

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Nördlich der Brunnenstraße"

im Stadtteil Selbach der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 06.11.2023)

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 xx.xx.202x folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 06.11.2023 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

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen;
2. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
3. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze (Helligkeitsbezugswert < 6) Farben.

§ 4

Dächer

1. Im gesamten Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach (SD) mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig. Die Firstlinie der Satteldächer ist gebäudemittig anzuordnen.
2. Dachgauben dürfen in Summe je Gebäudeseite 50% der unter dem Dach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten, und 0,70 m zum Dachfirst einhalten. Für Dachgauben sind die Festsetzung zur Dachneigung nicht zu berücksichtigen.
3. Je Gebäude ist an einer Gebäudeseite oder an zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten ein Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) zulässig. Sie sind in der betreffenden Gebäudeseite mittig anzuordnen und dürfen 1/3 der unter dem Hauptdach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) müssen einen Abstand von 0,70 m zum Dachfirst einhalten.
4. Dachüberstände dürfen maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen.
5. Angebaute Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Werden Doppelhaushälften zeitlich versetzt realisiert, so hat die später errichtete Doppelhaushälfte die Dachform und Dachneigung der genehmigten Haushälfte zu übernehmen.

§ 5

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 qm zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke einschließlich der lediglich unterbauten Freiflächen der Baugrundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie auf ein Mindestmaß zu beschränkende Zuwege und Zufahrten benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).
2. Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 7

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Tote Einfriedungen von Grundstücken und Sichtschutzanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Hinterkante der Verkehrsflächenbefestigung (z. B. Gehweg, Radweg, Fahrbahn), sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Sie dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1,20 m überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
2. Soweit bei vorhandenen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse sind mit Ausnahme der folgenden Nrn. 2-7 zu erhalten.
2. Geländeänderungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeänderungen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m ab Oberkante Gelände zulässig, wenn diese dazu dienen, das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren und Böschungen in diesem Bereich nicht möglich sind.
4. Pro Baugrundstück können maximal zwei gestaffelte Stützmauern zugelassen werden. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrünten Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
5. An den Grenzen zwischen zwei Baugrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeänderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z. B. Garagensockel).
6. Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen) können bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.
7. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

§ 9

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu vermeiden, wird alternativ zu der gesetzlich geforderten Gewässereinleitung oder Versickerung des Niederschlagswassers der Bau einer Retentionszisterne verlangt. Unter Berücksichtigung des Spitzenabflussbeiwerts Cs aus DIN 1986-100 beträgt ihr Fassungsvermögen in der Regel mindestens 50 Liter pro m² versiegelte Fläche und ihr Retentionsvolumen mindestens 2/3 ihres Mindestvolumens. Das Fassungsvermögen und das Retentions-

volumen sind einzelfallbezogen vom Planer zu ermitteln. Das Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zählen nicht zur versiegelten Fläche. Die maximale Abflussmenge (l/s) ermittelt sich über die neu versiegelte Fläche (in m²) und ist mit dem Faktor 0,002 zu berechnen.

§ 10

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

§ 11

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für neu erstellte Wohneinheiten wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 56 m² bis einschließlich 90 m² auf 1,5 Stellplätze;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 90 m² auf 2 Stellplätze;

Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

§ 12

Darstellung der Höhenlage von Baukörpern im Baugesuch

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

Ebenfalls müssen im Baugesuch alle Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Lage- und Erdgeschossplan dargestellt sein.

§ 13

Ausnahmen

Ausnahmen von den §§ 3 bis 10 können zugelassen werden, wenn Belange der Baugestaltung sowie des Orts- und Straßenbilds und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 15

Inkrafttreten

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

Stadt Gaggenau

Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister