

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Bau

S a t z u n g
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum sechsten Teilbebauungsplan
"Heil II – Birkigklamm/Altheil"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 10.07.2019)

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 22. Juli 2019 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 26.03.2019 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für alle baulichen Anlagen, Teile solcher Anlagen (d.h. insb. auch für: Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen) und Freiflächen.

§ 3

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.

§ 4

Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

1. Einfriedungen sind ab 1,00 m Höhe ab Oberkante Gelände im gesamten Plangebiet mit Hecken und / oder Sträuchern der Pflanzliste (s. Nr. 12.5 textliche Festsetzungen) zu hinterpflanzen.

Die Hinterpflanzung muss mindestens die Höhe der Einfriedung aufweisen. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist in den Nrn. 3. und 4. geregelt.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Errichtung der Einfriedung, folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

2. Natursteinstelen, als Teil einer Einfriedung, sind bis zu einer maximalen Breite (gemessen parallel zur Grundstücksgrenze) von 0,60 m und einer maximalen Tiefe (orthogonal zur Grundstücksgrenze) von der Hälfte der ausgeführten Breite zulässig.

Jede Natursteinstele muss einen Mindestabstand von 2,00 m zur nächstgelegenen Natursteinstele aufweisen.

Natursteinstelen haben sich an die am Standort jeweils zulässige Höhe der Einfriedung zu halten (s. Nrn. 3. und 4.).

3. Einfriedungen **entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der öffentlichen Spielfläche:**

- 3.1. Einfriedungen sind als Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten-, Stabgitterzäune in offener und durchblickfähiger Form oder als Heckenpflanzung (s. hierzu auch Nr. 1.) zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,50 m begrenzt. Werden Einfriedungen auf einer Stützmauer, gem. § 5 Nr. 9. errichtet, dann ist die Höhe der Stützmauer ebenfalls der Höhe der Einfriedung zuzurechnen.

- 3.2. Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet. Die Ausführung der Hinterpflanzung (Nr. 1) als Sichtschutzbepflanzung ist in der Höhe der Einfriedung zulässig.

- 3.3. Auf den Grundstücken mit den Baufenster Nrn. 16, 23, 24 und 26 (s. Anhang 2, Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen) sind an den Grundstücksgrenzen zur Planstraße C (nicht Planstraße C1 und C2) und an den Grundstücksgrenzen zur öffentliche Spielfläche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m ab Oberkante Gelände zulässig. Die Festsetzungen zur Hinterpflanzung und zur Materialität bleiben hiervon unberührt.

4. Einfriedungen **entlang der privaten Grundstücksgrenzen:**

- 4.1. Einfriedungen sind als Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten-, Stabgitterzäune in offener und durchblickfähiger Form oder als Heckenpflanzung (s. hierzu auch Nr. 1) zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.

- 4.2. Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet, mit Ausnahme der in Nr. 5 dargelegten Fallkonstellationen. Die Ausführung der Hinterpflanzung (Nr. 1) als Sichtschutzbepflanzung ist in der Höhe der Einfriedung zulässig.

5. Sichtschutzanlagen

- 5.1. Sichtschutzanlagen sind an privaten Grundstücksgrenzen nur im Gartenbereich zwischen zwei angebauten Doppelhaushälften entlang der trennenden Grundstücksgrenze, ab Gebäudekante 5,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig.
- 5.2. Innerhalb der Baugrundstücke sind Sichtschutzanlagen nur direkt an Terrassen angrenzend, bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante Gelände, zulässig.
- 5.3. Pro Baugrundstück dürfen Sichtschutzanlagen in Summe eine max. Länge von 7,00 m nicht überschreiten.
- 5.4. Als Materialien für Sichtschutzanlagen sind zulässig: Holz, Gabionenwände mit bis zu 0,20 m Tiefe sowie Hecken und Sträucher.

Hinweis: Von dieser Festsetzung bleiben die Regelungen des Nachbarrechts unberührt.

§ 5

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse sind mit Ausnahme der folgenden Nrn. 2-10 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. Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) bzw. 26,6° herzustellen.
4. Zusätzliche Geländemodellierungen (z.B. Garteneinebnungen), die nicht unter Nr. 2. fallen, sind nur bis max. 10% der Grundfläche des jeweiligen Grundstücks zulässig, wenn diese abgeböschet werden.
5. Für die Errichtung von Terrassen sind Aufschüttungen und Abgrabungen, ab dem natürlichen Gelände gemessen, nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
6. Ausnahmsweise werden Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m ab Oberkante Gelände zugelassen, wenn diese dazu dienen das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren (s. Nr. 2.) und Abböschungen (s. Nr. 3.) in diesem Bereich nicht möglich sind. Die Stützmauern sind entsprechend der Pflanzliste (s. textliche Festsetzungen Nr. 12.5) zu begrünen.
7. Stützmauern die zur Herstellung eines Carports innerhalb des Garagenbaufensters notwendig werden, können von dem in Nr. 6 genannten Wert soweit abweichen, wie es das natürliche Gelände erforderlich macht.
8. Pro Baugrundstück sind maximal zwei gestaffelte Stützmauern zulässig. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrüneten Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
9. Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen), können bis zu einer max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden. § 4 Nr. 3.1 ist zu berücksichtigen.
10. An den Grenzen zwischen zwei Privatgrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeänderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z.B. Garagensockel).

11. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

§ 6

Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern
 - a) Im gesamten Plangebiet sind als Dachformen das Satteldach (SD) und das versetzte Pultdach (vPD) mit einem Höhenversatz an der Firstkante von maximal 1,00 m und mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig.
 - b) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** und **WA2** sind traufständige Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig. Die Traufseite der Pultdächer ist an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes auszuführen.
 - c) Mit Ausnahme von Gebäuden mit Pultdach, ist die Firstlinie an der Mitte der Gebäude auszurichten, hiervon kann um 1,00m - parallel verschoben - abgewichen werden.
 - d) 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). Für Dachgauben sind die Festsetzungen zur Dachneigung nicht zu berücksichtigen.
 - e) Dachüberstände dürfen max. 1,20 m betragen.
 - f) Je Gebäude ist nur ein Zwerch- bzw. Nebengiebel („Wiederkehre“) zulässig. Für die Größe, Lage und Dachneigung der Zwerchgiebel gelten dieselben Vorschriften wie für Dachgauben (s. Nr. 1d). Die Vorschriften zur Traufhöhe (s. Nr. 1.2.2 textliche Festsetzungen) sind zu berücksichtigen.
 - g) Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind nur die Bereiche eines Daches, die direkt von Solaranlagen überdeckt werden. Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern ist die Dachbegrünung zulässig.
 - h) Solaranlagen dürfen den First bzw. die Dachbegrenzungslinie nicht überragen und nicht über 0,50 m aus der Dachfläche heraustreten.
 - i) Angebaute Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so hat die später errichtete Haushälfte die Dachneigung der genehmigten Haushälfte zu übernehmen. Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

Hinweis: Hinsichtlich der zulässigen Firstrichtungen wird ergänzend auf Nrn. 3.2 und 3.3 der textlichen Festsetzungen sowie die Planeintragungen hingewiesen.

2. Garagen- und Carportdächer
Garagen oder Carports können mit Satteldach bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassenutzung oder einem zumindest extensiv begrüntem Flach- bzw. Pultdach bis 15° errichtet werden.

Hinweis: Bei der Errichtung von Terrassen oder Balkonen auf Garagendächern, sind die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3. Dächern von Nebenanlagen
Nebenanlagen können mit Pultdach mit einer Dachneigung von 2-15° oder mit Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 30° errichtet werden. Bei Dachneigungen von 2-15° sind die Dächer mindestens extensiv zu begrünen.

§ 7

Gärten und Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen (Bspw. „Schotterflächen“ oder vergleichbaren Materialien) sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind einzelne Trittsteine und für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Flächen.

Zu Vorschriften hinsichtlich Dachbegrünungen siehe § 6.

Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen wie Staudenbeeten, Trockenmauern, Blumenwiesen statt Rasen, Gartenteich, artenreiche Hecken mit heimischen Gehölzen, Kompost-, Laub- und Reisighaufen, Obstbäume und Fassadenbegrünungen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden. Auf die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Nr. 12.5 der textlichen Festsetzungen) wird hingewiesen.

§ 8

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind **grundsätzlich** unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die 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;
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert < 6).

§ 9

Befahr- und begehbare Flächen

1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.
2. Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 10

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.

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je qm abflusswirksame Fläche betragen.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Retentionszisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung anzubringen.

Zur Ermittlung der abflusswirksamen Fläche sind die Spitzenabflussbeiwerte aus *Tabelle 9 DIN 1986-100* in der, zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen, aktuellen Fassung einzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Art der abflusswirksamen Teilflächen zeichnerisch darzustellen und deren jeweilige Größe anzugeben. Daraus werden von der Tiefbauabteilung der Stadt Gaggenau die Parameter der Retentionszisterne (Mindestvolumen, maximaler Abfluss, Mindestretentionsvolumen) ermittelt und dem planenden Büro zur Erstellung des Entwässerungsgesuchs mitgeteilt.

Die Anlagen sind zusätzlich durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist unter Einhaltung des Retentionsvolumens zulässig.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

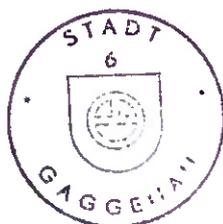
§ 13

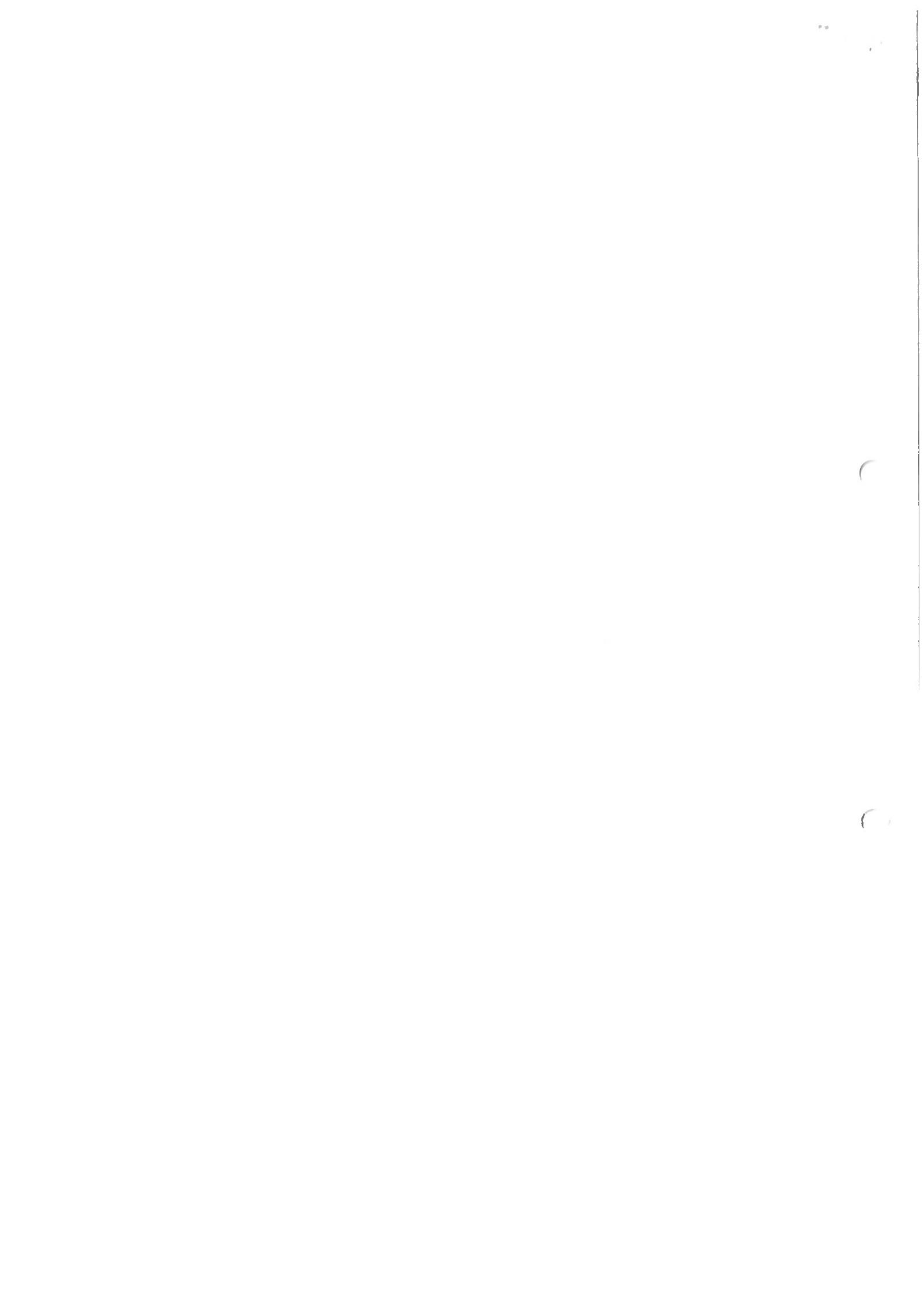
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 23. Juli 2019

Christof Florus,
Oberbürgermeister

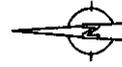




GAGGENAU

STADT GAGGENAU

BAUGEBIET:
SECHSTER TEILBEBAUUNGSPLAN
"HEIL II - BIRKICKLAMM / ALTHEIL"



ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

26.03.2019

BEARBEITUNG: J. BAUER
ZEICHNERIN N. BORDASCH

M. 1:1500

GEÄNDERT:
PLAN NR. 1.51.0



