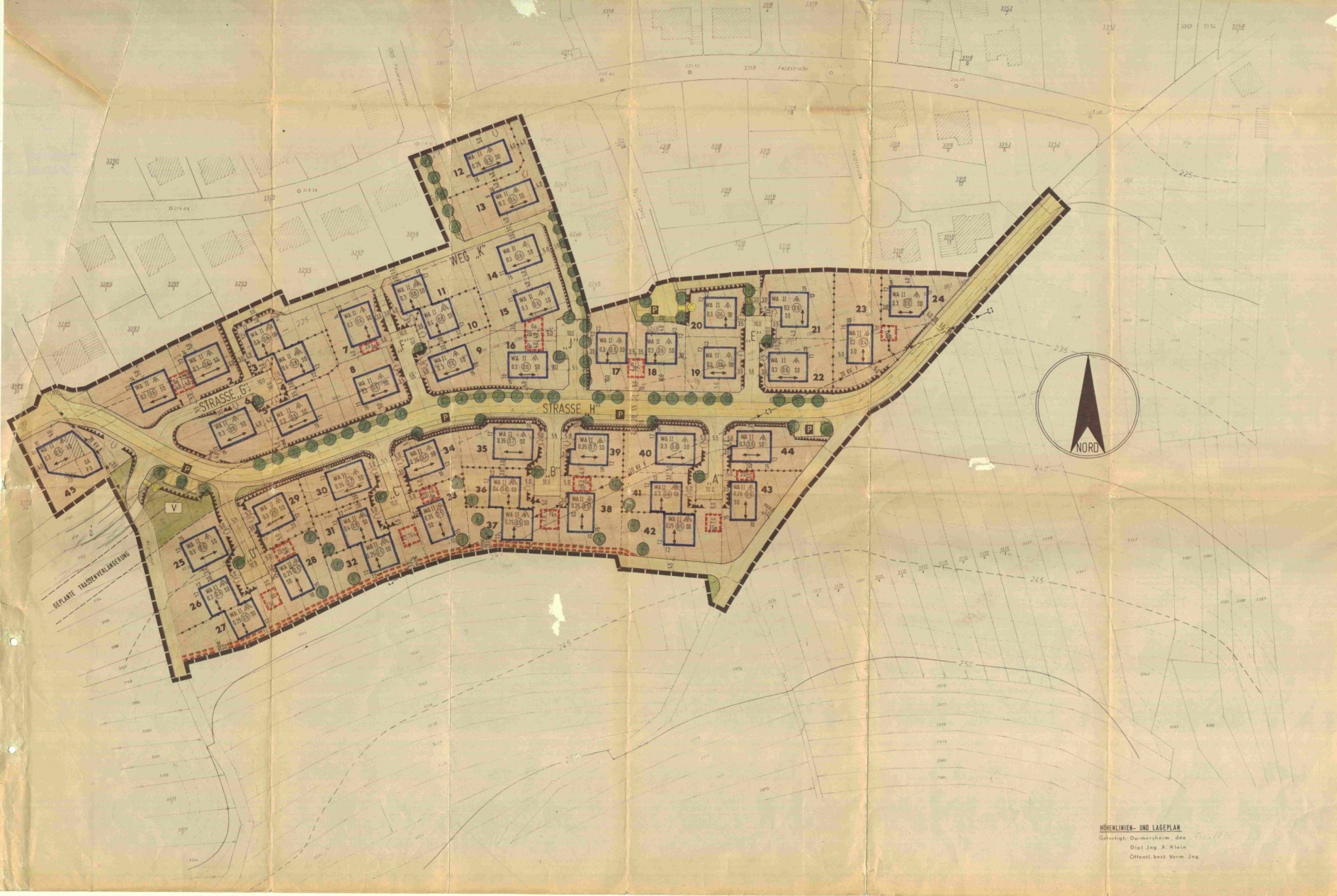


# BEBAUUNGSPLAN § 2 (4) PLAN ZVO

- BAUFORMEN**
  - WA I - Wohnhausbaugestalt
  - WA II - Reihengeordnetes Wohnhausbaugestalt
  - WA III - Allgemeines Wohngebiet
  - WA IV - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA V - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA VI - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA VII - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA VIII - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA IX - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA X - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XI - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XII - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XIII - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XIV - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XV - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XVI - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XVII - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XVIII - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XIX - Einfamilienhausbaugestalt
  - WA XX - Einfamilienhausbaugestalt
- PA - Parkhaus
  - PO - öffentliche Parkfläche
  - PR - Grünfläche
  - PG - Grünfläche
  - PK - Grünfläche
  - PL - Grünfläche
  - PM - Grünfläche
  - PN - Grünfläche
  - PO - Grünfläche
  - PK - Grünfläche
  - PL - Grünfläche
  - PM - Grünfläche
  - PN - Grünfläche
  - PO - Grünfläche
  - PK - Grünfläche
  - PL - Grünfläche
  - PM - Grünfläche
  - PN - Grünfläche



...gemäß § 2 Abs. 1 (2) Bauordnung...  
...gegenüber dem 25.4.81  
...gegenüber dem 27.8.80  
...gegenüber dem 25.4.81  
...gegenüber dem 27.8.80  
...gegenüber dem 25.4.81  
...gegenüber dem 27.8.80

**GROSSE KREISSTADT GAGGENAU**

**BAUGEBIET; FELD II ORTSTEIL MICHELBACH**

**BEBAUUNGSPLAN M 1:500**

**STADTPLANUNG DEN 2. MAI 1980 GEÄNDERT**

**HÖHENLINIEN- UND LAGEPLAN**  
Geleitet: Darmersheim, des  
Dipl. Ing. A. Klein  
Offiziell best. Verm. Ing.

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Feld II" im Stadtteil  
Michelbach der Großen Kreisstadt Gaggenau

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes fest-  
gesetzt:

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 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

1.2 Im "allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig, weil sie nach ihrer Zweckbestimmung der Eigenart dieses Baugebietes widersprechen.

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

2.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Form, Größe, Bauweise und den gewählten Materialien gut in das Baugebiet integrieren lassen.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1  
Nr. 4 BBauG

Garagen sind 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 an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 Abs. 2 BBauG

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den jeweiligen Schnittplänen maßgebend. Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

Die Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Straßenoberfläche oder auf bestehendes natürliches Gelände bezogen.

Die Festsetzungen der Schnitte (Traufhöhe zu Geländeoberfläche oder Traufhöhe zu Fertighöhe Verkehrsfläche) gelten sinngemäß für bauliche Anlagen in vergleichbarer Lage ohne Schnittlage.

Mit dem Baugesuch ist ein Höhennivellement einzureichen.

4. Leitungsrechte  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht (Lr) zugunsten in einer Breite von 3 m dient der Aufnahme einer Drainageleitung oder Oberflächenentwässerungstrasse zur Ableitung des anfallenden Hangwassers.

Der 3 m breite Geländestreifen ist immer zugänglich zu halten, darf nicht überbaut werden und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

5. Flächen für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 39 Abs. 8 BBauG

5.1 Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten privaten Grundstücksflächen sind nach der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Darüberhinaus ist je Grundstück vom Eigentümer mindestens 1 Solitär (Baum oder Großstrauch) nach Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

5.2 Straßen<sup>f</sup>bäume, Gehwege, Parkplätze sind mit Einzelbäumen im Sinne des Pflanzgebotes für Einzelbäume zu bepflanzen.

B) 6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. § 111 LBO

6.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

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.

Auslegeschilder, Transparente o. ä. dürfen in ihrer Ausladung nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hinausragen, ihre Fläche darf 0,5 qm nicht überschreiten. Für historische Schilder oder solche in rein handwerklicher Ausführung können Ausnahmen genehmigt werden.

6.2 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

7. Außenanlagen  
§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

7.1 Für die unbebauten Flächen entlang der Straßen und öffentliche Wege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst werden
- b) freie Gehölzpflanzungen als Einfriedung mit eingewachsenem Spanndraht ohne Beton- oder Stahlpfosten bis max. 1 m Höhe
- c) Stützmauern (falls erforderlich siehe Eintrag Bebauungsplan) Mauerkrone max. 1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen und lockere Hinterpflanzung aus Sträuchern bis 1 m; in Verbindung mit der Einfriedung sind Maschendrahtzäune bis 0,90 m gestattet, sofern diese mindestens 1 m hinter der Mauerkrone in der Pflanzung geführt werden.

d) Materialien für Mauern:  
Sichtbeton in senkrechter rauher Brettschalung,  
Mauern aus Ziegel, Klinker oder Kalksandstein  
als Vollstein sichtbar oder mit rauhem Spritz-  
bewurf.

7.2 An den übrigen Grenzen der Hausgrundstücke sind  
als Einfriedigungen Spanndrähte mit ungeschnitte-  
ner, lockerer Gehölzhinterpflanzung bis max. 1 m  
Höhe zulässig.

7.3 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 einheimische Gehölze ge-  
mäß der beigegeführten Pflanzliste auszuwählen, die  
den landschaftstypischen Bewuchsformen entsprechen.

## 8. Aufschüttungen und Abgrabungen § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO

8.1 In Abweichung von § 89 Abs. 1 LBO sind Abgrabungen  
und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber  
der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungs-  
pflichtig.

8.2 Für die Grundstücke 26, 27, 28, 31, 32, 33, 36,  
37, 38, 41, 42 + 43 gilt für die Begrenzung der  
privaten Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche  
folgende Regelung:

Je nach Nutzung des Untergeschosses und Lage bzw.  
Größe der Garagen und Hauszugänge sind hier Stütz-  
mauern bis zur Höhe von 1 m, Böschungen oder Ab-  
grabungen bis auf das Niveau der Verkehrsfläche  
zulässig.

## 9. Dachformen

9.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-  
dächer, Pultdächer mit Neigungen von 30 - 35°  
zulässig. Die First- und Traufrichtungen ergeben  
sich aus den zeichnerischen Festlegungen des  
Bebauungsplanes.

9.2 Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im  
Gestaltungsplan festgesetzt. Doppelgaragen oder  
Garagenzeilen müssen einheitliche Dachformen er-  
halten.

Die Doppelgaragen der Grundstück 27, 32, 37 und  
42 erhalten Flachdach mit Erdüberdeckung.

## 10. Materialien

10.1 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 Verkleidungen mit Materialien wie Schiefer, Holz, kleinteiligen Asbestzementprodukten
- "echte" sichtbare Fachwerkkonstruktion mit verputzten oder aus natürlichen Materialien hergestellten Ausfachungen

10.2 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 Asbestzementplatten

## 11. Farbgebung

11.1 Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollen 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.

## 12. Hinweise

12.1 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 der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

12.2 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. 3.2) verbindliche Bezugsebene fest.

8.1

12.3 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.

12.4 Badenwerk AG:

12.4.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt.

12.4.2 Vor Einbringen der Erdkabel in öffentlichen Straßen und Gehwegen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

12.4.2.1 Straßen einschl. Gehwege vermessen und vermarken.

12.4.2.2 Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen einbringen.

12.4.2.3 Niveau von Straßen und Gehwegen festlegen; Straßen sowie Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichte - auffüllen.

12.4.3 Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber in der Zahl und dem Einbauort nicht festzulegen sind, dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden (in Absprache mit dem Bauamt).

Nr. 1324102-16131

Genehmigt (§ 13 BauB, m. L. 30)

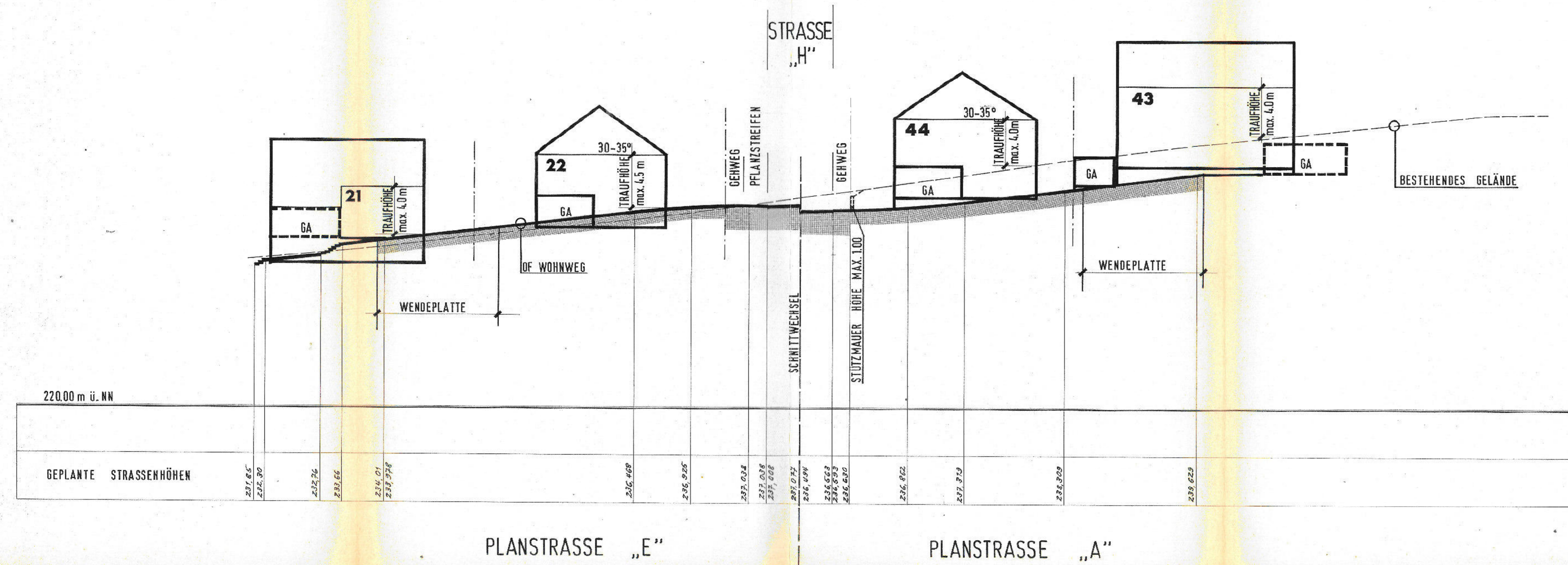
Karlsruhe, den 8. 11. 84

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

  
Astor



—||| BLICKRICHTUNG OST —|||



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30 - 35°  
 TRAUFGÄNDE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK MIT DACHHAUT

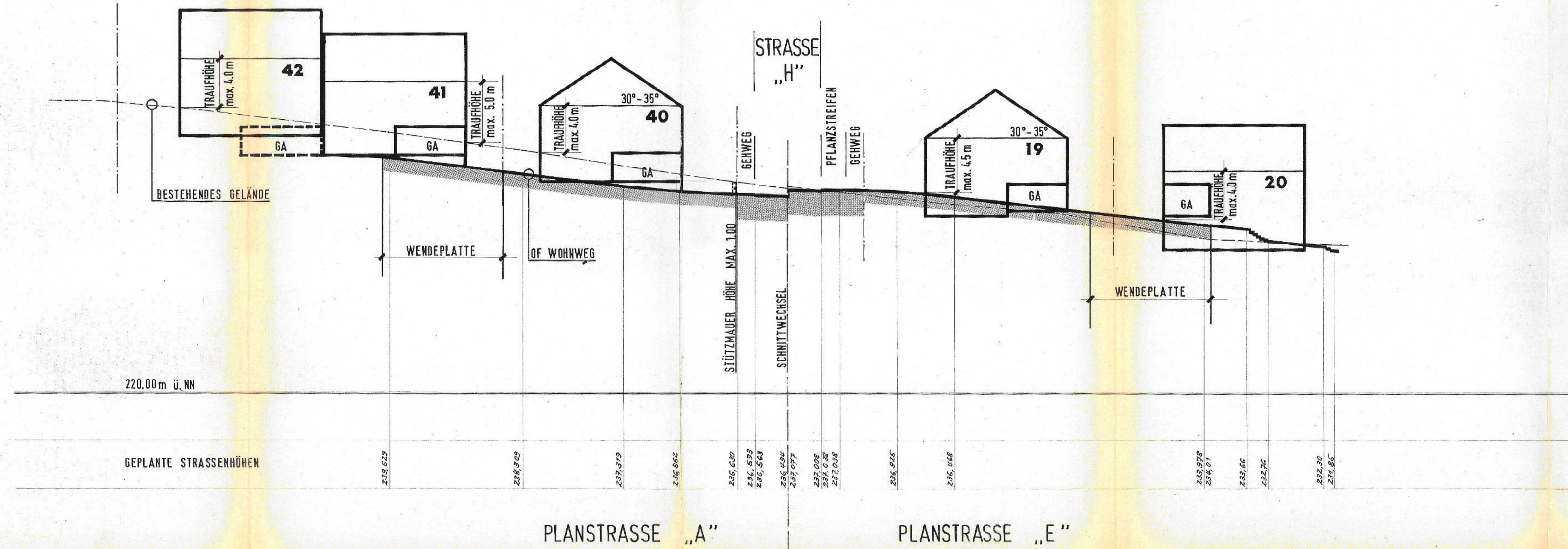
STADTBAUAMT  
 GAGGENAU

PROJEKT: FELD II  
 ORTSTEIL MICHELBACH  
 Schnitt E - A

ABTEILUNG: PLANUNG  
 DATUM: 28.3.1980  
 MASSTAB: 1:200  
 GEZEICHNET: ze  
 GEÄND.: 5b



BLICKRICHTUNG WEST



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

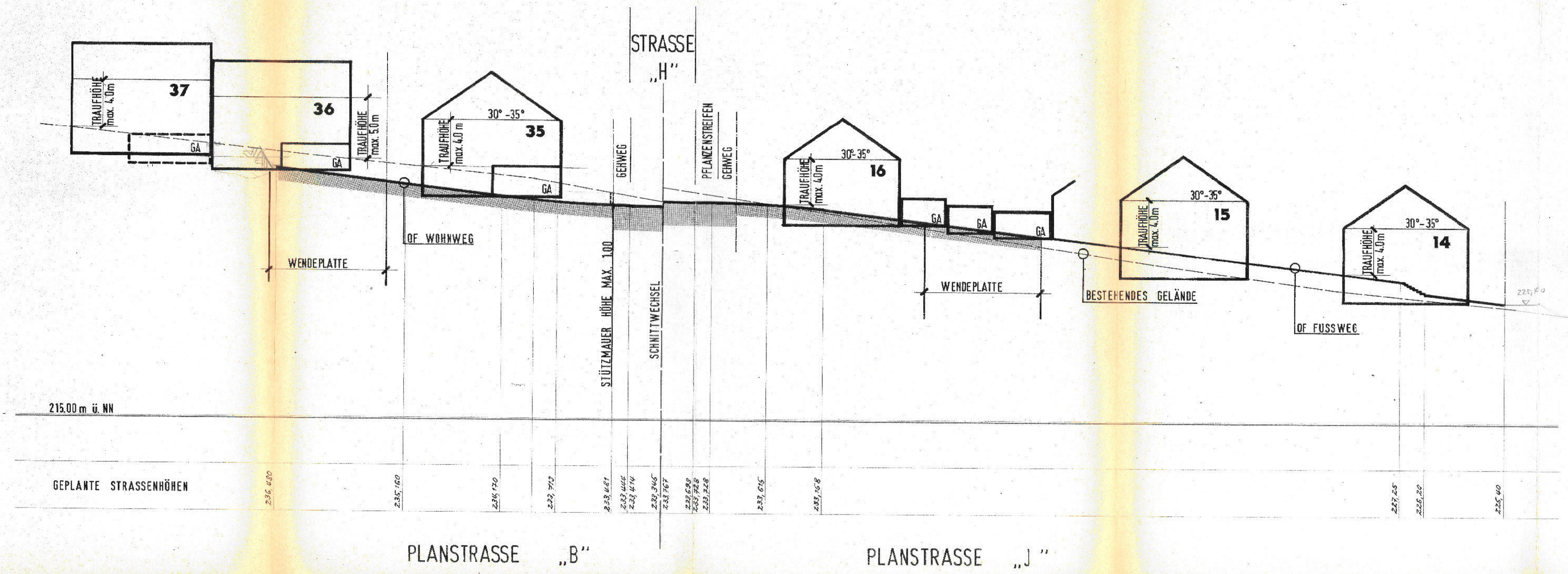
ALLE DACHNEIGUNGEN 30 - 35°  
 TRAUFHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK  
 MIT DACHHAUT

STADTBAUAMT  
 GAGGENAU

PROJEKT: FELD II  
 ORTSTEIL MICHELBACH  
 Schnitt A - E

ABTEILUNG: PLANUNG  
 DATUM: 28.3.1980  
 GEZEICHNET: Zc  
 MASSTAB 1:200  
 GEÄND.

—== BLICKRICHTUNG WEST ==—



SNITTLAG E IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30 - 35°  
 TRAU FHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK  
 MIT DACHHAUT

**STADTBAUAMT  
 GAGGENAU**

PROJEKT: **FELD II**

**Schnitt B - J**

ABTEILUNG: PLANUNG

DATUM: 28.3.80

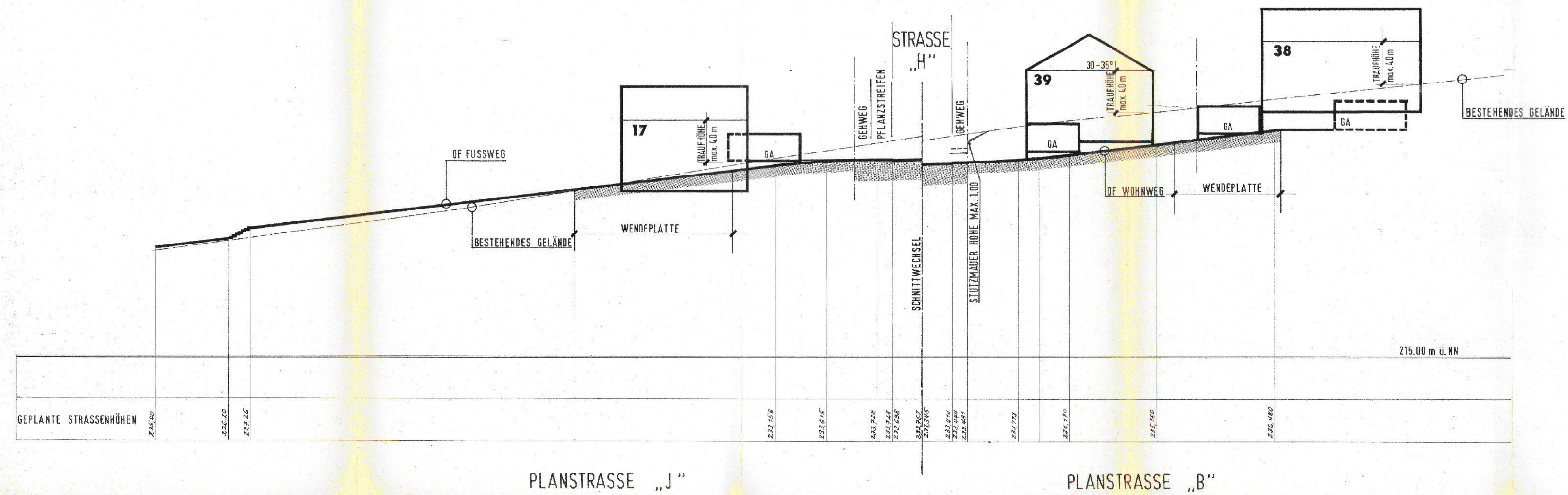
MASSTAB: 1:200

GEZEICHNET: Zc

GEÄND.

**5c**

BLICKRICHTUNG OST



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30-35°  
 TRAUFGHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK MIT DACHHAUT

STADTBAUAMT  
 GAGGENAU

PROJEKT: FELD II

Schnitt J - B

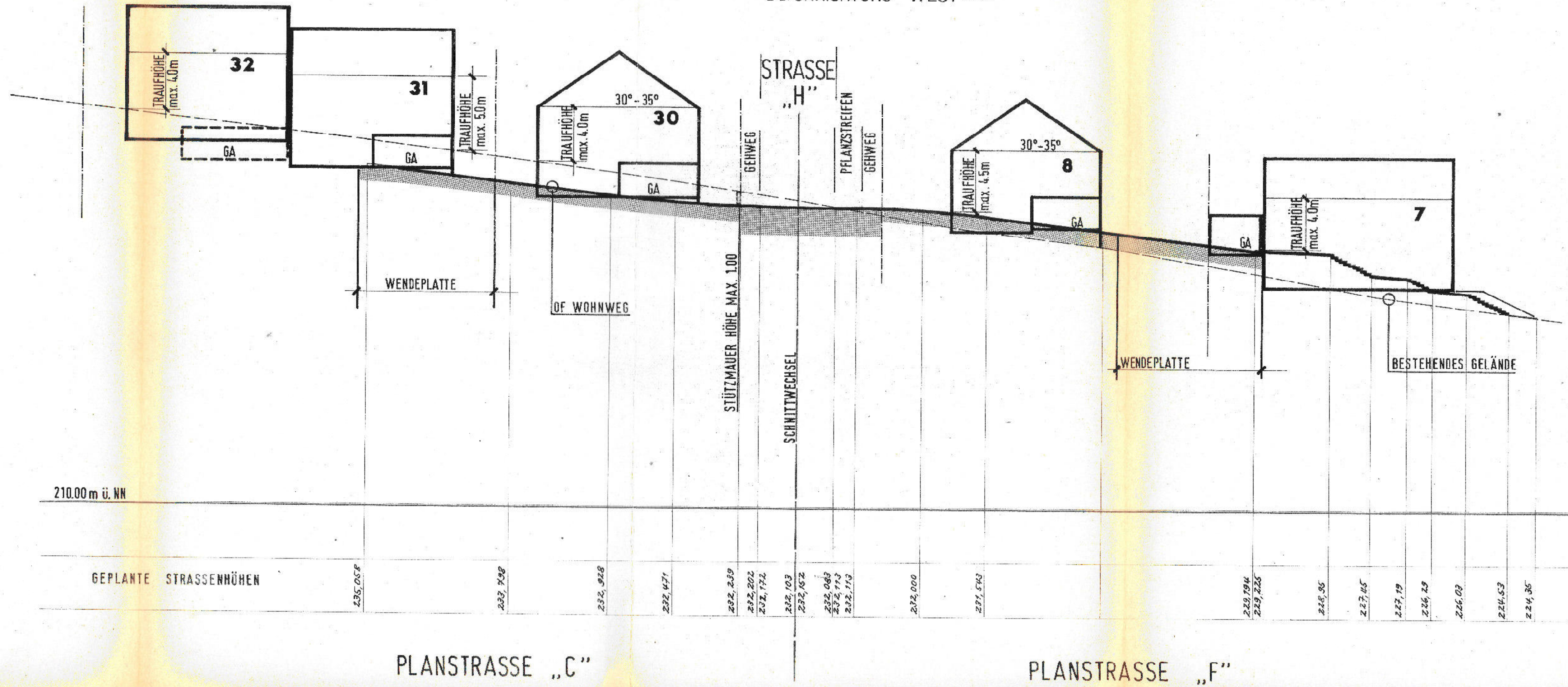
ABTEILUNG: PLANUNG

DATUM: 28.3.1980 MASSTAB 1:200

GEZEICHNET: ze GEAND:

5d

BLICKRICHTUNG WEST



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30-35°  
 TRAUFHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK MIT DACHHAUT

STADTBAUAMT  
 GAGGENAU

PROJEKT: FELD II

Schnitt C-F

ABTEILUNG PLANUNG

DATUM: 28.3.80

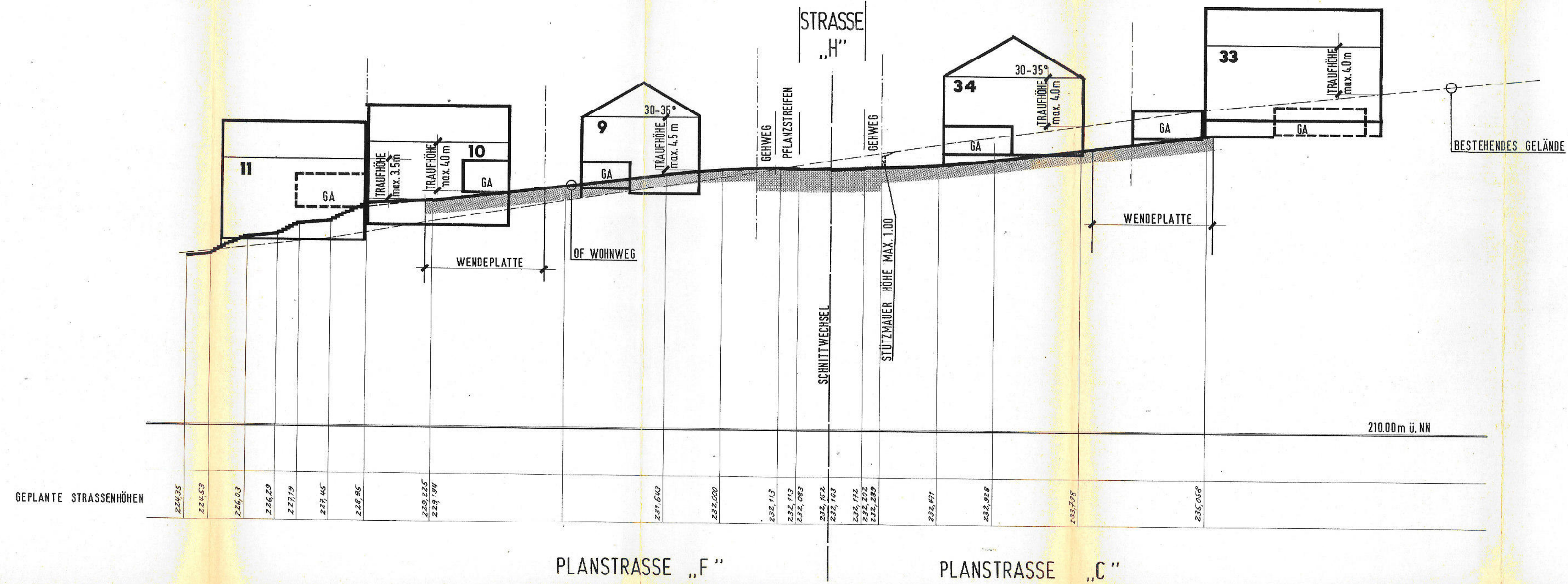
MASSTAB 1:200

GEZEICHNET: Z

GEÄND.

5e

BLICKRICHTUNG OST



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30 - 35°

TRAUFGHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK MIT DACHHAUT

STADTBAUAMT  
GAGGENAU

PROJEKT: FELD II

Schnitt F-C

ABTEILUNG: PLANUNG

DATUM: 28.3.1980

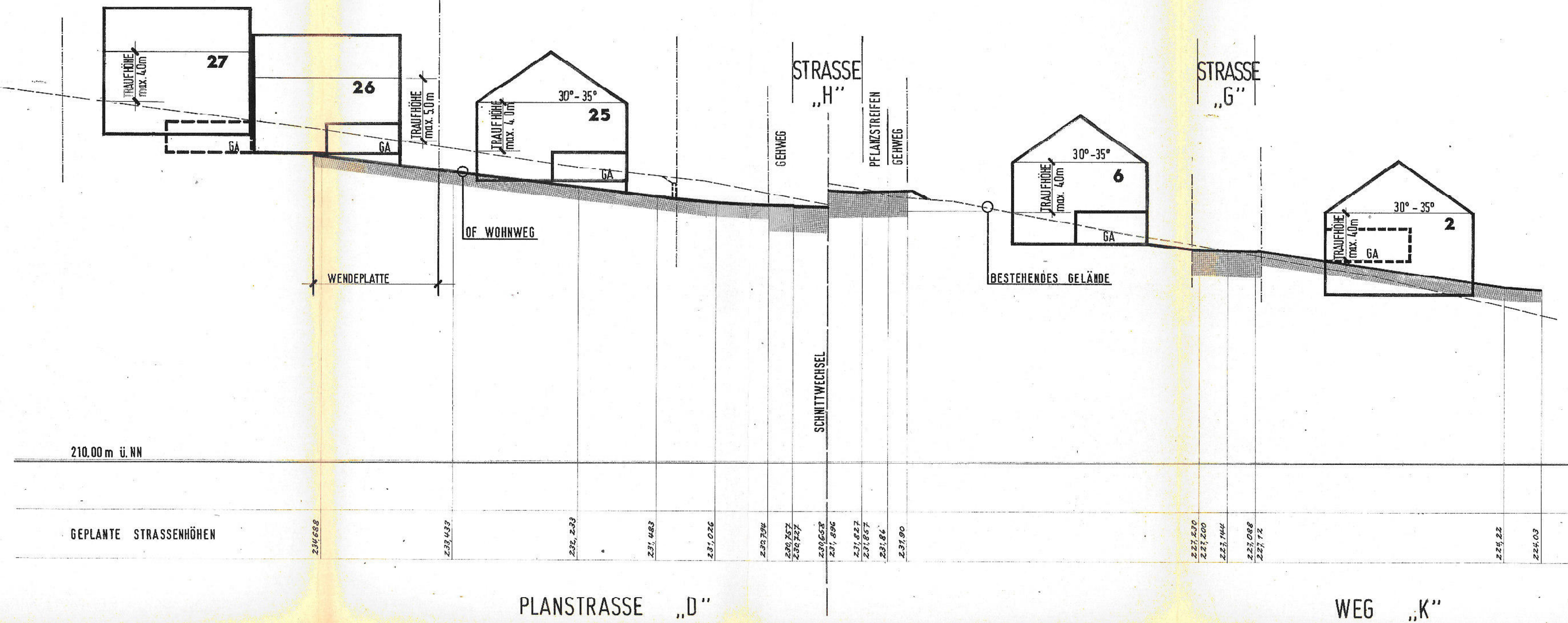
GEZEICHNET: [Signature]

MASSTAB: 1:200

GEÄND.: [Signature]

5f

== BLICKRICHTUNG WEST ==



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30 - 35°  
 TRAUFHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK MIT DACHHAUT

STADTBAUAMT  
 GAGGENAU

PROJEKT: FELD II

Schnitt D-K

ABTEILUNG: PLANUNG

DATUM: 14.00

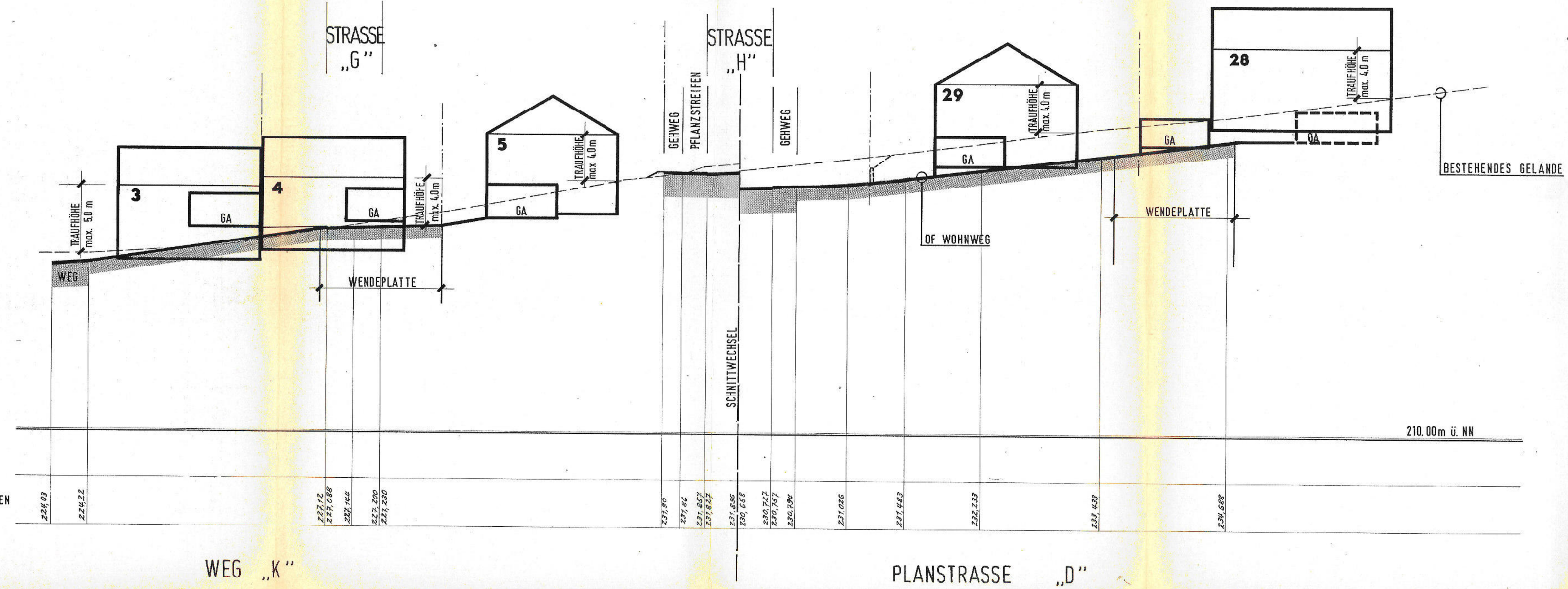
MASSTAB: 1:200

GEZEICHNET: Ze

GEÄND

5g

== BLICKRICHTUNG OST ==



SCHNITTLAGE IN STRASSENACHSE

ALLE DACHNEIGUNGEN 30-35°  
 TRAUFGHÖHE = SCHNITTPUNKT AUSSENFLÄCHE MAUERWERK MIT DACHHAUT

**STADTBAUAMT  
GAGGENAU**

PROJEKT: **FELD II**

**Schnitt K-D**

ABTEILUNG: PLANUNG  
 DATUM: 28.3.1980  
 GEZEICHNET *Ze*

MASSTAB 1:200  
 GEÄND.: **5 h**

GEPLANTE STRASSENHÖHEN

224,03	224,22	227,12	227,088	227,142	227,200	227,230	231,90	231,86	231,857	231,827	231,890	230,658	230,727	230,757	230,794	231,026	231,483	232,233	233,433	234,688
--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

WEG „K“

PLANSTRASSE „D“