

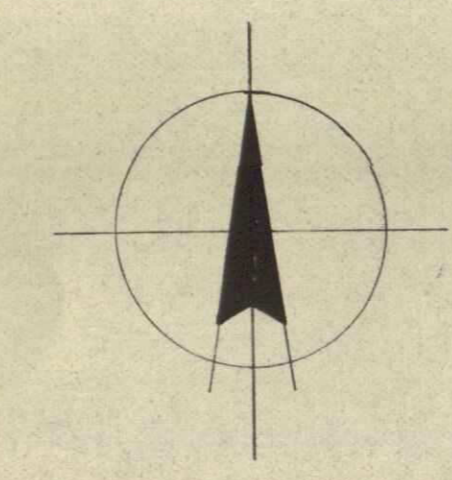


PLANZEICHEN § 2 (4) PLAN ZVO

- WOHNBAUFLÄCHEN**
- WS Kleinsiedlungsgebiet
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- GENESISCHE BAUFLÄCHEN**
- MD Dorfgebiet
 - MI Weidengebiet
 - MK Kerngebiet
- WEITERE BAUFLÄCHEN**
- Wd Wochenhausgebiet
 - So Sondergebiet
- Zahl d. Vollgesch. (Höchstgrenze)
Zahl d. Vollgesch. (Zwingend)
- Grundflächenzahl
Geschäftszahl
Baumassenzahl
Öffene Bauweise
nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
nur Hausgruppen zul.
geschlossene Bauweise
- besondere abweichende Bauweise
offen jedoch Geb. Länge bis max. 100m zul.
- ANDERE ZEICHEN**
- Baumgrenze
 - Baugrenze
 - Freisichtg. (Satteldach)
 - Gebäudehöhe
 - Hauptbau (ober, Nebenbau)
 - Tiefgarage
 - Garagen
 - Gemisch. Gar.
 - Gemeinbedarf
 - Pumpwerk
 - Trafostation
- ANDERE ZEICHEN**
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zufahrtsverbot
 - Parkanlage
 - Dauerverbindungen
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Grünfl. d. Bestandteil v. verk. Art. i. d. G. § 127 (2) 3 BBauG
 - Ausschüttungsflächen
 - Landwirtschaft
 - Forstwirtschaft
 - Mit Leitungsrecht bel. Flächen
 - Sichtschutzeinricht. bel. freizuh. Grundstück
 - Anpl. u. Einr. max. 0,80m hoch!
 - Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. Beb. Fl. d. G.
 - Dem. Landschaftsschutz unfer. Flächen
 - Wasserschutzgebiet
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

ENTFALLENDE FESTSETZUNGEN

- STRASSE
- BAUGRENZE
- GARAGEN



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (Kurzfassung)

- I. Art der baulichen Nutzung**
- Baugebiet **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** nach § 4 BauNVO vom 26. Juni 1962
 - Ausnahmen:** Nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Ausnahmen nur für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.
 - Stellplätze und Garagen:** Eintragungen der erforderlichen Flächen im Straßen- und Baulinienplan. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lkw u. Omnibusse sowie Kfz mit über 3,5 t Eigengewicht.
 - Neben- und Versorgungsanlagen:** Nebenanlagen nach § 4 Abs. 1 BauNVO, Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan.
- II. Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (GFZ) = 0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,50
Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2
Anmerkung: z.B. 1 Vollgesch. = 1 anrechenbares Geschoß
 - Infolge der Hangneigung können die Gebäude berg- und talwärts mit einem und talwärts mit zwei Geschossen in Erscheinung treten.
- III. Bauweise und überbaute Grundstücksfläche**
- Offene Bauweise / Nur Einzelhäuser zulässig.
 - Überbaute Grundstücksflächen nach den Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen (Straßen- und Baulinienplan). Auf den nicht überbauten Flächen sind außer Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) nur zulässig:
 - Kinderspielflächen und kleinere Kinderspielflächen,
 - Pflanzhecken und offene Schwimmbecken
 - offene Sitzplätze und Gartenterrassen
 - Teppichklappplätze und Wäschetrockenanlagen.
 - Grenz- und Gebäudeabstände nach den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan, desweiteren nach den Vorschriften der LBO.
 - Kinderspielflächen und kleinere Kinderspielflächen,
 - Pflanzhecken und offene Schwimmbecken
 - offene Sitzplätze und Gartenterrassen
 - Teppichklappplätze und Wäschetrockenanlagen.
- IV. Baugestaltung**
- Gebäude-, Sockel- und Kniestockhöhen sowie Dachneigung nach den Festsetzungen der entsprechenden Regelquerschnitte.
Dachform Hauptgebäude = Satteldach.
In Dachraum nur Einzelwohnräume zulässig.
Dachaufbauten und Dachgauben sind **nicht** zulässig.
 - Nebengebäude und Garagen:
Stellung nach den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan. Einzelanlagen sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.
Eingeschoßige Bauweise: Höhe von OK Gelände bis OK Flachdach max. 2,60 m!
Dachneigung 2 bis 5° (Flachdach)
 - Einfriedigungen entlang aller Neubaustraßen:
wahlweise
 - Sockel max. 0,50 m hoch aus Natursteinen oder gebrochenen Kunststeinen dahinter Heckenhinterpflanzung max. 1,20 m hoch. An Kreuzungen und Straßeneinmündungen Hecke max. 0,80 m hoch.
 - Einfache Holzzäune (diagonale Latenzäune) mit Heckenhinterpflanzung von max. 1,00 m Höhe. An Kreuzungen und Straßeneinmündungen Hecke max. 0,80 m hoch wie unter a).
 - Grundstückgestaltung und Vorgärten:
Bei Planierarbeiten Sockelhöhen der Gebäude nach den Festsetzungen der entsprechenden Regelquerschnitte ausführen. Vorgärten sind als Ziergärten oder Grünflächen anzulegen.
 - Entwässerung:
Nach den Bestimmungen des Wasserversorgungsamtes (wasserrechtliche Erlaubnis).

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2255) am 10. August 1976 die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am	Der Gemeinderat hat am 10. August 1976 den Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Gaggenau, den	Gaggenau, den
Leiter des Stadtbaumeisters	Oberbürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a, Abs. 1+2 erfolgte durch	
a) Erörterung am	
b) öffentliche Darlegung vom bis	
Gaggenau, den	
Leiter des Stadtbaumeisters	
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am	Gemäß § 12 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2255) am 10. August 1976 die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am
Gaggenau, den	Gaggenau, den
Leiter des Stadtbaumeisters	
Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a, Abs. 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2255) am 10. August 1976 die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am	Der Gemeinderat hat am 10. August 1976 den Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Gaggenau, den	Gaggenau, den
Leiter des Stadtbaumeisters	Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG
STEINWIESELE
MICHELBACH
STADTPLANUNG

M. 1:500

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 27.10.80 GEM. § 13 B. BauG GEÄNDERT. DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 13.11.1980.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Änderung des Bebauungsplanes "Steinwiesele-Falken-
äcker-Steinäcker" im Bereich "Hubenäcker"
im Stadtteil Michelbach der Großen Kreisstadt Gaggenau

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) BBauG; §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet
(WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Plangebiet sind die in § 4 (2) Nr. 2 auf-
geführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig,
weil sie nach ihrer Zweckbestimmung der Eigen-
art des Baugebiets widersprechen.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt
durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
nach Einschrieb im Plan, die überbaubare Grund-
stücksfläche und die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
und die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Auf den Grundstücken 1 und 8 sind nur Einzel-
häuser in offener Bauweise zulässig.

2.2 Auf den übrigen Bauflächen sind Einzelhäuser oder
Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen
sind zwingend einzuhalten.

2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie Über-
dachungen, Pergolen, Geräteräume sind nur inner-
halb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO
sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer
Form, Größe, Bauweise und den gewählten Materia-
lien gut in das Baugebiet einfügen.

2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4
BBauG. Garagen sind auf den dafür festgesetzten
Flächen anzuordnen, hier innerhalb der überbau-
baren Grundstücksfläche.

Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem
Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BBauG)

3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den Regelschnitten maßgebend.

3.2 Die Höhenfestsetzung wird über die Maximaltraufhöhe erreicht (TH max). Diese Werte sind nach oben bindend.

3.3 Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite-Außenwand mit der Oberseite-Dachhaut zu verstehen. Die Traufhöhen beziehen sich auf die Straßenoberfläche. Wo die Straßenfläche nicht heranzuziehen ist, wird als Bezugsebene das festgelegte Gelände eingetragen.

4. Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

An den im Bebauungsplan eingetragenen Bereichen ist pro Bauplatz mindestens ein heimischer Einzelbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die Pflanzung eines hoch- oder halbstämmigen Laubbaumes je angefangener 400 m²-Fläche pro Baugrundstück als Pflanzgebot wird angeregt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BBauG i.V. § 13 LBO)

5.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu gliedern und mit Vor- und Rücksprüngen zu versehen. Vor- und Rücksprünge sind deutlich und in maßlichen Verhältnissen zur Baumasse anzuordnen.

5.2 Alle Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

6. Außenanlagen

(§ 10 (1) LBO)

6.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentlichen Wegen sind zulässig:

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden,
- b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedigung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe,
- c) Materialien für Mauern:
Sichtbeton in senkrechter, rauher Brettschalung, Mauern aus Ziegeln, Klinker oder Kalksandstein als Vollstein sichtbar oder mit rauhem Spritzbewurf.

6.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnittener, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

6.3 Vorgärten, Gärten und gepflanzte Einfriedigungen sind so anzulegen und zu bepflanzen, daß sie den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 11 LBO)

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,70 m gegenüber der Straßenoberfläche sind genehmigungspflichtig.

8. Dachformen

8.1 Die zulässigen Dachneigungen sind in den Schnitten verbindlich festgesetzt.

8.2 Die Firstrichtungen ergeben sich verbindlich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8.3 Flachdächer für die Garagen sind nicht zulässig.

9. Materialien

9.1 Materialien für die Außenwände der Gebäude sind als natürliche Materialien in Abstimmung mit den jeweils unmittelbar benachbarten baulichen Anlagen zu wählen. In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige und kleinteilige Verkleidungen mit natürlichen Materialien wie Schiefer, Holz, Stein usw.
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellte Ausfachungen.

9.2 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 atypische 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 Dachplatten.

10. Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollen die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollten in gedeckten hellen Farbabstufungen erfolgen. Schwarze Farben sind nicht zulässig.

Die Einzelfarbgebung ist auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Nachbarsituation abzustimmen.

11. Hinweise

11.1 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.

11.2 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 Beweise entspricht.

11.3 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Zusatz: Das Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

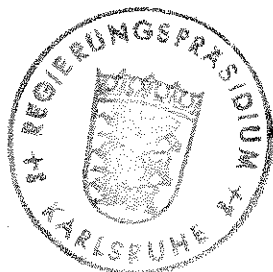
Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß auf der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Wiesenfläche Schafttierhaltung betrieben wird.

Nr. 13.241 0216/30

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 21. JAN. 1986

Regierungspräsidium
Karlsruhe



Lösing

Lösing