

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1981

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)	
1.1.3	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	
2.1	05 Geschößflächenzahl
2.5	025 Grundflächenzahl
2.7	II Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	
3.1	0 Offene Bauweise
3.1.1	E nur Einzelhäuser zulässig
3.4	Baugrenze
3.5	↔ Firstrichtung
3.6	SD, 30°-35° Satteldach Dachneigung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6.1	Strassenverkehrsflächen
6.4	▼ Einfahrt
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	Öffentliche Grünflächen
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)	
13.2.1	● Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen	
15.3	Ga Garagen erdüberdeckt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
15.12	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.13	— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.14	— Grundstücksgrenze

159 Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gem. § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB an 23.08.1934 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie den Änderungsentwurf gebilligt.
Gaggenau, 13.12.1934

Die Anhörung der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte während der Zeit von 09.09.1934 bis 30.09.1934.
Gaggenau, 13.12.1934

Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 12.12.1995 den Satzungsbeschluss gem. §§ 10, 13 BauGB über die Bebauungsplanänderung gefasst.
Gaggenau, 13.12.1995

Der Oberbürgermeister:

Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.06.1995 ist die Bebauungsplanänderung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, 23.06.1995

Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk gem. §§ 11, 13 BauGB
AZ 22-25.11.3-8170
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB) gel. Lösung
Karlsruhe, den 08.06.1995

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU STADTTEIL MICHELBACH

BAUGEBIET: ERLENWEG, UNTERE KISSÄCKER

BEBAUUNGSPLAN 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAU GB

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT GAGGENAU

GEZEICHNET: Juni 1994 M 1:500

GEÄNDERT: PLANNR. 9/10/3

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Erlenweg" der Großen Kreisstadt
Gaggenau, Stadtteil Michelbach

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 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet"
(WA) § 4 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 Geschößflächenzahl
(§ 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 Die Erschließungsstraße ist 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 Geländebeziehungen 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 sind mit Neigungen von 25 bis 30° 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 südlich des Erlenerweges erhalten Flachdächer mit Erdüberdeckung.

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 die 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 Situationen 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 vier 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.

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 Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Stuttgart

Im Falle ungünstiger klimatologischer Auswirkungen auf Anlieger können Gutachten erstellt werden, denen langwierige Beobachtungen, Messungen und sonstige Untersuchungen vorausgehen können.

14.5 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Freiburg

Der Festgesteinsuntergrund besteht überwiegend aus zum Teil verkieseltem und sehr hartem konglomeratem Sandstein sowie im östlichen Drittel aus rotem Tonschluffstein des Rotliegenden. Die Festgesteine sind bedeckt mit einem vermutlich geringmächtigen Verwitterungsschutt mit sehr wechselhafter Zusammensetzung.

Im Bereich des konglomeratischen Sandsteins können daher in den Baugruben Erschwernisse beim Lösen des Felses auftreten. Stärker toniger Verwitterungsschutt neigt in steileren Lagen bei Wasserzutritt oder Störungen des Hanggleichgewichtes (z.B. durch Aufschüttungen) zu Rutschungen.

14.6 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe:

1. Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
2. Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.
3. Ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist herzustellen.
4. Im Zuge von Straßenbauarbeiten sind die Ver- und Entsorgungsanlagen auf ihren Zustand und ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und im Falle der Auswechslung nach dem neuesten Rahmenplan zu dimensionieren.
5. Fremdwasser/Quellen-, und Brunnengrabeneinläufe und dergleichen ist über eine vom Kanalnetz getrennte Rohrleitung abzuleiten.
6. Falls bei den Bauarbeiten Ablagerungen angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

Gaggenau, den 17. November 1988



Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister

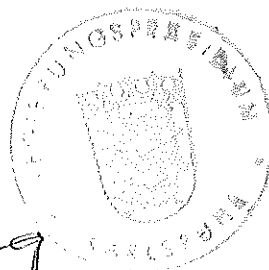
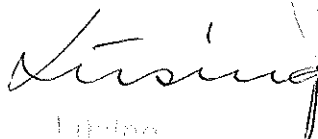
22-24/0216/70

STADTAMT KARLSRUHE

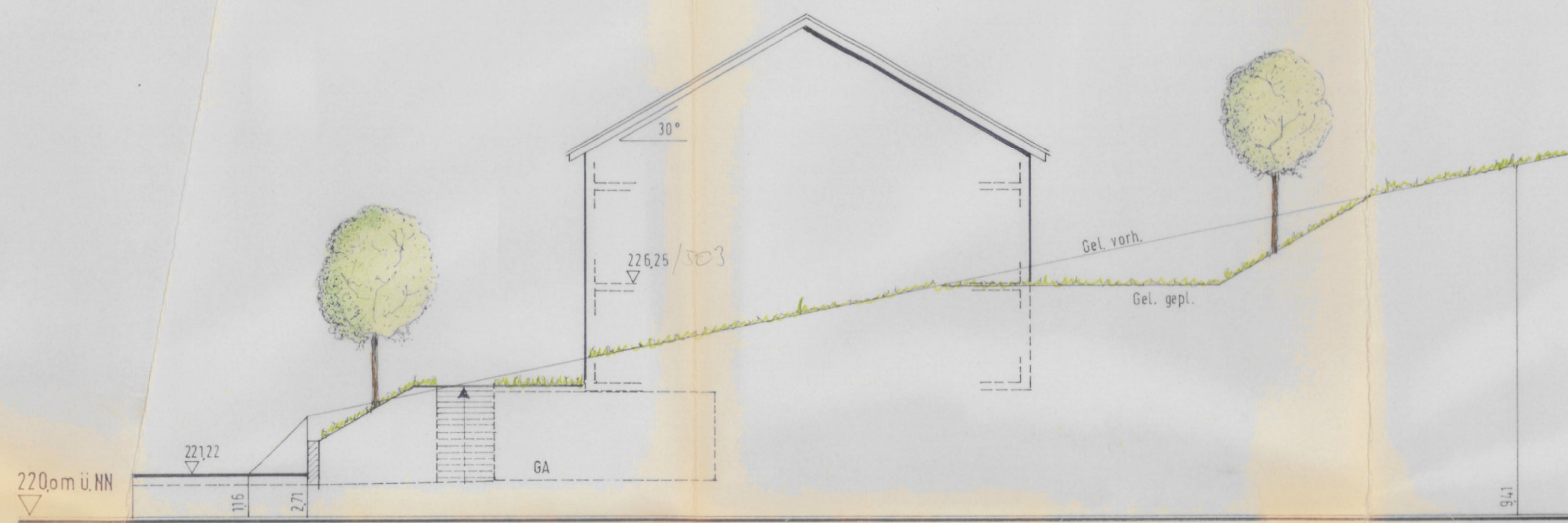
STADTAMT KARLSRUHE

STADTAMT KARLSRUHE

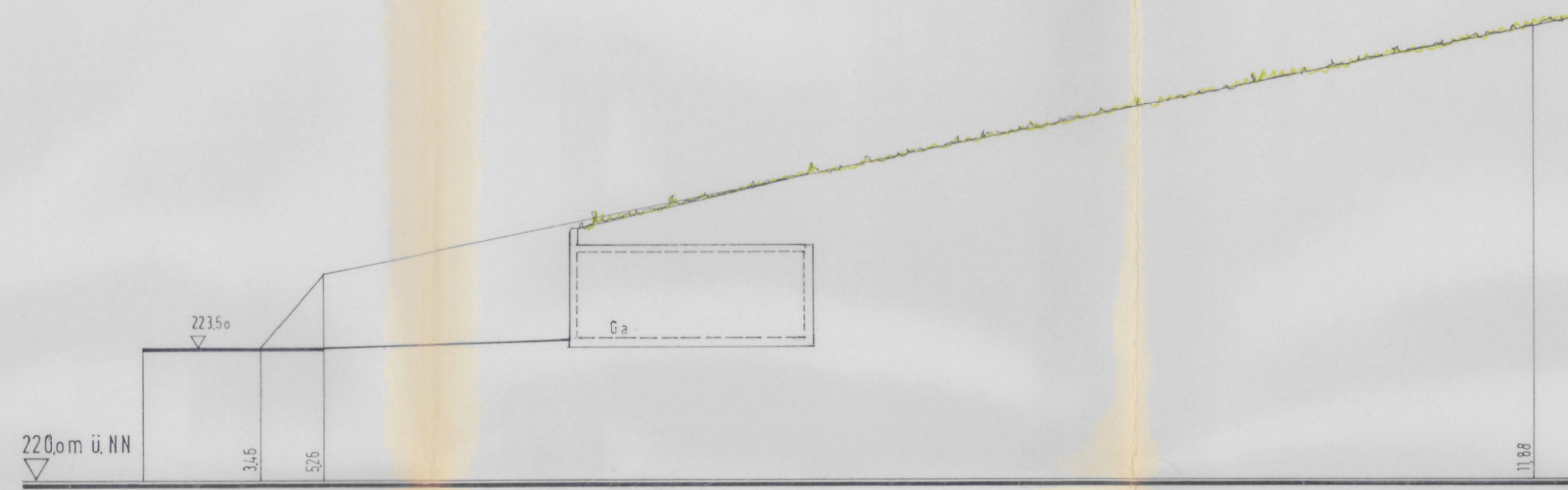
26.09.1989



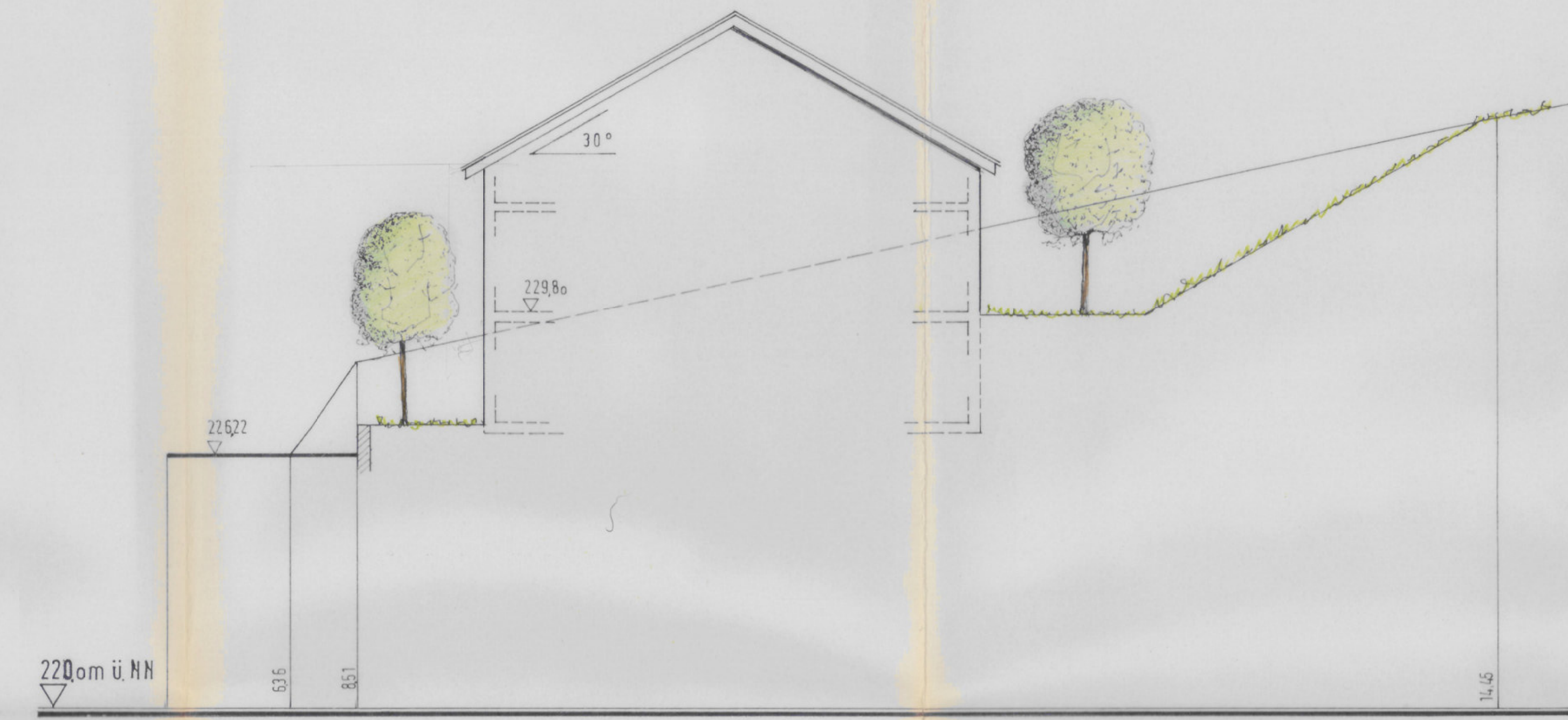
SCHNITT 1-1'



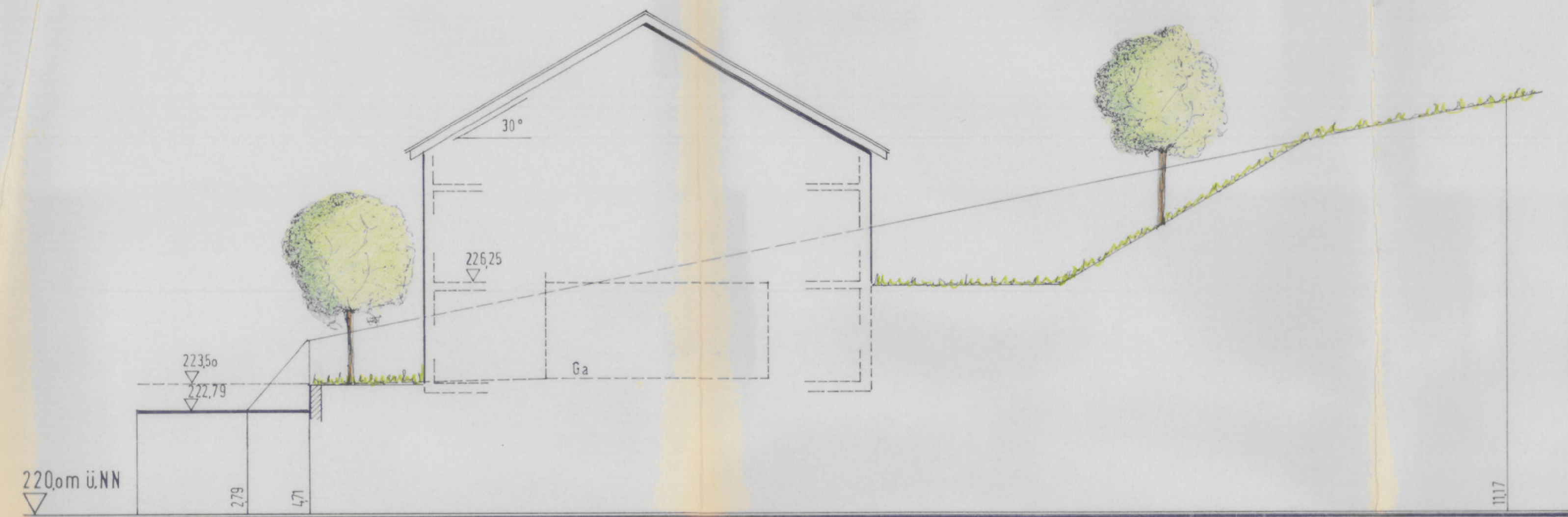
SCHNITT 3-3'



SCHNITT 5-5'



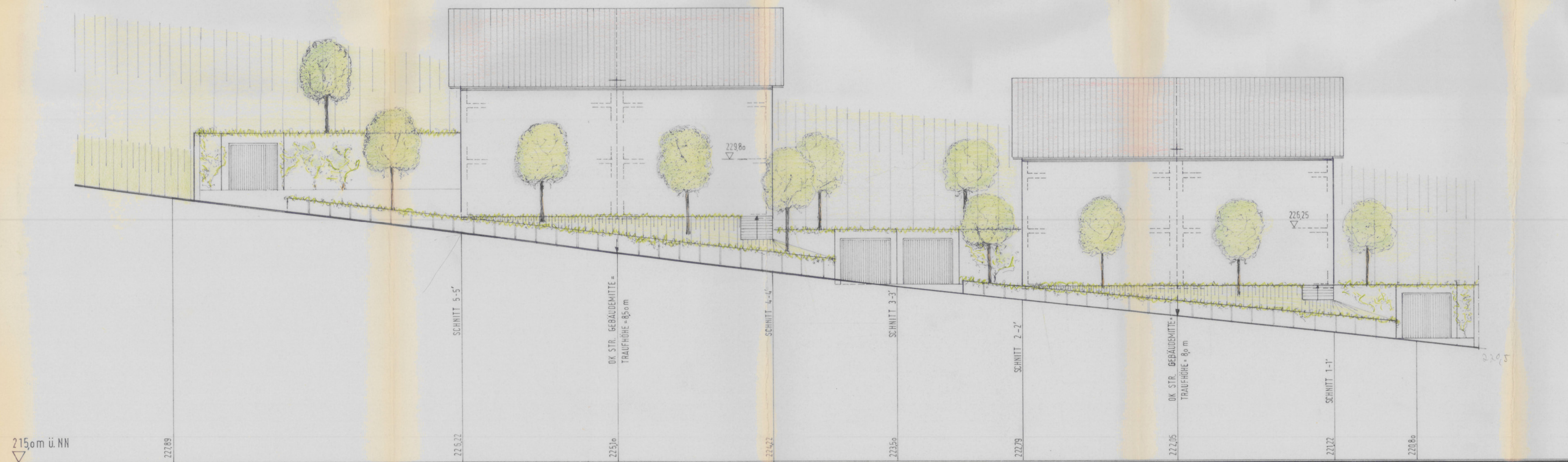
SCHNITT 2-2'



SCHNITT 4-4'



ANSICHT



A2 22-2511.3-8170
 Regenerungsstudium Karlsruhe
 Ulrich Beinstadt
 (S.11 Abs. 3 Satz 2 Bau. 612) gze Lösung
 Karlsruhe, dt. 08.06.1995

...FERTIGUNG

 *Michael Michel*
 Der Oberbürgermeister
 der
 Stadt Gaggenau

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTEIL
MICHELBACH

BAUGEBIET:
 ERLENWEG, UNTERE KISSÄCKER
 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAU. GB

SCHNITT 1-1' - 5-5', ANSICHT

STADTPLANUNGS- u. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

JUNI 1994

GEZEICHNET: *Bleier*

M 1:100

GEÄNDERT:

PLANNR. 9/10 / 6