

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1981

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauND)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauND)
 - 1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauND) z.B. Klinikgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauND)
 - 2.1 Geschöfflächenzahl
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauND)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.4 Baugrenze
 - 3.5 Einstrichung
 - 3.6 Satteldach/Pultdach
Dachneigung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsgrün
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)
 - 13.2.2 Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Garagen/Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenu hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.11.1988** den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **24.11.1988**.

Gaggenu, den **25.11.1988**

 Schmeitz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am **19.02.1990** gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gaggenu, den **20.02.1990**

 Dr. Thomas Schüble
 Der Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch

a) Erörterung am
 b) öffentliche Darlegung vom **28.11.1988** bis **12.12.1988**

Gaggenu, den **13.12.1988**

 Schmeitz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am **02.08.1990** ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Gaggenu, den **03.08.1990**

 i.A. Wipf
 Schmeitz
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

AZ **22-2571,3-8/72**
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEWANDT
 (§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
 KARLSRUHE, DEN **16.07.90**

Lothar

GROSSE
 KREISSTADT
 GAGGENAU

STADTEIL MICHELBACH

BEBAUUNGSPLAN
 FRANZENÄCKER

"Nach § 7 der Landschaftsschutzverordnung 'Michelbacher' vom 12.12.1974 wird für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Franzenacker' vorab eine Ausnahme von den §§ 3 u. 4 der Verordnung erteilt. Die Ausnahme erfolgt mit der Maßgabe, daß im Einzelfall die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden."
 AS. 33

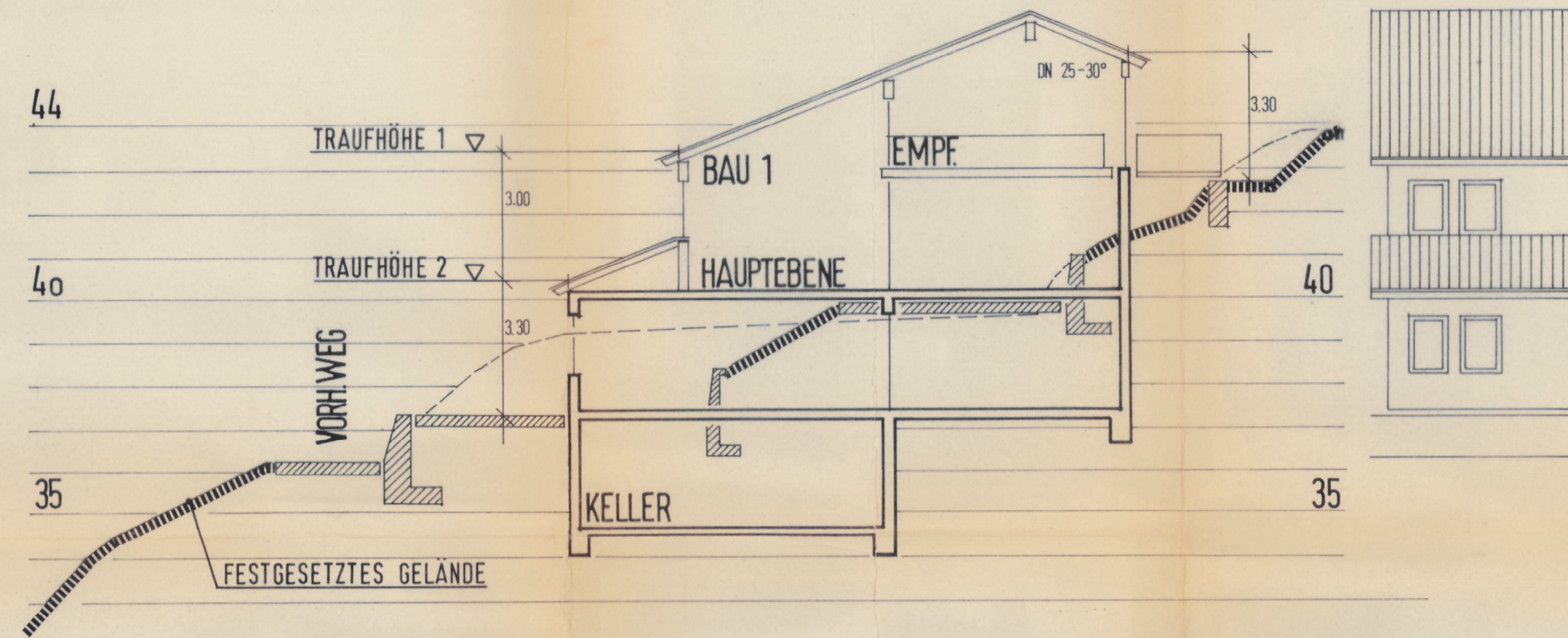
STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
 GAGGENAU

AUGUST 1988

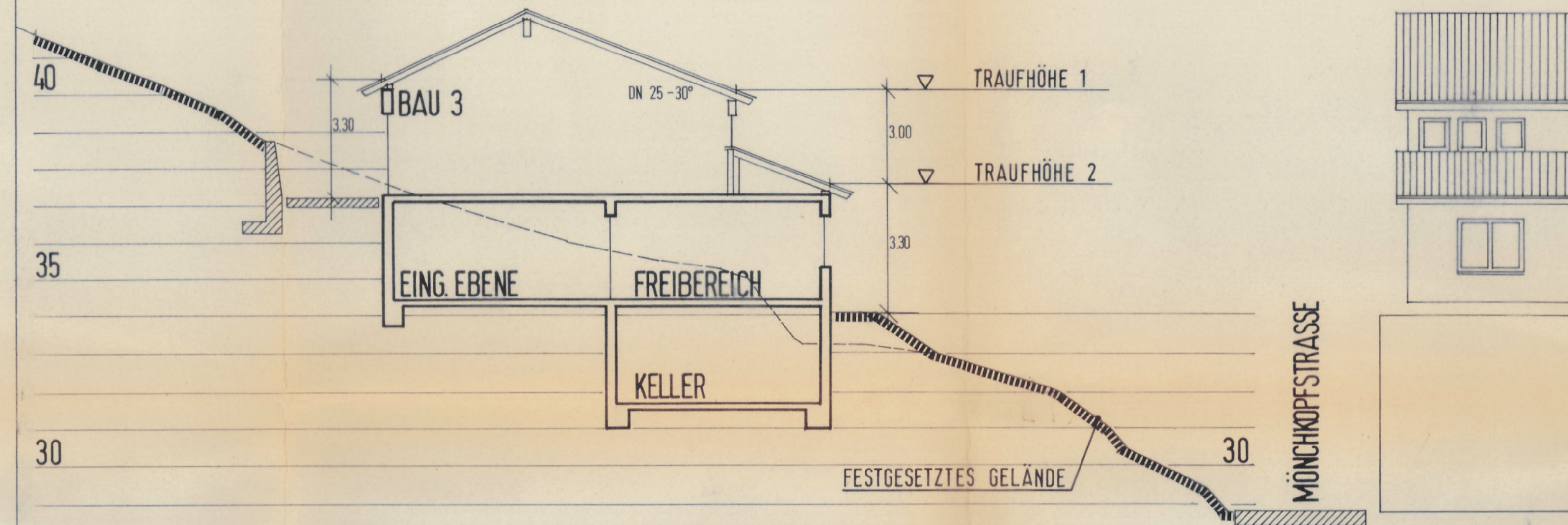
GEZEICHNET:
 GEÄNDERT: FEBRUAR 1990

M. 1:500
 PLANNR. 9.11.3

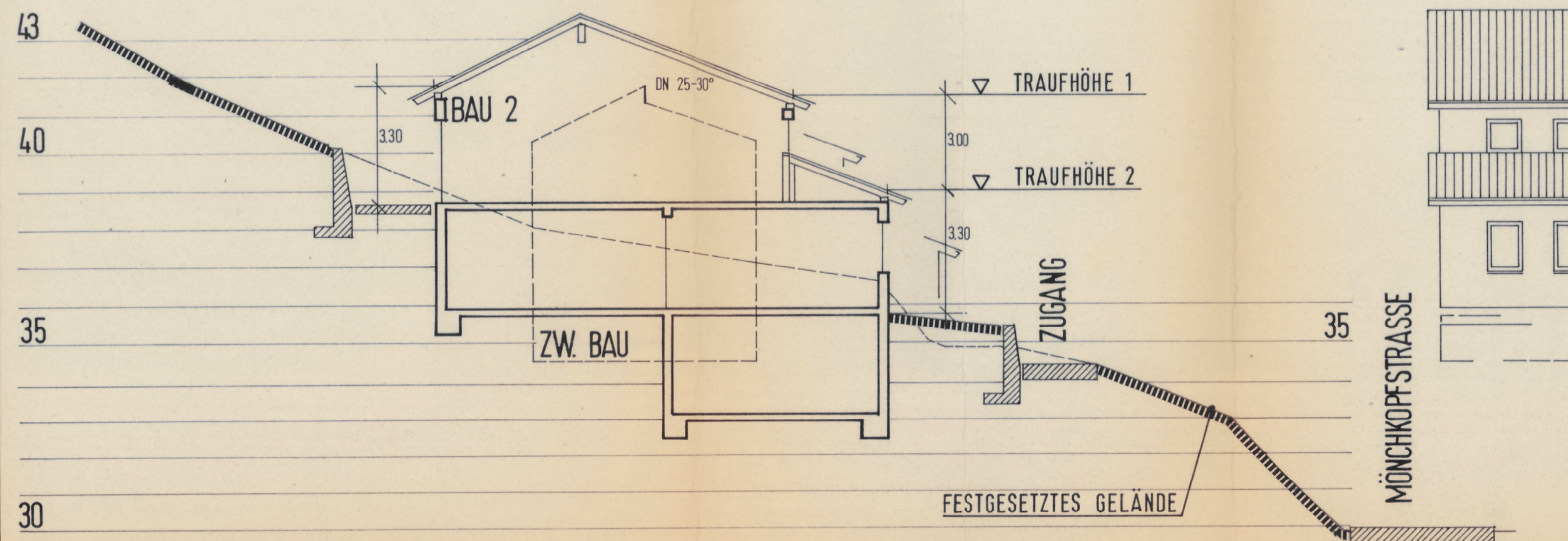
SCHNITT 1-1'



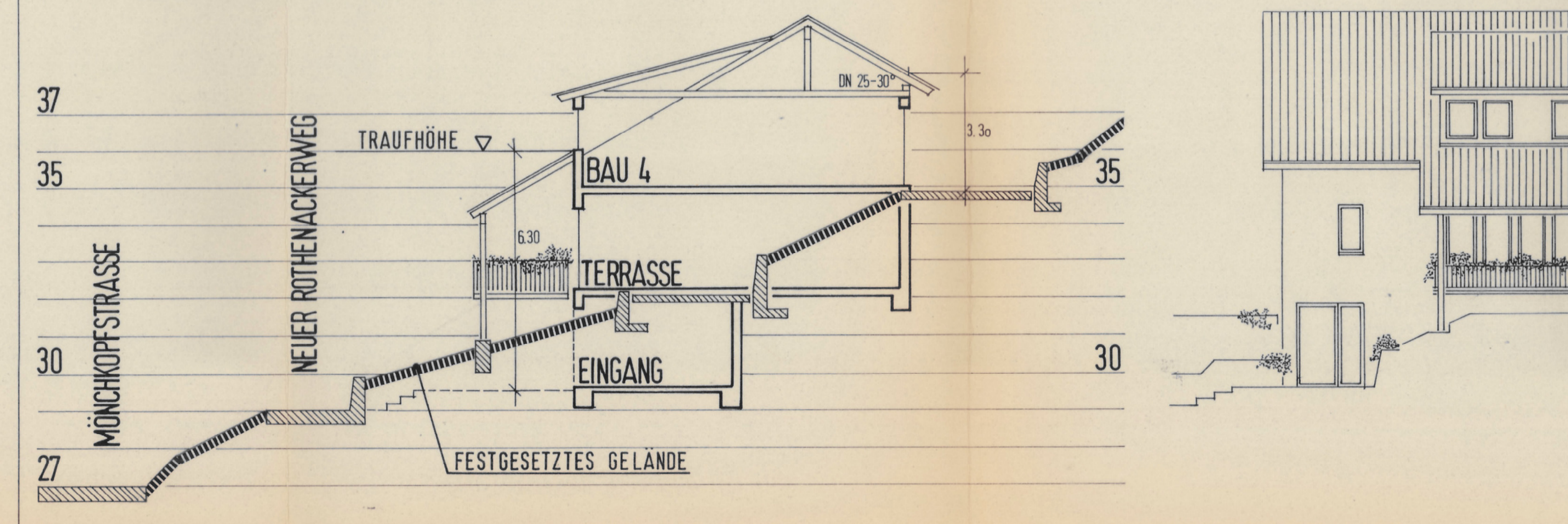
SCHNITT 3-3'



SCHNITT 2-2'



SCHNITT 4-4'



*Höhenlinien
in Verbindung mit Plan Nr. 6
- Gestaltungsplan -*

AZ 22-2511.3-8/72
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
 (§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
KARLSRUHE, DEN 16.07.90

Lösing
Lösing



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

STADTEIL MICHELBACH

Der Oberbürgermeister
der
Stadt Gaggenau, 06. APR. 1990
Heinrich

BEBAUUNGSPLAN
FRANZENÄCKER - QUERSCHNITTE -

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
GAGGENAU

AUGUST 1988

GEZEICHNET: Kr M. 1:100
GEÄNDERT: PLAN.NR. 9.11.5

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Franzenäcker" 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

- a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO
- b) "Sondergebiet" (SO) § 11 BauNVO (Klinikgebiet)

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), die Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO) sowie die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 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 (sh. 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 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 verunstaltend 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 Grundstücksfläche unterzubringen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Zugunsten der Allgemeinheit ist auf dem südlichen Teil des Grundstückes Flst.-Nr. 842 eine mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche ausgewiesen.
Über diese Fläche wird der Rothenackerweg neu an die Mönchkopfstraße angebunden.

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

5.1 Die vorhandene Baumgruppe auf dem Hochplateau des Grundstückes Flst.-Nr. 843/1 ist stark landschaftsprägend und darf durch Maßnahmen, die aus diesem Bebauungsplan resultieren, nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Während der Arbeiten ist der Bestand durch geeignete Maßnahmen zu schützen und auf die Dauer zu erhalten.

5.2 Der vorhandene, übrige Baumbestand muß - soweit Baumaßnahmen dies zulassen - erhalten bleiben.

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

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

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

6.3 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude auf das festgesetzte Gelände bezogen (vorhanden oder geplant, s. Schnitte).

6.4 Talseitig ist eine horizontale Zäsur nach dem Erdgeschoß zwingend erforderlich.
Mit welchen Mitteln und in welcher Form dies zu erreichen ist, bleibt dem Entwurfsverfasser der Gebäude überlassen. Ob die Forderung erfüllt ist, stellt die Genehmigungsbehörde im Benehmen mit dem Stadtplanungsamt fest. Eine Möglichkeit ist in den Schnitten zum Bebauungsplan dargestellt.



B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

7. Werbeanlagen

7.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

7.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

7.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

8. Außenanlagen
(§ 73 Abs. 1 LBO)

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

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden, gewachsene Böschungen
- b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- und Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe.

8.2 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).

Materialien für Mauern:
Naturstein und Klinker als Vollstein sichtbar.
Sichtbeton in senkrechter rauher Brettschalung, Mauern mit rauhem Spritzbewurf.

8.3 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.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

9.1 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.

9.2 Die natürlichen Geländeverhältnisse sind soweit möglich zu erhalten. Veränderungen sind entsprechend den Schnitten in notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen bzw. Stützmauern -im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde- auszugleichen.



10. Dachformen

- 10.1 Die Satteldächer der Baukörper sind mit Neigungen von 25 - 30° zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.
- 10.2 Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie nach Norm, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.
- 10.3 Die Garagen (Haus 4) erhalten Flachdächer mit Erdüberdeckung.

11. Materialien

- 11.1 Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

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

- 11.2 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 Schieder 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 Farbstufungen 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 unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 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. Ziffer 7.3) verbindliche Bezugsebene fest.

14.3 Begrenzung der Materialvielfalt

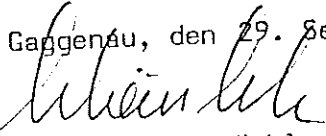
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkone etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

14.4 Wasserwirtschaftsamt, Karlsruhe

Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu beteiligen ist, wenn bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden. Gegebenenfalls bleiben Maßnahmen zur Überwachung, Erkundung und Sanierung vorbehalten.

Gaggenau, den 29. September 1989


Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister



Handwritten initials

AZ 22-2577.3-8/72

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 16.07.90



Lösing

Lösing