S a t z u n g
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Brunnenrain"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Selbach
(Stand 28. November 2012)

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 10.12.2012 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung ist mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brunnenrain“ deckungsgleich. Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Brunnenrain“ vom 28.11.2012 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 sind aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, -eindeckung und -farbe sowie Art und Form der Dachaufbauten als auch hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken.

Werden die zwei Hälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert, so gelten für diejenige Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, die zuvor genannten Maßgaben.

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

§ 4

Werbeanlagen

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

§ 5

Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der separaten Fußwege sind Einfriedungen nur als Hecke oder als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune mit Hintergrundbepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist auf 1,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände begrenzt. Hinweis: Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts. Danach haben z. B. Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Wirtschaftswegen einen Abstand von 0,50 m einzuhalten.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang, zum Beispiel zur Anpassung an die Höhenlage der Verkehrsflächen zulässig und durch Böschungen auszugleichen. Ausnahmsweise können Mauern bis 0,70 m Höhe zugelassen werden, wenn sie in Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt oder mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden.

§ 7

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und sind unter Beachtung der Artenliste in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 8

Dachformen und Dachgestaltung

1. Als zulässige Dachformen sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sowie das versetzte Pultdach mit einem Höhenversatz an der Firstkante von maximal 0,90 m festgesetzt.

2. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge von Dachgauben darf 50 von Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m vom First. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig. Alternativ zu diesem Zwerchgiebel sind ein dritter eigenständiger Giebel *oder* eine durchlaufende Schleppgaube (letztere kann dann auch größer als 50 von Hundert) zulässig; allerdings nur dann, wenn sie nicht zum Straßenraum hin orientiert sind.
3. Garagen oder Carports können mit Satteldächern bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassennutzung oder einem zumindest extensiv begrünten Flachdach errichtet werden.
4. Wird das Dach nicht begrünt, ist 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.

§ 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 Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen;
2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u. ä.) mit für Säugetiere (insbesondere 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

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen- /Carportzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 auszuführen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 11

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen, auch solche geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

§ 12

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen 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 Hausanschlusschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen zwei Drittel der Zisterne (mit ca. 0,2 Liter pro Sekunde) sicherstellen. Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung der Stadtverwaltung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Das auf befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Regenwasser ist seitlich in Grünflächen zu leiten und ggf. in kleinen bewachsenen Mulden zur Versickerung zu bringen.

§ 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 nach § 10 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gaggenau,

.....
Christof Florus
Oberbürgermeister