2. Fertigung **8**

Stadt Gaggenau

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Ortskern, Pfarrgarten, Festplatz - 2. Änderung“ der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Oberweier (Stand 15. Juli 2015)

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 27. Juli 2015 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 6. Mai 2015 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.

§ 3

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe und Art und Form der Dachaufbauten, sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

§ 4

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,50 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedungen und Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht-/Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante des natürlichen Geländeniveaus auf 1,20 m begrenzt.

Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht-/Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante des natürlichen Geländeniveaus bis 1,80 m begrenzt.

Sichtschutzelemente sind nur an der Grundstücksgrenze zweier angebauter Doppelhaushälften im **WA1** im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ihre Länge ist auf 5,00 m ab Gebäudekante des Hauptbaukörpers und ihre Höhe ist auf max. 1,80 m auf die Oberkante des natürlichen Geländeniveaus beschränkt.

Hinweise:

- Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind keine Einfriedungen zulässig, eventuell mögliche Ausnahmen und deren Auflagen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber im Einzelfall direkt abzustimmen.
- Ergänzend wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechts und der Landesbauordnung Baden-Württemberg hingewiesen.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländeverhältnisse sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen.

Ausnahmsweise können Stützmauern bis 0,70 m zugelassen werden, wenn sie in Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt und mit geeigneten Hänge- und/oder Rankpflanzen begrünt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

Hinweis:

Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind keine Geländeveränderungen zulässig, eventuell mögliche Ausnahmen und deren Auflagen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber im Einzelfall direkt abzustimmen.

§ 7

Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern
   a) Als zulässige Dachformen sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 25°- 40°, sowie das versetzte Pultdach mit einem Höhenversatz an der Firstkante von maximal 1,00 m festgesetzt. Soweit die anderen Vorschriften eingehalten werden, darf die Firstlinie bis 0,5 m von der Mittellage abweichen.

   b) Dachgauben sind zulässig, soweit sie in Summe 50 % der Dachlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m zum First. Die Dachlänge wird gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche (nicht an den Gebäudekanten).

   c) Je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Für die Größe der Zwerchgiebel gelten dieselben Vorschriften wie für Dachgauben (s. § 7 Nr. b)

2. Garagen- und Carportdächer
   Garagen oder Carports können mit Satteldächern bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassennutzung oder einem zumindest extensiv begrünten Flachdach errichtet werden. Hinweis: Bei einer Nutzung des Garagendaches als Terrasse sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen (der Landesbauordnung Baden-Württemberg) zu beachten.

   a) Wird das Dach nicht begrünt, ist bei geneigten Dächern, die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden, wie beim Hauptgebäude, oder falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch die Dacheindeckung wie bei der Nachbargarage verwendet werden.

3. Dächern von Nebenanlagen
   Zulässige Dachneigungen von Nebenanlagen sind das Pultdach mit einer Dachneigung von 2-20° oder das Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 40°

§ 8

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht mit einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden.

Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

§ 9

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die von der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen.

3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert Y > 85) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert < 6).

§ 10

Befahr- und Begehbare Flächen

1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.

2. Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung ist zulässig. Das Brauchwasser ist in einem von der Trinkwasserversorgung getrennten und unabhängigen Leitungsnetz zu führen.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne (Q<=0,2 l/s) sicherstellen. Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Anfallendes Hang- bzw. Niederschlagswasser, auch vom angrenzenden Außengebiet, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück schadlos zu versickern (z.B. Mulde, Mulde-Rigolen-System, Flächenversickerung) bzw. über die Hausentwässerung in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Angrenzende Baugrundstücke dürfen durch die jeweilige Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Um Schäden an Gebäuden durch evtl. Auftreten von Grund- oder Hangwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer wasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

Gemäß der Abwasser-Satzung ist es nicht zulässig Drainagewasser in ein Mischsystem einzuleiten.

§ 12

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zudem auf dem Erdgeschoss-Grundrissplan sowie dem Lageplan des Baugesuches kenntlich zu machen.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 14

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 18. August 2015

Christof Florus
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU