

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenerordnung 1990

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
1.1.3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
15	1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.5	0.35 Grundflächenzahl
2.7	I Zahl der Vollgeschosse
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1.1	Nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2	Nur Doppelhäuser zulässig
3.5	Baugrenze
15.	Sonstige Planzeichen
15.3	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung:
	Ga Garagen
15.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
15.15	SD / FD Satteldach/Flachdach
15.16	28°-32° Dachneigung
15.17	Fährstrichung

<p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB am 21.10.2002 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie den Änderungsentwurf gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.10.2002</p> <p>Gaggenau, 21.01.2003</p> <p><i>M. Striewe</i> M. Striewe Leiterin des Stadtbauamtes</p>	<p>Die Anhörung der von der Änderung betroffenen Bürger sowie der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.10.2002 bis 15.11.2002</p> <p>Gaggenau, 21.01.2003</p> <p><i>M. Striewe</i> M. Striewe Leiterin des Stadtbauamtes</p>
<p>Der Gemeinderat hat am 20.01.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.</p> <p>Gaggenau, 21.01.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><i>Michael Schulz</i> Michael Schulz</p>	<p>Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13. Feb. 2003 ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Gaggenau, 21.01.2003</p> <p><i>M. Striewe</i> M. Striewe Leiterin des Stadtbauamtes</p>
<p>Anzeigevermerk:</p>	

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

4. FERTIGUNG

4

BAUGEBIET: BÄUMBACHRING

BEBAUUNGSPLAN
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

STADTPLANUNGSABTEILUNG
STADT GAGGENAU

OKT. 2002

GEZEICHNET: *bo-ht/7f*

M. 1:500

GEÄNDERT: 3.12.2002

PLAN NR. 1.10.

**Schriftliche Festsetzungen
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bäumbachring"
in Gaggenau im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)
der Großen Kreisstadt Gaggenau**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als "Reines Wohngebiet" (WR).
 - 1.2 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sind die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 9 i.V.m Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, und die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).
 - 1.4 Im Dachraum kann ausnahmsweise die Bildung eines Vollgeschosses zugelassen werden.
 - 1.5 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 35 von Hundert zulässig.
2. Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine pro Wohngebäude bzw. Doppelhaus-hälfte begrenzt.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine „Offene Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

3.2 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche in der Summe von 12 m² zulässig. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Summe die Grundfläche der Zisterne.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke 5, 6 und 7 wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten derselben sichergestellt.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² mit mindestens einem heimischen Baum zweiter Ordnung und mindestens zwei standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

8. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.

8.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

8.3 Die maximale Traufhöhe von 5,60 m bezieht sich auf die in den Schnitten talseitig zu den jeweiligen Gebäuden eingetragenen NN-Höhen.

9. Hinweise

9.1 Die Müllbehälter der Grundstücke 5, 6 und 7 sind zu den Abfuhrtagen an den „Bäumbachring“ vorzubringen.

9.2 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

9.3 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

9.4 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein.

9.5 Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft tretenden Trinkwasserverordnung.

9.6 Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1a - Mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe

2b - Mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6 m)

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche, kegelförmig
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

3. Kleine Bäume (5/7 - 12/15 m), Kronenbreite 3 - 6 m

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, eiförmig
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn, kegelförmig
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)


4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sarothamnus scop.	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa jundzillii	Raublätrige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

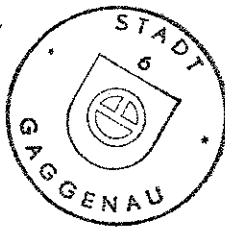
5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Campsis radicans
Clematis-hybriden
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis coignetiae
Wisteria sinensis

Trompetenblume
Waldreben
Efeu
Hopfen
Kletterhortensie
Winterjasmin
Jelängerjelier
Wilder Wein
Scharlachwein
Blauregen, Glyzine



Michael Schulz,
Oberbürgermeister



Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bäumbachring" in Gaggenau im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) der Großen Kreisstadt Gaggenau

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 20. Januar 2003 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom Oktober 2002 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
2. Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Abs. 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, daß ein bruchloser ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang entsteht.

§ 3

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, -eindeckung, -farbe und -aufbauten sowie Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

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

§ 4

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und in folgender Ausführung zulässig:
 - Als Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 m²
 - Beleuchtete Werbeschilder sind unzulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben bis 1,30 m Höhe und/oder als geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,30 m Höhe zulässig.

Rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken auch bis 1,80 m zulässig.

Im übrigen, z.B. hinsichtlich Abstände von Hinterpflanzungen von Zäunen, gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Direkt am Baukörper ist das Gelände entsprechend der Schnitte auszuformen. Im übrigen sind die natürlichen Geländeverhältnisse zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen. Ausnahmsweise können Mauern bis 0,70 m zugelassen werden, wenn sie mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden.

§ 7

Dachformen

1. Die Einzelhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 26° - 28°. Die Satteldächer der Doppelhäuser sind mit einer Dachneigung von 28° - 32° zu errichten.
2. Garagen sind mit einem zumindest extensiv begrüntem Flachdach zu errichten. Ausgenommen sind die Dächer der Doppelgaragen der Grundstücke 6 und 7, unter der Voraussetzung, dass sie als Terrassen dienen.

3. Dachgauben sind nur bei den Hauptdächern der Doppelhäuser erlaubt. Dachgauben dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten. Die Gauben der Doppelhäuser zur Straßenfront des Bäumbachrings hin sind als Zwerchhäuser bzw. -giebel, d.h. in der Fortsetzung der Erdgeschossaußenwand zu errichten.

§ 8

Befahr- und Begehbare Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7.

Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 9

Materialien

1. Als Fassadenmaterial sind nur natürliche Materialien, d.h. Putzoberflächen, Holzbekleidungen, Sichtmauerwerk und Sichtbeton, zugelassen. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.
2. Materialien für die Dacheindeckungen. Hierfür sind zugelassen:
 - Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung
 - Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
 - kleinteilige Eindeckungen ,wie Schiefer oder asbestfreie Platten.
 - matte Blecheindeckungen (z.B. Titan-Zink-Deckung).

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

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.

§ 10

Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind nicht zulässig.

§ 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 geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

§ 12

Höhenlage der Garagen

Ausnahmsweise können die Garagen auch abweichend von den Schnitten höhengleich mit der jeweiligen Zufahrt errichtet werden.

§ 13

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 das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q \leq 0,2$ l/s) sicherstellen.

§ 14

Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16

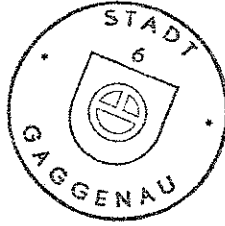
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 21. Januar 2003



Michael Schulz
Oberbürgermeister



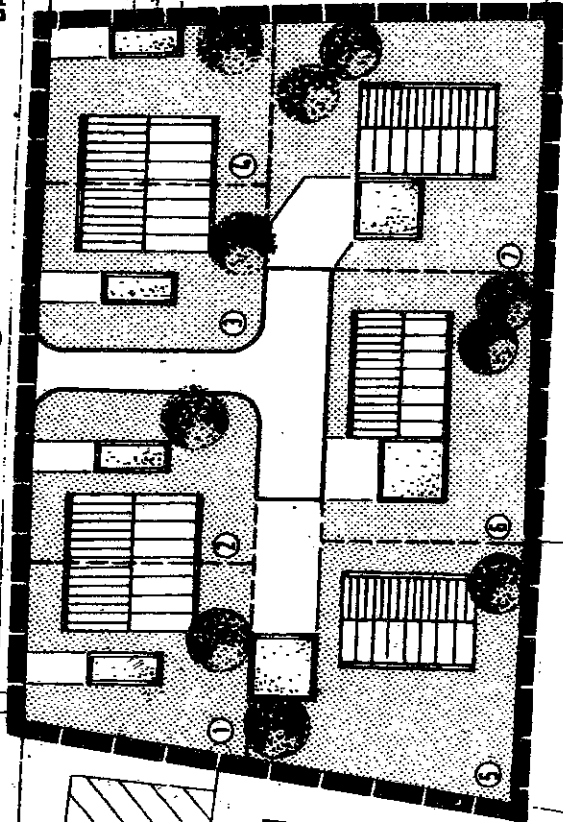
Abgrenzungsplan

Anlage

534/1

BAUMBACHRING

599/8



570/14
570/13
570/12
570/11
570/10
570/9

570/7

578/2

578/4

578/1

575

580

577

576

571

571/1

570/20

570/19

570/18

568/1

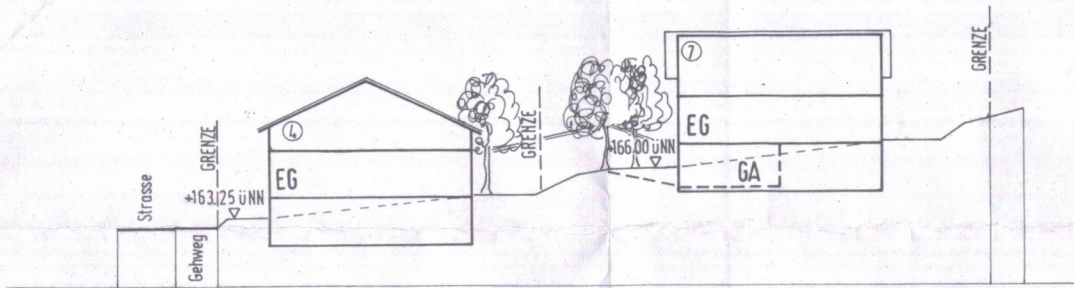
8851

8853

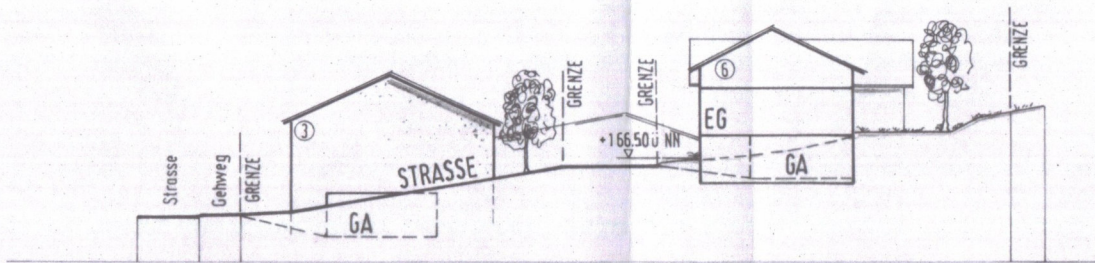
KONRAD-ADENAUER-STR.

09.10.2002

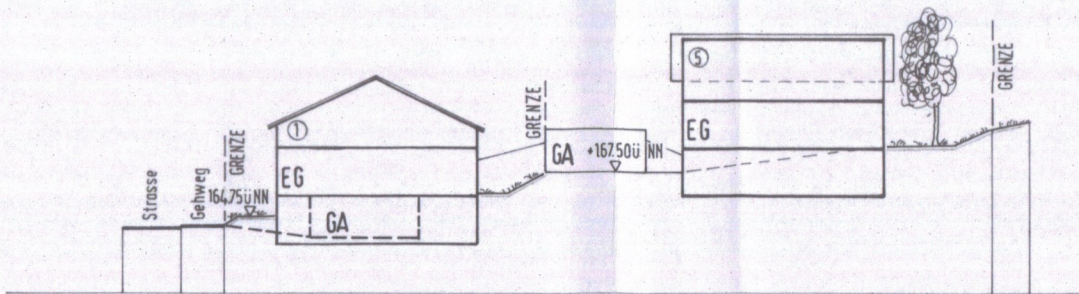
Schnitt A-A' NR.4 und Nr.7



Schnitt B-B' Nr.3 und Nr.6



Schnitt C-C' NR. 1 und Nr.5



GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

4. FERTIGUNG

5

BAUGEBIET: BÄUMBACHRING

SCHNITTE A-A', B-B'+C-C'

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 Bau GB

STADTPLANUNGSABTEILUNG
STADT GAGGENAU

OKT. 2002

GEZEICHNET: Jo-Kr./Fr.

M. 1:250

GEÄNDERT:

Der Oberbürgermeister
der
Stadt Gaggenau

PLAN NR. 1. 10.



Gaggenau, den 21.01.2003

Richard Weber