



Plan 5 (2) (4) Planzonenverteilung 1983

1. Art der baulichen Nutzung
 (5 § Abs. 2 Nr. 11 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauG; §§ 1-11 BbauG)
 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (5 § BbauG)
 1.4.2 Stadttyp Siedlungsgebiet (5 § BbauG)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (5 § Abs. 2 Nr. 11 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauG; § 16 BbauG)
 2.1 Geschosflächenzahl
 2.2 Grundflächenzahl
 2.3 Zahl der Vollgeschosse

3. Baurechtliche Beschränkungen
 (5 § Abs. 1 Nr. 2 BbauG; §§ 22 und 23 BbauG)
 3.1 Öffentliche Baurecht nur Einzelbau zulässig
 3.5 Öffentliche Baurecht nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 3.5.4 Öffentliche Baurecht nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 3.6 Festschichtung
 3.7 Sattelschichtung, Fluchtlinie
 3.7 Dachneigung

4. Verkehrsflächen
 (5 § Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BbauG)
 4.1 Straßenverkehrsflächen
 4.4 Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen
 (5 § Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 9 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BbauG)
 5.1 Elektrizität

6. Grünflächen
 (5 § Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BbauG)
 6.1 Öffentliche Grünflächen
 6.2 private Grünflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
 (5 § Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BbauG)

8. Flächen für die Landwirtschaft
 (5 § Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BbauG)

9. Pflanzungen, Holzmassenanlagen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 (5 § Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 BbauG)
 9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (5 § Abs. 1 Nr. 21 BbauG)
 9.2 Anpflanzung von Bäumen
 9.3 Anpflanzung von Sträuchern
 9.4 Erhaltung von Bäumen
 9.5 Erhaltung von Sträuchern

10. Sonstigen Planzeichen
 10.1 Abgrenzung von Flächen für Grünanlagen, Spielplätze, Gärten und Gewerkschaftsanlagen (5 § Abs. 1 Nr. 4 BbauG)
 10.2 Gärten
 10.3 begrünt (erdbeerdeckt)
 10.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabbungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenverkehrs erforderlich sind (5 § Abs. 1 Nr. 26)
 10.5 Stützmauer
 10.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (5 § Abs. 7 BbauG)
 10.7 Abgrenzung vorkommender Nutzung (5 § Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BbauG)
 10.8 neue Grundstücksgrenzen
 10.9 Mit Gassen-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (5 § Abs. 1 Nr. 21 BbauG)
 10.10 Denkmalschutz (2 Buch 6 B-W)

4...FERTIGUNG 4

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU
STADTTEIL MICHELBACH BAUGEBIET „LITZELBACH“
1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT GAGGENAU
JANUAR 1985

GEZEICHNET: M 1-500
 GEÄNDERT: JANUAR 88 DR 101 SEP 89
 PLANNR. 9.7a/4

Die Änderung der von der Änderung betroffenen und strukturierten Grundstücksnummern sowie der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BbauG erfolgte während der Zeit vom 04.02. bis 23.02.1985, von 11.07. bis 29.07.1981 und vom 11.11. bis 30.11.1982

Gaggenau, 07.12.1984

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamts

Durch örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.06.1985 ist die Bebauungsplanänderung gem. § 12 BbauG rechtsverbindlich geworden.

Gaggenau, 06.06.1985

 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamts

AB 22-2541.3-132
 Regierungspräsidium Karlsruhe
 Nicht beanstandet
 (54 Abs. 3 Satz 2 BauG)
 Karlsruhe, den 25.05.85
 gg. Lösung

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO und als "Sondergebiet" (SO) § 11 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 "Sondergebiet" wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Klinikgebiet festgesetzt.
- 1.4 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 BBauG)

2.1 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Schnitte).

2.2 Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise

-zwingend Einzelhäuser- (Ausnahme Flst.-Nr. 179, Einzelhaus bzw. Doppelhaus möglich) 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 Grundstücksfläche 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 BBauG)

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

Stellplätze sind grundsätzlich in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsfläche anzuordnen.
Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

4. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

- 4.1 Die unbebaubaren Grundstücke (keine Bauflächen) im Süden und Norden des Gebietes sind im Sinne der Festschreibung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Sie sind innerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Jegliche Bebauung ist dort unzulässig.
Das gleiche gilt sinngemäß für die entlang des Litzelbaches ausgewiesenen Flächen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

- 5.1 Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht (Lr 1) zugunsten der Badenwerk AG in einer Breite von 1,5 m dient der Aufnahme einer Niederspannungskabelleitung (siehe Stellungnahme Badenwerk AG).
- 5.2 Geh- und Fahrrecht GFR 2 und GFR 3 in einer Breite von 3 m und 2 m dient ausschließlich dem Zugang landwirtschaftlich genutzter Flächen.
Der 3 m bzw. 2 m breite Geländestreifen ist immer zugänglich zu halten.

6. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 6.1 Pro begonnener 500 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.
Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten privaten Grundstücksflächen sind mit Halb- oder Hochstämmen zu bepflanzen und zu unterhalten.
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 BBauG)

- 7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.
- 7.2 Die maximalen 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 BBauG 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.
- 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)
- 10.1 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.
11. Dachformen
- 11.1 Die Satteldächer der Hauptbaukörper sind mit Neigungen von 30 - 38° und 42 - 45° 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. Doppelgaragen oder Garagenzeilen müssen einheitliche Dachformen erhalten. Die Garagen der Grundstücke I, II und III erhalten Flachdach mit Erdüberdeckung. Ebenfalls die Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 179.
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 auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen; im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.

14. Hinweise

14.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind Teile der folgenden Gebäude Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DschG B.-Württemberg:

- Gebäude Hatzelbergweg Nr. 1 -Flst.-Nr. 177-

Vor baulichen Veränderungen an dem o.g. Gebäude sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall zu beteiligen.

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 Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Karlsruhe

Der Ausbau des Litzelbaches muß so naturnah wie möglich erfolgen.



14.5 Badenwerk AG

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

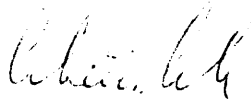
Die bestehenden beschränkten Dienstbarkeiten sind bei der Baulandumlegung auf die neugebildeten Grundstücke zu übertragen.

14.6 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

-Entwässerung: Der fachtechnisch geprüfte Kanalisationsplan aus dem Jahr 1984 ist bei Kanalisations-erweiterungen zu beachten

-Gewässer: Der im Plangebiet verlaufende Litzelbach ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen möglichst unverändert zu belassen.

Gaggenau, den 14. November 1985



Dr. Thomas Schäuble
Oberbürgermeister

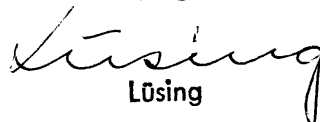
Nr. 22-24/0216/32

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 15.5.1987

Regierungspräsidium

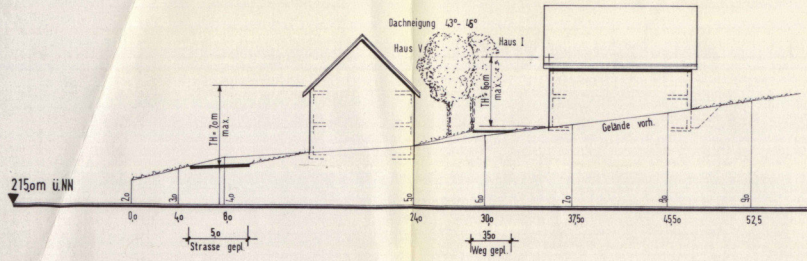
Karlsruhe



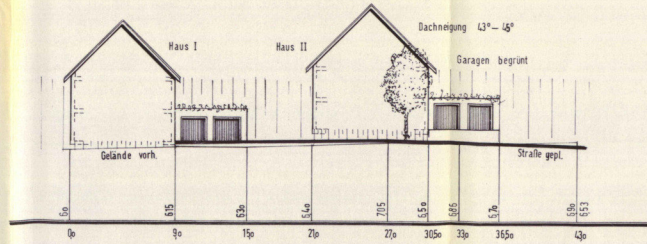
Lösing



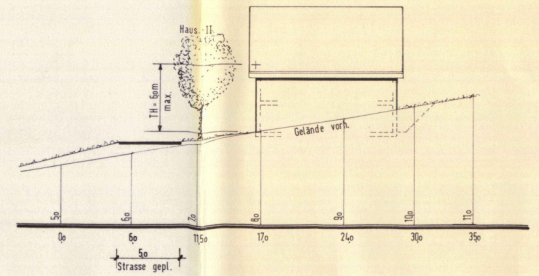
SCHNITT 1-1'



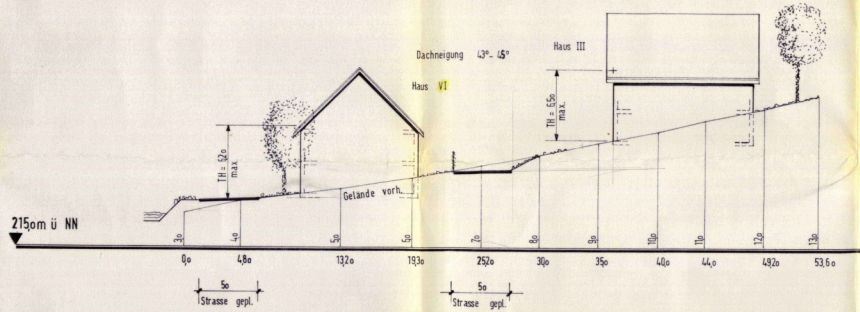
SCHNITT 2-2'



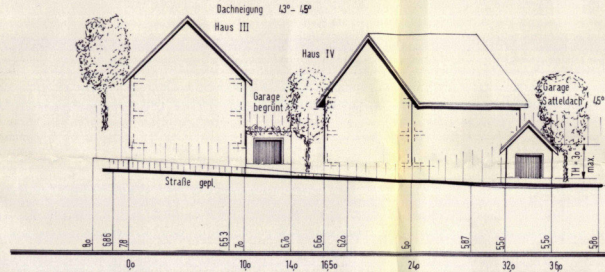
SCHNITT 3-3'



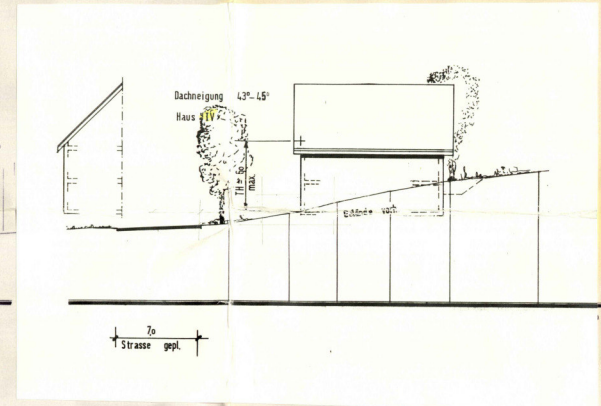
SCHNITT 4-4'



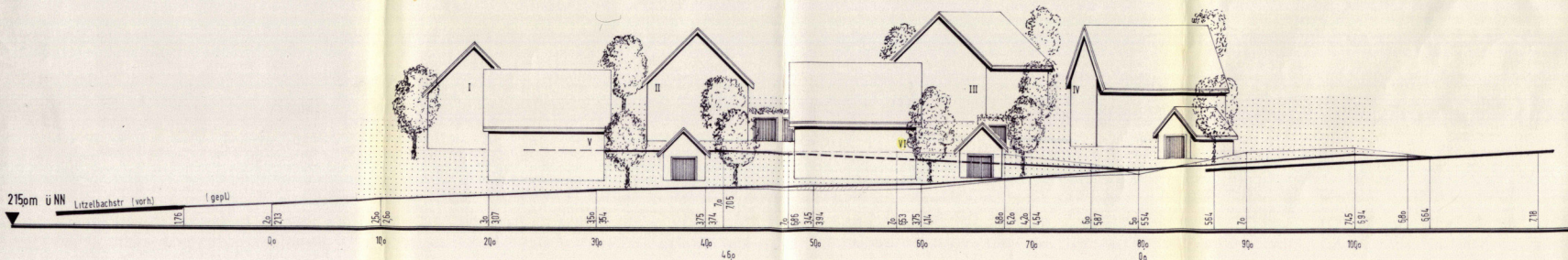
SCHNITT 5-5'



SCHNITT 6-6'



ANSICHT



AS 22-25/11.3-8 | 32
 Raumordnungsplanung Karlsruhe gez.
 Hiltl Konstruktivarchitektur
 (S.M. Abs. 3 über 2 Bauteile)
 Karlsruhe den 15.05.93

4.....FERTIGUNG
 GROSSE
 KREISSTADT
 GAGGENAU
 STADTEIL MICHELBACH
BAUGEBIET „LITZELBACH“
 1. ÄNDERUNG
SCHNITTE / ANSICHT
 STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMT
 GAGGENAU JANUAR 1986

GEZEICHNET: *B. Klein* M 1: 200

GEÄNDERT: JANUAR 88 JUNI 92 PLANNR. 9. 7a/5