



PLANZEICHEN § 2 (A) Planz.V. 61

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.1 WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauMD
- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 GZ Geschosshöhezahl
  - 2.2 GZ Geschosshöhezahl
  - 2.3 I-15 Zahl der Vollgeschosse und Sockelgeschoss
- Baumlinie, Bauflächen, Baumgrenzen
  - 3.1 0 offene Baueisne
  - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 Baumgrenze
  - 3.3 Fahrtrichtung
- Verkehrflächen
  - 4.1 Straßenverkehrsflächen
  - 4.2 öffentliche Parkfläche
  - 4.3 Einfahrt
- Grünflächen
  - 5.1 öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - 6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauMD
  - 6.2 Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen

15.9	HHHH HHHH HHHH	Straßenführung Straßenbau Kulissen Kulissen
15.12	-----	Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 2 BauMD
15.13	-----	Abgrenzung unterirdischer Leitungen § 1 Abs. 4 u. 16 Abs. 5 BauMD
15.14	-----	Sonstige Grundabgrenzung

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 u. Abs. 6 BauMD nach örtlicher Bekanntgabe am <b>18.10.1984</b> in der Zeit vom <b>23.10.1984</b> bis <b>29.10.1984</b> öffentliche Ausstellungen. Gaggenu, den <b>18.10.1984</b> Leiter des Stadt- und Hochbauamtes <i>Ullrich</i>	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 u. Abs. 6 BauMD nach örtlicher Bekanntgabe am <b>18.10.1984</b> in der Zeit vom <b>23.10.1984</b> bis <b>29.10.1984</b> öffentliche Ausstellungen. Gaggenu, den <b>30.11.1984</b> Leiter des Stadt- und Hochbauamtes <i>Ullrich</i>
Die Bürgerbeurteilung gem. § 2 u. Abs. 4 und 2 BauMD erfolgte durch a) Erörterung am <b>16.01.1984</b> bis <b>27.01.1984</b> Gaggenu, den <b>30.01.1984</b> Leiter des Stadt- und Hochbauamtes <i>Ullrich</i>	Der Gemeinderat hat am <b>23.05.1985</b> gemäß § 10 BauMD den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Gaggenu, den <b>24.05.1985</b> Der Oberbürgermeister <i>Ullrich</i> Gemeindegeschäftsbereich
Die Bürgerbeurteilung gem. § 2 u. Abs. 4 und 2 BauMD erfolgte durch am <b>03.10.1984</b> Gaggenu, den <b>03.10.1984</b> Leiter des Stadt- und Hochbauamtes <i>Ullrich</i>	Durch örtliche Bekanntmachung der Gemeinde gem. § 12 BauMD am <b>03.10.1984</b> ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Gaggenu, den

Nr. 13.24/02/1130  
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LSG)  
 Karlsruhe, den **21. JAN. 1986**  
 Regierungspräsidium  
 Karlsruhe

*Kising*  
 Lösig

**GROSSE  
 KREISSTADT  
 GAGGENAU**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 „STEINWIESELE – FALKENÄCKER – STEINÄCKER  
 IM BEREICH „HUBENACKER“**

**BEBAUUNGSPLAN  
 STADTPLANUNGS- u. HOCHBAUAMT  
 GAGGENAU**

JANUAR 1985



## 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 m<sup>2</sup>-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.

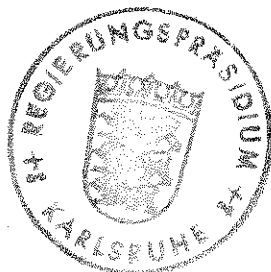
Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß auf der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Wiesenfläche Schafttierhaltung betrieben wird.

Nr. 13.241 0216/30

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 21. JAN. 1986

Regierungspräsidium  
Karlsruhe



*Lösing*

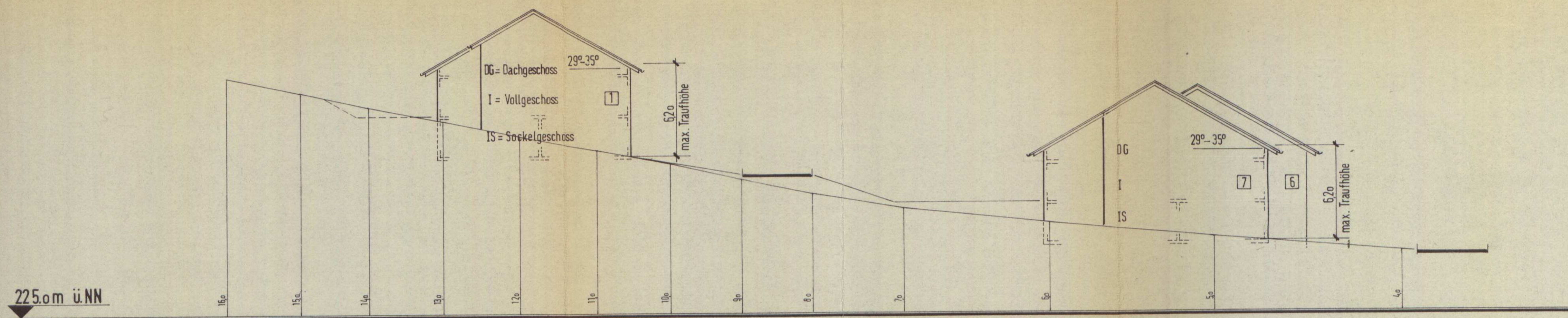
Lösing



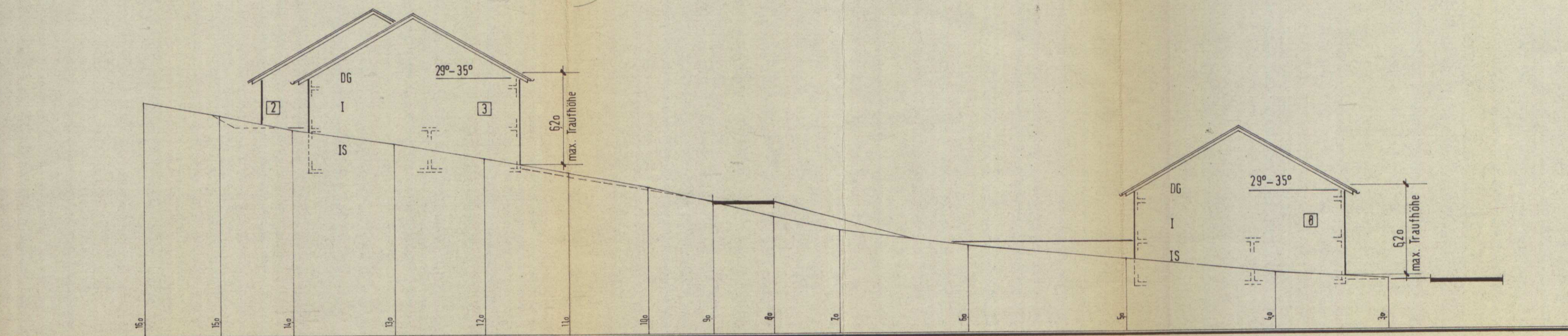
Nr. 13.24/02.11.80  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)  
Karlsruhe, den 21. JAN. 1985  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe



*Lösing*  
Lösing



SCHNITT 1-1'



SCHNITT 2-2'

GROSSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„STEINWIESELE – FALKENÄCKER – STEINÄCKER“  
IM BEREICH „HUBENÄCKER“

SCHNITT 1-1', 2-2'

STADTPLANUNGS.-U. HOCHBAUAMT  
GAGGENAU

FEBRUAR 1985

GEZEICHNET: *R. Müller*

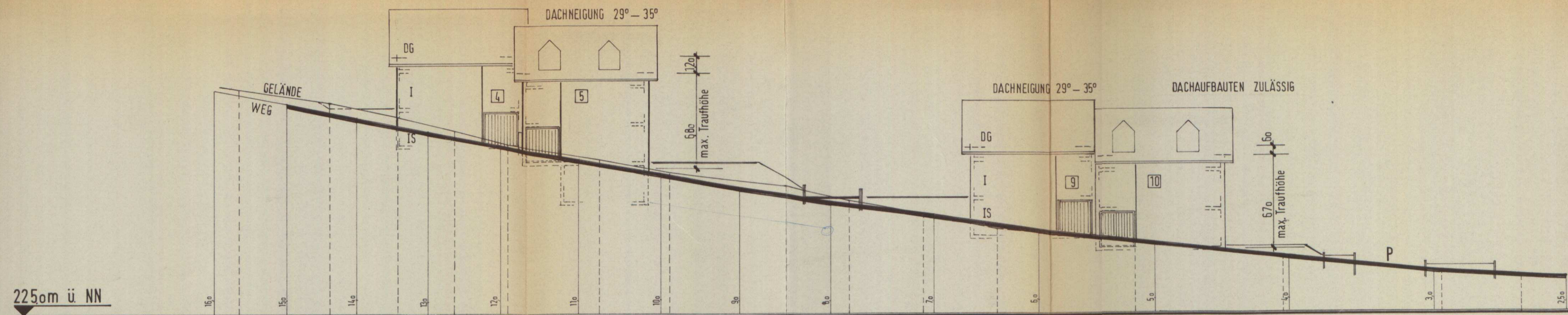
M 1:200

**5a**

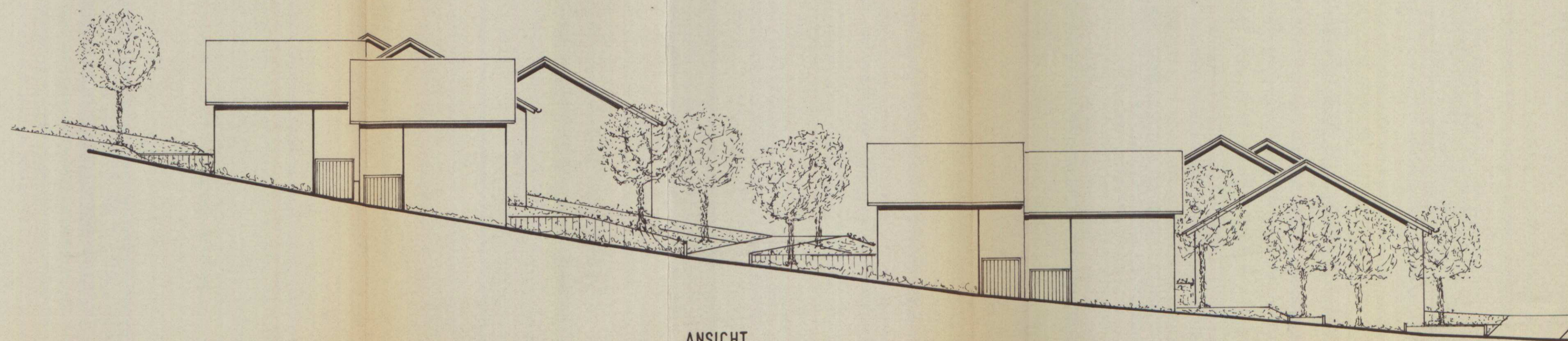
GEÄNDERT:

PLANNR. 85/5a





SCHNITT 3-3'



ANSICHT



Nr. 13.24.02/6.30  
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)  
 Karlsruhe, den 21. JAN. 1985  
 Regierungspräsidium  
 Karlsruhe

*Lösing*  
 Lösung

GROSSE  
 KREISSTADT  
 GAGGENAU

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 „STEINWIESELE – FALKENÄCKER – STEINÄCKER“  
 IM BEREICH „HUBENÄCKER“

SCHNITT 3-3', ANSICHT  
 STADTPLANUNGS.- U. HOCHBAUAM T

GAGGENAU

MÄRZ 1985

GEZEICHNET: *Müller*

M 1: 200 **5b**

GEÄNDERT:

PLANNR. 85/5b