





**Schriftliche Festsetzungen  
zur fünften Änderung des Bebauungsplans  
"Obere / Untere Birkig" der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand: 23. Juni 2005)**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In WA 1, WA 2 und WA 3 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt - jeweils durch Einschrieb im Plan.

In WA 1, WA 2 und WA 3 sind Terrassen mit max. 10 qm Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird auf 25 % begrenzt. (§ 19 Abs.4 BauNVO)

1.3 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe WA 1 und WA 2 ist im Bebauungsplan festgesetzt. In WA 3 ist die festgesetzte Doppelhaushälfte profilgleich zur bereits bestehenden Doppelhaushälfte Scheffelstraße 57 zu erstellen.

Bezugsebene für die Traufhöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.

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

2.1 In WA 1 und WA 3 sind nur Doppelhäuser und in WA 2 nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungspfeile bestimmt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist in WA 1 und WA 3 (Doppelhäuser) auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude festgesetzt, in WA 2 (Einzelhaus) auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude.

4. Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind grundsätzlich ausgeschlossen.

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

Garagen (GA) und Carports (CP, d.h. überdachte Stellplätze ohne Wände) sind jeweils nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die am Lärmschutzwall festgesetzten Garagengrundstücke sind den Doppelhäusern im WA 1 zugeordnet.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Teile der Erschließungsanlage - durch Planeintrag gekennzeichnet - als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen (befahrbare Mischfläche).

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Auf dem Grundstück Flst. Nr. 5178 wird ein Leitungsrecht der Stadtwerke Gaggenau von 1,50 m Breite zum Zwecke der Stromleitungsführung eingetragen. Der Schutzstreifen der Stromleitungsführung darf auf dem Grundstück Flst. Nr. 5178 nicht überbaut werden. Im Bereich der Lärmschutzwand darf der 1,50 m breite Schutzstreifen auf einer Länge von max. 2,50 m durch die erwähnte Lärmschutzwand mit seitlicher Anschüttung überbaut werden.

L2 Die Flurstücke 5182 sowie 5183 werden von einer Fernwasserleitung DN 350 mit Steuerkabel tangiert. Diese Leitung muss in ihrer Lage und Funktion, einschließlich eines Schutzstreifens von je drei Meter Breite von Mitte Wasserleitung gemessen, unverändert erhalten bleiben. Daher wird ein Leitungsrecht inklusive Schutzstreifen zu Gunsten der Stadtwerke laut Planeintrag festgesetzt. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

8. Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pro begonnener 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss mindestens ein mittelgroßer Baum gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden (siehe Pflanzliste). Es wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechts hingewiesen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich entlang der Bruchgrabenstraße sind neben dem bestehenden Lärmschutzwall zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung zu treffen. Auf den bestehenden Lärmschutzwall soll zusätzlich eine Lärmschutzwand  $H = 1,50\text{m}$  aufgesetzt werden. Ab dem Grundstück Flst. Nr. 5178 soll im Anschluss an den Lärmschutzwall in Richtung Kreisverkehr eine Lärmschutzwand  $H = 3,50\text{m}$  über Farbnoberkante (FOK) errichtet werden. Die bestehende Lärmschutzwand zwischen Wall und Langäckerweg muss zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im EG um einen weiteren Meter erhöht werden.

Im OG werden die Immissionsrichtwerte bei Realisierung der oben beschriebenen Maßnahmen nicht eingehalten. Daher sind lärmempfindliche Wohnräume in den von der Bruchgrabenstraße abgewandten Seiten der Häuser unterzubringen oder alternativ Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern gemäß Abbildung 1 zu installieren. Bis auf die Doppelhaushälfte am Kreisel sind Fenster der Schallschutzklasse 2 im EG ausreichend. Die Schallschutzklasse 2 wird bereits mit üblichen Wärmeschutz-Isolierverglasungen erreicht, die gemäß Energiesparverordnung 2002 bei Neubauten erforderlich sind. Es sind folgende Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich anzutreffen:

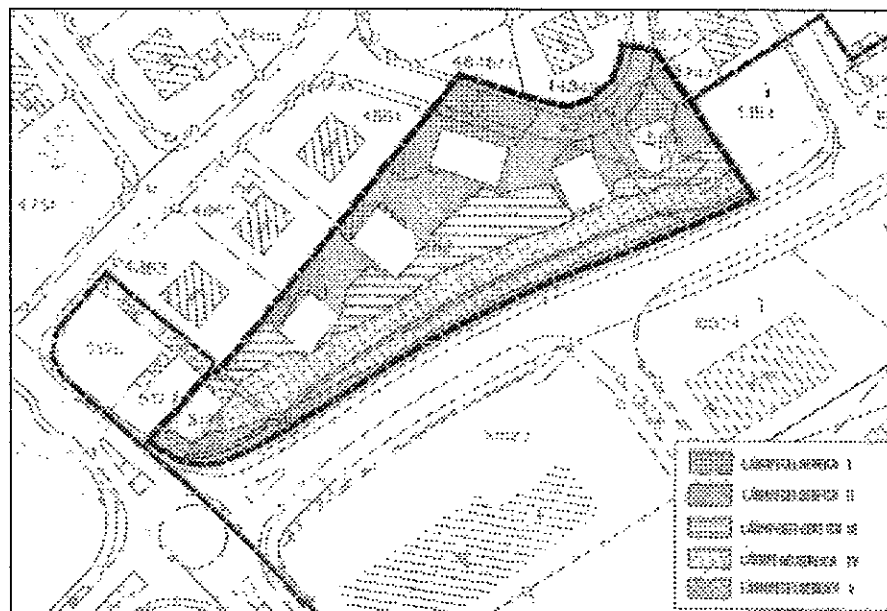


Abb. 1 Lärmpegelbereiche in Immissionshöhe 5,2m über Gelände (1. Obergeschoss)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die errechneten Lärmpegelbereiche basieren auf dem Vorentwurf des Bebauungsplans Stand Februar 2004, der nach der vorgezogenen TÖB-Beteiligung geändert wurde. Trotz der Veränderung zweier Baufenster im Osten des Plangebietes sind die Ergebnisse und Empfehlungen des Lärmgutachtens auch für den vorliegenden Bebauungsplan anwendbar.

## 10. Hinweise

10.1 Die Müllbehälter des Einzelhauses E1 (siehe Gestaltungsplan) sowie der Doppelhäuser D1 und D3 sind zu den Abfuhrtagen auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für die Abfallentsorgung am Grimmelshausenweg abzustellen. (siehe zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)  
Die Müllentsorgung für die Doppelhaushälfte D4 erfolgt analog der des Nachbarhauses Scheffelstraße 57.

10.2 Bei Tiefbauarbeiten muss im Bereich des gesamten Geltungsbereiches mit Altlasten in Form von ehemaligen Ver- und Entsorgungsleitungen gerechnet werden.

Sollten größere Mengen belasteten Bodens zur Beseitigung anstehen, wird auf § 10 der aktuellen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt verwiesen. Danach ist bei Baumaßnahmen, bei denen größere Mengen von Abfällen zu erwarten sind, die durch den Landkreis als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger zu entsorgen sind, rechtzeitig vor Beginn dem Landkreis ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

10.3 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, sind diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege –, 76247 Karlsruhe zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Instandsetzungsarbeiten oder eine Veränderung des Standorts bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz; auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) wird verwiesen.

10.4 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

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

## **Pflanzliste**

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend mit heimischen Gehölzen der folgenden Auswahlliste zu bepflanzen:

### 1. 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
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn, kegelförmig

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, eiförmig
Acer platanoides 'Globosum'	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)

3. 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	Raublättrige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

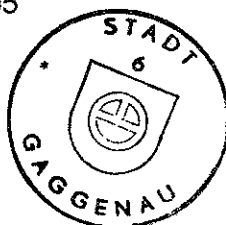
4. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis-hybriden	Waldreben
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

Gaggenau, 20. September 2005



Michael Schulz  
Oberbürgermeister



**4. FERTIGUNG**  
**Satzung**

**7**

**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften  
zur fünften Änderung des Bebauungsplans "Obere / Untere Birkig"  
der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand: 23. Juni 2005)**

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 19.09.2005 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom Juni 2005 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**

**Werbeanlagen**

1. Alle nach § 50 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
3. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

**§ 4**

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nicht zulässig bzw. nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde auszugleichen.

## § 5

### 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, insbesondere an der Straßenfront, wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften zeitlich versetzt realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

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

## § 6

### Gemeinschaftsgaragen

Diese müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf die Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden. Werden Garagen in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Garagen die Maßgaben der genehmigten Garagen.

## § 7

### 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.

## § 8

### Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Trauffhöhe in WA 1 und WA 2 beträgt 4.50 m. In WA 3 ist die festgesetzte Doppelhaushälfte profilgleich zur bereits bestehenden Doppelhaushälfte Scheffelstraße 57 zu erstellen. Als Bezugspunkt für die Schnitte wird der jeweils nächste Punkt des Grimmelshausenweg / Fahrbahnoberkante festgesetzt.

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.

## § 9

### Dachformen (§ 74 (1) 1 LBO)

1. In WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° zulässig. In WA 3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° zulässig.



2. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Wände) auf den jeweiligen Grundstücken sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Die Gemeinschaftsgaragen entlang des Lärmschutzwalls und im Osten des Plangebiets sind mit einem Satteldach DN 30° zu errichten.
3. Dachgauben dürfen in ihrer Summe 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und 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.

## § 10

### Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

1. Unbebaute Flächen müssen Grünflächen sein und sind unter Beachtung der Pflanzliste in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
3. 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.

4. Stellplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen. Stellplätze für Müllsammelbehälter sind in den Bauvorlagen darzustellen.

## § 11

### Materialien

1. Als Fassadenmaterial sind nur natürliche Materialien, d.h. Putzoberflächen, Holzbekleidungen, Sichtmauerwerk und Sichtbeton, zugelassen. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.
2. Als Materialien für die Dacheindeckungen 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.

## § 12

### Fassadengestaltung (§ 74 (1) 4 LBO)

Für Außenwandflächen sind stark glänzende, grell farbige und reflektierende Farben nicht zulässig. Putzanstriche sollen in gedeckten Farbabstufungen erfolgen. Außenflächen von Doppel- und Reihenhäusern müssen in Farben und Material einheitlich gestaltet und aufeinander abgestimmt werden. Schwarze und reinweiße Farben sind nicht zulässig.

## § 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 m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

## § 14

### Niederspannungsleitungen / Telekommunikationsleitungen

Entsprechende Leitungen 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, 20. September 2005



Michael Schulz  
Oberbürgermeister

