherverordnung B1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG; §§ 1 - 11 BauNVO)	
1.1.3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG; § 16 BauNVO)	Mischgebiete (§ 5 BauNVO)
2.1	Geschäftszahl
2.5	Grundflächenzahl
2.7	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
3. Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG; §§ 22 und 23 BauNVO)	
3.1	Offene Bauweise
3.1.1	Nur Einzelhäuser zulässig
3.4	Baugrenze
3.5	Flurrichtung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAuG)	
6.1	Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	
6.3	Mischfläche befahrbar
7. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBAuG)	
	Öffentliche Grünfläche
15. Sonstige Planzeichen	
15.3	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)
15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBAuG)	
	Stützmauer
15.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAuG)
15.13	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)
15.14	Neue Grundstücksgrenze
15.15	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebauenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBAuG)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenua hat gemäß § 2 Abs. 1 BauN nach der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.01.1987

Gaggenua, den 16.01.1987

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauN nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.08.1988 in der Zeit vom 26.08.88 bis 26.09.88 öffentlich ausgetragen.

Gaggenua, den 27.09.1988

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 und 2 BauN erfolgte durch:

a) Erörterung am
 Gaggenua, den 18.10.1988
 Der Oberbürgermeister:

b) Öffentliche Darlegung vom 16.01.87 bis 30.01.87

Gaggenua, den 02.02.1987

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 27.06.1988

Gaggenua, den 28.06.1988

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 17.10.1988 gemäß § 10 BauN den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gaggenua, den 18.10.1988
 Der Oberbürgermeister:

ANZEIGENVERTRAG
 AZ 22-24/0216/c4
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
 NICHT BEANSTANDET
 (§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB)
 KARLSRUHE DEN 26.03.1989

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN BERGLE

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT GAGGENAU

NOVEMBER 1986

GEZEICHNET: Kr

M. 1 : 500

GEÄNDERT: SEPT.88

STADTPLANUNGS- und HOCHBAUAMT

PLAN NR. 8.7.3

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Bergle" der Großen Kreisstadt
Gaggenau, Stadtteil Sulzbach

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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 Bebauungsplanes wird in unterschiedliche Baugebiete gegliedert

- a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO
- b) "Mischgebiet" (MI) § 6 BauNVO

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. § 1 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) sowie 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 (sh. dazu Schnitte).

2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise -nur Einzelhäuser- 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 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 verunstaltet wirken.

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder -wo keine solchen Festsetzungen bestehen- innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche unterzubringen.

Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.

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)

Öffentliche Grünflächen sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.

6. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pro begonnener 500 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.
Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.

6.2 Der vorhandene Baumbestand muß -soweit Baumaßnahmen dies zulassen- erhalten bleiben.

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 BauGB)

7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.

7.2 Die maximale Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

7.3 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen oder auf bestehendes natürliches Gelände bezogen.

...



B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB 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)

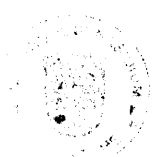
9.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straße und öffentlichen Wege sind zulässig:

- 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.
- c) Stützmauern, Mauerkrone max. 0,8 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen und lockere Hinterpflanzung aus Sträuchern bis 1 m; in Verbindung mit der Einfriedigung sind Maschendrahtzäune bis 0,90 m gestattet, sofern diese mindestens 1 m hinter der Mauerkrone in der Pflanzung geführt werden.
- d) Materialien für Mauern:
Naturstein und Klinker als Vollstein sichtbar.
Sichtbeton in senkrechter rauher Brettschalung, Mauern aus Ziegel mit rauhem Spritzbewurf.

9.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig bzw. Stützmauern bis max. 1 m Höhe (Lage der Mauern lt. Planeintrag im Gestaltungsplan).

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 Gehölze auszuwählen, die den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

...



10. 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-.

11. Dachformen

11.1 Die Satteldächer der Baukörper (Haus 1, 2 und 10) sind mit Neigungen von 20 bis 25° zulässig. Bei den Häusern 5, 6, 7, 8 und 9 sind Dachneigungen von 30 bis 35° zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.

11.2 Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.

11.3 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Die Garagen der Häuser 1, 2 und 10 erhalten Flachdächer mit Erdüberdeckung, ebenso die gemeinschaftliche Garage der Häuser 6 und 7. Alle übrigen Garagen (Häuser 5 und 8) erhalten Satteldächer in der Neigung dem Hauptgebäude angepaßt.

12. Materialien

12.1 Materialien für die Außenwände der Gebäude sind als 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 Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen

12.2 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 nicht typische Materialien verwendet werden.

In Frage kommen:

- 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, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind hierfür nicht zulässig.

Die Einzelfarbgebung ist im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

14. Hinweise

14.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

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 4 Werktage 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.

14.2 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.

14.3 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, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

14.4 Badenwerk AG

Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird im Bereich der Ottenauer Straße dem bestehenden Netz angepaßt; im Bereich der Schützengasse als Kabelnetz ausgeführt.

. . .



14.5 Geologisches Landesamt

Die Festgesteine sind mit tonigem Verwitterungsschutt bedeckt, der in der Hanglage bei Wasserzutritt oder bei Störung des Hanggleichgewichts zu Rutschungen neigt. Daher müssen Wasser-
austritte sorgfältig gefaßt werden.

Außerdem werden bei Anschnitten in steileren Bereichen, bei größerer Hangschuttmächtigkeit und bei Aufschüttungen Standsicherheitsuntersuchungen empfohlen.

14.6 Gesundheitsamt

Nach Fertigstellung der verlegten Trinkwasserleitungen und -anschlüsse sind Spülungen und ggf. Desinfektionsmaßnahmen vorzunehmen.

Vor Inbetriebnahme des Trinkwassers ist eine bakteriologische Untersuchung erforderlich.

14.7 Wasserwirtschaftsamt

Bei künftigen weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1628/1 ist ein Abstand von ca. 3 m zur Außenkantenverdohlung des Sulzbaches einzuhalten.

Gaggenau, den 23. Juni 1988

Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister

AZ 22-24/0216/64

REGISRUINGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

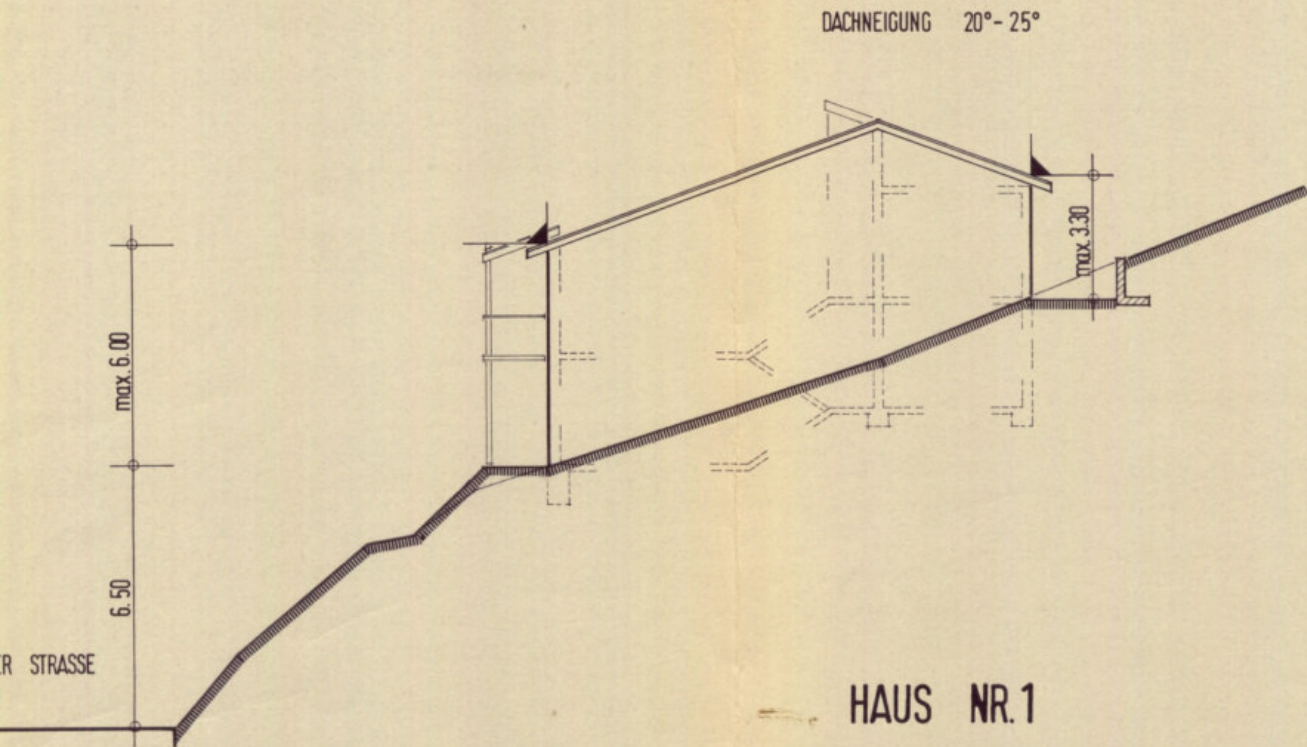
NICHT BEANSTANDET

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 20.03.1989



Heinrich



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR.1

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

NOVEMBER 1986

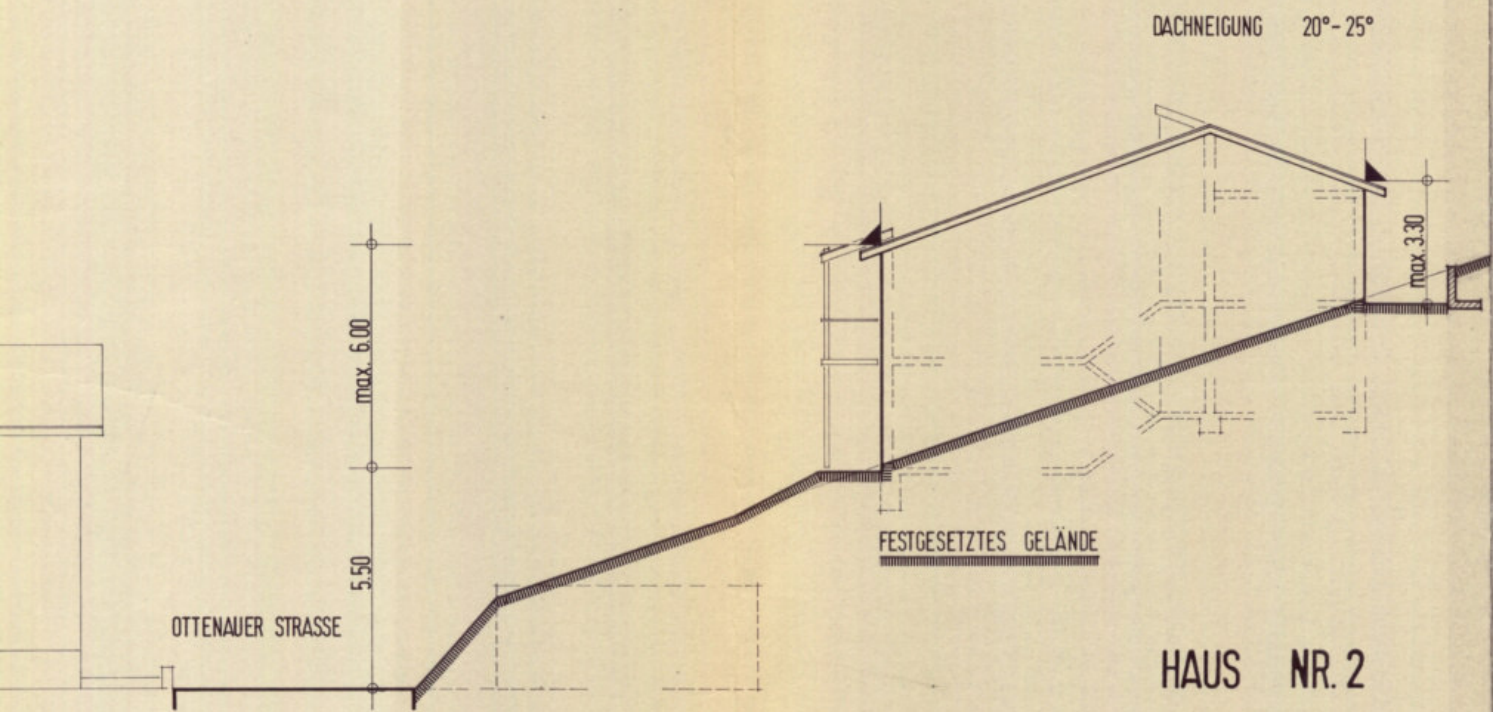
GEZEICHNET: Kr.

M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR.

8.7.5



HAUS NR. 2



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR. 2

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

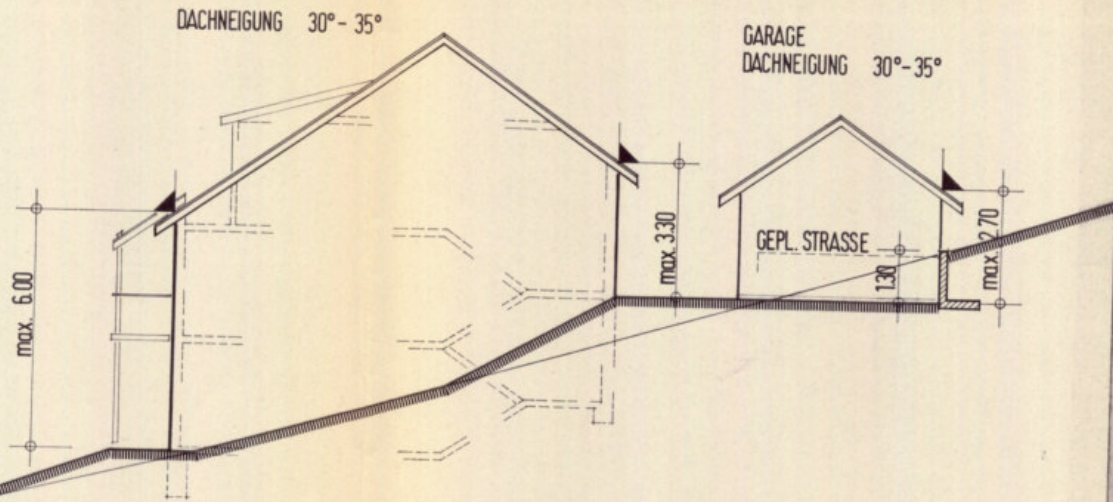
NOVEMBER 1986

GEZEICHNET: Kr.

M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR. 8.7.5



HAUS NR.5



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTHEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR.5

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

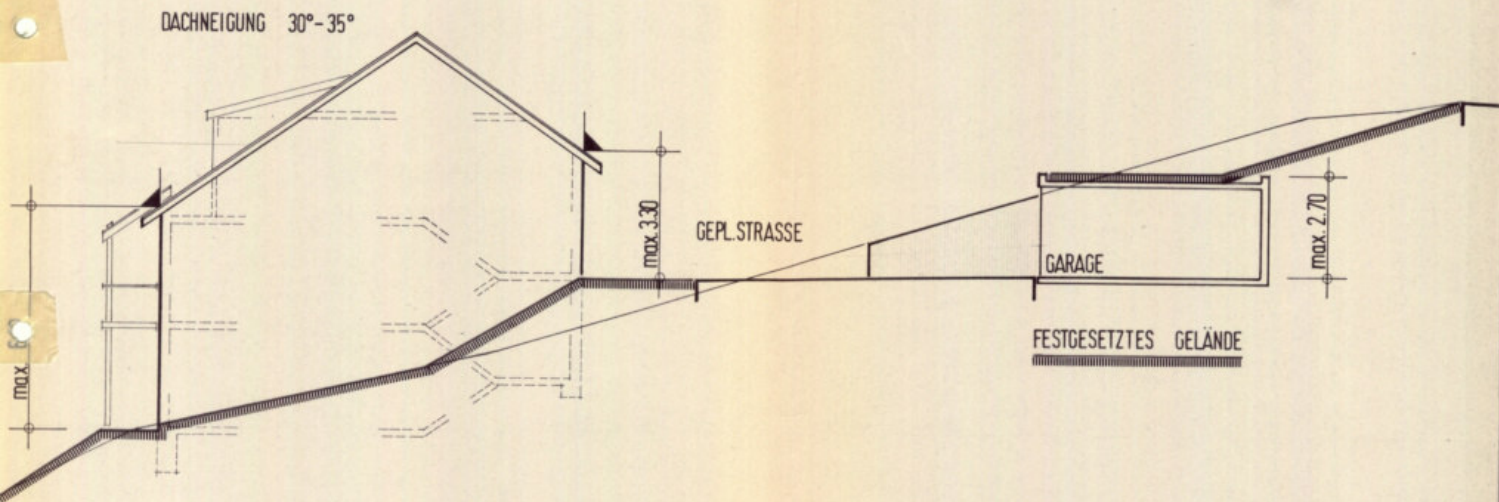
NOVEMBER 1986

GEZEICHNET: Kr.

M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR. 8.715



HAUS NR.6



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR.6

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

NOVEMBER 1986

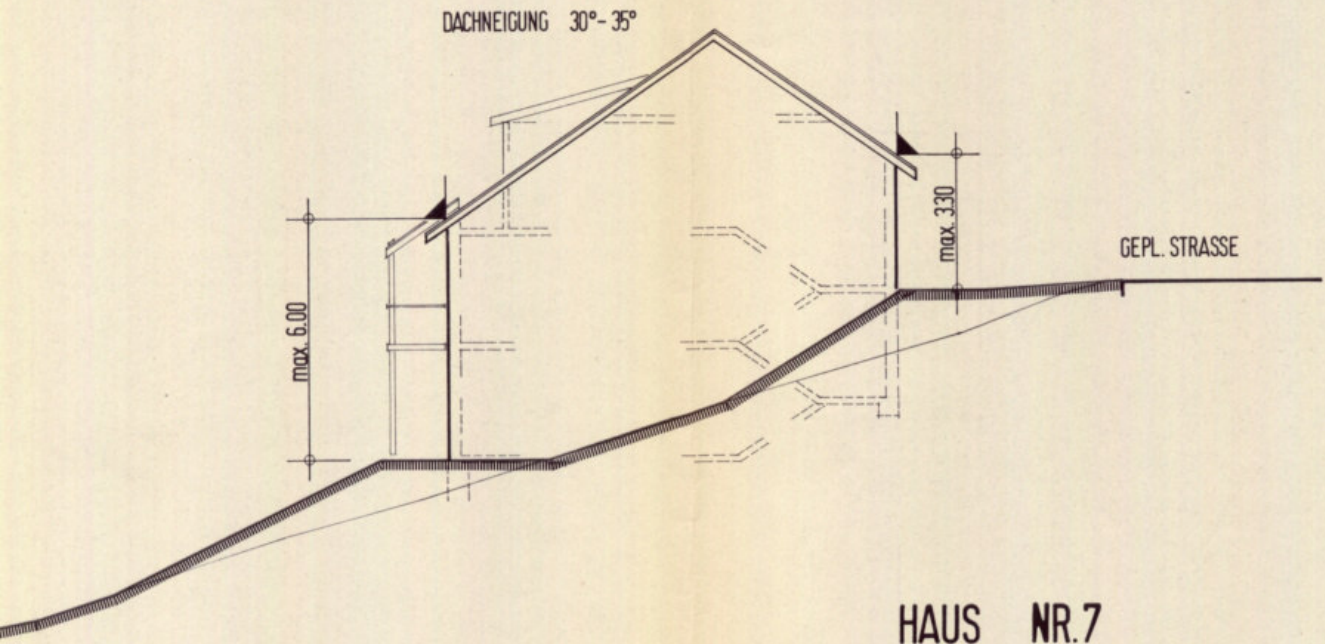
GEZEICHNET: Kr.

M: 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR.

8.7.55



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR.7

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

NOVEMBER 1986

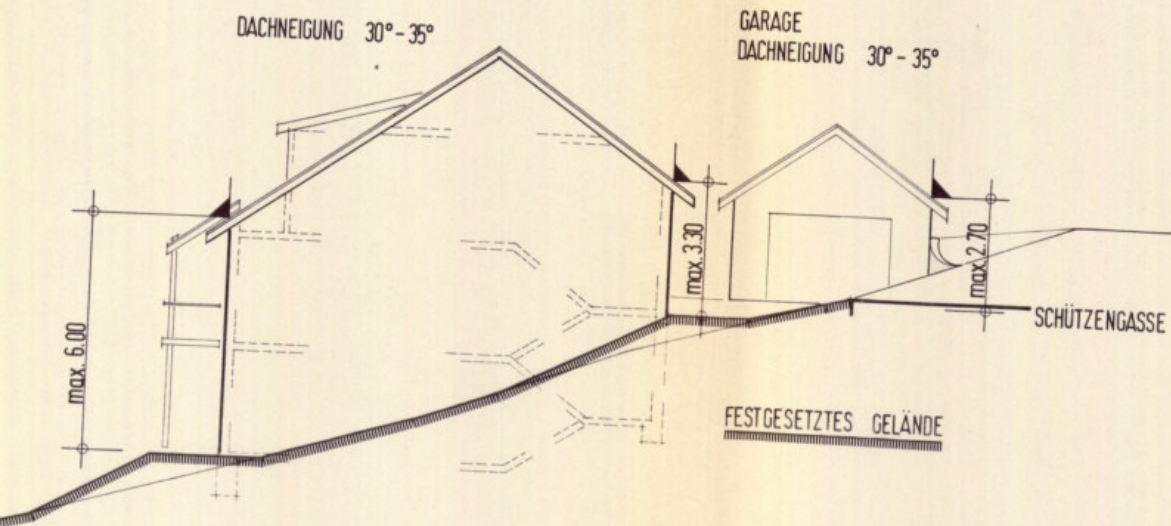
GEZEICHNET: Kr.

M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR.

8.7.5



HAUS NR.8



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR. 8

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

NOVEMBER 1986

GEZEICHNET: Kr.

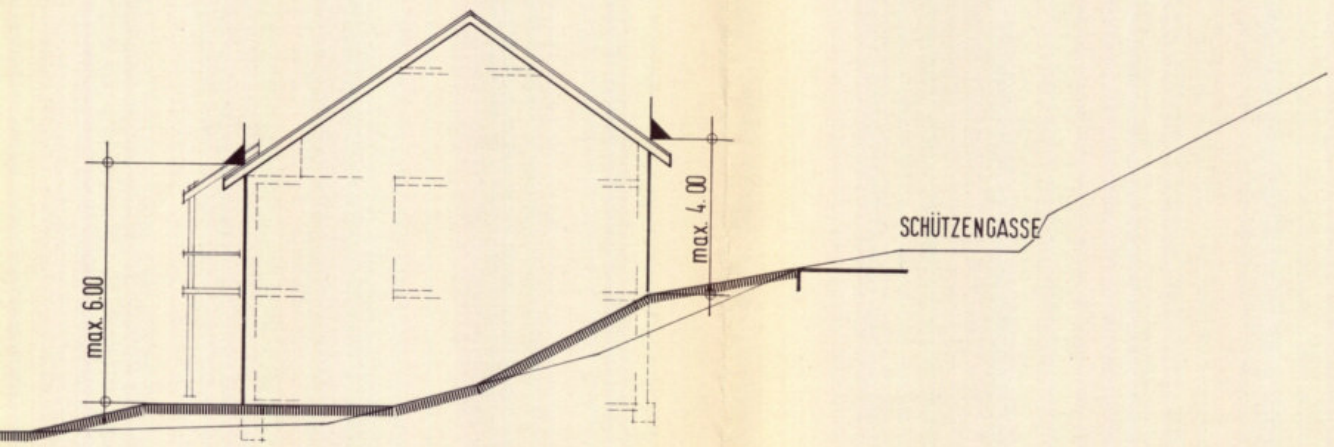
M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR.

8.7.5

DACHNEIGUNG 30°-35°



HAUS NR. 9



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR. 9

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

NOVEMBER 1986

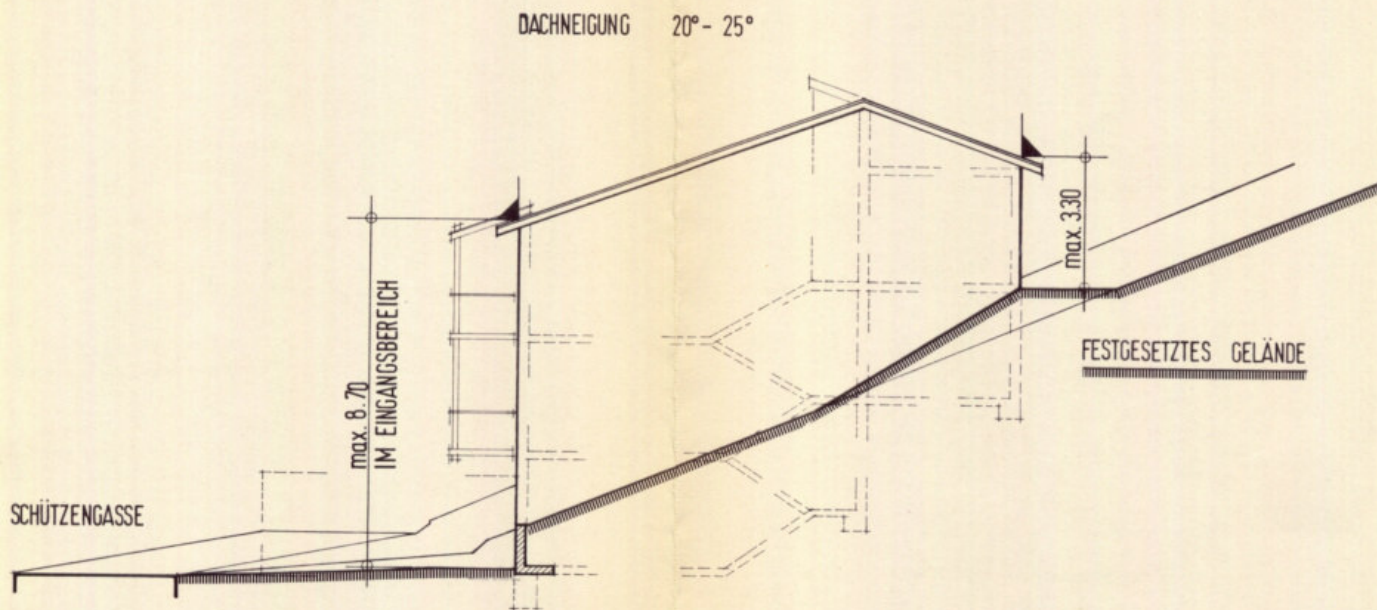
GEZEICHNET: Kr.

M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR.

8.7.5



HAUS NR. 10



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTTEIL SULZBACH

BEBAUUNGSPLAN
SCHNITT

BERGLE
HAUS NR. 10

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

NOVEMBER 1986

GEZEICHNET: Kr.

M. 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR.

8.7.5