

PLANZEICHEN § 2 (4) Planzonenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 - 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauVO)
 - 1.0.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 17; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauVO)
 - 2.1 Geschosflächenzahl
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse / Zwingend
 - 2.6 Traufhöhe, Gebäudehöhe, Fassade
3. Bauform, Bauformen, Bauweisen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.3 Nur Hausgruppen zulässig
 - 3.2 Geschlossene Bauweise
 - 3.3 Abweichende Bauweisen
 - 3.4 Baulinie Baugrenze
5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrswege
 - 5.2.1 Bahnanlagen
6. Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Verkehrsflächen besonders Zweckbestimmung
 - 6.3 Öffentliche Parkfläche
 - 6.3 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 5 BauGB)
 - 6.4 Einfahrtsbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Anfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
 - Gas
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bänderungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 6 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Grün- und Grünreifeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Geh-/St
 - TGA
 - 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände, soweit sie zur Herstellung des Straßenrumpfes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Stützmauer
 - 15.13 Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unerschließlicher Nutzung, z.B. von Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung hinsichtlich eines Bebauungsplans (z.B. § 2 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauVO)
 - 15.15 Feuertrennung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Guggenau hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 27.04.1999 (27.04.1999) in der Zeit vom 01.07.1999 bis 15.02.1999 öffentlich ausgestellt.

Guggenau, den 08.06.1999

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen entfallen.

Guggenau, den 08.06.1999

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 21.01.1999, 27.04.1999 und 12.04.1999

Guggenau, den 08.06.1999

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbildlicher Bekanntgabe am 27.04.1999 (27.04.1999) in der Zeit vom 01.07.1999 bis 15.02.1999 öffentlich ausgestellt.

Guggenau, den 08.06.1999

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 07.06.1999 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Guggenau, den 08.06.1999

Der Oberbürgermeister

Michael Schulz

Durch ortsbildliche Bekanntmachung des Satzungsentwurfes am 27.04.1999 (27.04.1999) bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB am 24.06.1999 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Guggenau, den 25.06.1999

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Anfertiger:

entfällt

4. FERTIGUNG

GROSSE KREISSTADT GUGGENAU

BAUGEBIET: BRUCHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT GUGGENAU

GEZEICHNET: M 1:500

GEÄNDERT: PLANNR. 1.25.4.

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Bruchgraben" in Gaggenau
und im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau**

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

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Bereiche gegliedert:

a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 4 BauNVO)

b) "Mischgebiet" (MI)
(§ 6 BauNVO)

c) Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

d) Flächen für Bahnanlagen

1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und in Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im "Mischgebiet" (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Teilgebieten MI 4 und MI 6 sind Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoß zulässig.

1.5 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

1.6 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert ist zulässig.

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

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die offene und die geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

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

3.2.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

3.2.2 Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

3.2.3 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

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

4.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit entsprechendem Symbol dargestellten Flächen sind zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

4.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. sind Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen bzw. Ökopflaster zu verwenden.

5. Flächen für öffentliches Grün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes ist ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- 5.3 Im Bereich Alban-Stolz-/Ludwig-Erhard-Straße ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

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

6.1 L 1 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gaggenau

- a) Trasse Schmutzwasserkanal DN 300
b) Trasse Regenwasserkanal DN 1100

Ein insgesamt 3 m breiter Geländestreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

L 2 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gaggenau

Trasse Regenwasserkanal DN 2000/1800

Ein insgesamt 3 m breiter Geländestreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

GR - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für Arkaden
im Mischgebiet "MI 6"

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Verminderung von Lärmimmissionen für das Gesamtgebiet (Gutachten 1 Nr. 93 011 A des Büros Genest und Partner).

- 7.1.1 Die Außenbauteile müssen nachstehende resultierende Schalldämmmaße erreichen:

- Lärmpegelbereich II: $R_{w,res} = 30$ dB
- Lärmpegelbereich III: $R_{w,res} = 35$ dB
- Lärmpegelbereich IV: $R_{w,res} = 40$ dB
- Lärmpegelbereich V: $R_{w,res} = 45$ dB

7.1.2 Bei Wohngebäuden mit üblichen Raumabmessungen (Raumhöhe ca. 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m) ist es zulässig, die in Absatz 1 festgesetzten Schalldämmmaße um 2 dB bis auf ein resultierendes Schalldämmmaß von

- Lärmpegelbereich II: $R_{w,res} = 28$ dB
- Lärmpegelbereich III: $R_{w,res} = 33$ dB
- Lärmpegelbereich IV: $R_{w,res} = 38$ dB
- Lärmpegelbereich V: $R_{w,res} = 43$ dB

zu unterschreiten.

7.1.3 Bei Schallschutzmaßnahmen für Büroräume können die in Absatz 1 genannten Schalldämmmaße, außer im Lärmpegelbereich II, um jeweils 5 dB reduziert werden.

7.1.4 Die in den Absätzen 1 bis 3 aufgeführten Lärmpegelbereiche III bis V sind in dem den schriftlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan "Bruchgraben" als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Nicht gekennzeichnete Bereiche entsprechen im wesentlichen dem Lärmpegelbereich II.

7.2 Hinweise zur Festlegung der Fensterschallschutzklasse

Zur Festlegung der Fensterschallschutzklasse werden folgende Berechnungsbeispiele als Hinweise gegeben.

Bei einer Schalldämmung der Außenwand bzw. des Daches von mindestens $R_w = 50$ dB müssen die eingebauten Fenster bei einem üblichen Fensterflächenanteil von 30 bis 40 % und den in Absatz 2 aufgeführten üblichen Raumabmessungen folgende Schalldämmmaße besitzen:

$R_{w,res}$ in dB (Gesamtfassade)	$R_{w,Fenster}$ in dB (eingebaut)	$R_{w,Fenster}$ in dB (Prüfstand)	Fensterschallschutzklasse nach VDI 2719
28 und 33	30	≥ 32	2 ($R_w = 30-34$ dB)
38	35	≥ 37	3 ($R_w = 35-39$ dB)
43	40	≥ 42	4 ($R_w = 40-44$ dB)

Bei einem Fensterflächenanteil von etwa 50 % müssen die unter c) aufgeführten Schalldämmungen der Fenster um jeweils 2 dB erhöht werden. Bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 60 % müssen die eingebauten Fenster alleine das erforderliche Schalldämmmaß besitzen, wie es durch den jeweiligen Lärmpegelbereich vorgegeben ist ($R'_{w,Fenster} = R'_{w,res}$).

- 7.3 Spezielle bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Verminderung von Lärmimmissionen für die Quartiere 10b, 12, 13a und 13b (Gutachterliche Stellungnahmen des Büros Genest und Partner vom 09. September und 04. November 1998).

Gesamtlärm und Schallschutzmaßnahmen

In Abschnitt 4.1 wurde beschrieben, daß ausgehend von den ermittelten Außenlärmpegeln die erforderlichen Schalldämmmaße der Gebäude-Außenbauteile zu bestimmen sind. Hierzu ist der Gesamt-Lärmpegel (Verkehrslärm und Straßenlärm) zu ermitteln. Da der Gewerbelärm mit mindestens ca. 10 dB geringeren Werten als der Verkehrslärm hier nur eine untergeordnete Rolle aufweist, wird der Gesamtpegel ausschließlich vom Verkehrslärm bestimmt.

Die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile erfolgt nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). In dieser Norm werden abhängig von dem zu erwartenden Außenlärmpegel Mindest-Schalldämmmaße für Außenwände, Fenster und Dächer vorgegeben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich entsprechend DIN 4109 aus den Tages-Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung eines 3 dB-Zuschlags. Die Zuordnung der maßgeblichen Außenlärmpegel zu den entsprechenden Lärmpegelbereichen und den daraus in Abhängigkeit von der Raumart resultierenden erforderlichen Schalldämmmaßen kann den beiden Tabellen in Anlage 5 entnommen werden.

Sämtliche zur Luisenstraße weisenden Baugrenzen sowie die nordwestliche Baugrenze unmittelbar am Kreisel sind demnach in den Lärmpegelbereich V einzustufen. Für Außenbauteile von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist hier ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 45$ dB zu fordern, wobei dieses ggf. noch um ein Korrekturmaß zu korrigieren ist, das vom Verhältnis der Außenfläche zur Grundfläche des jeweiligen Raumes abhängt. Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (z.B. Wand und Fenster), gelten die Anforderungen für das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$. Für Räume mit einer üblichen Raumhöhe von 2,5 m und einer Raumbreite von etwa 4,5 m beträgt die Korrektur nach Tabelle 9 in DIN 4109 - 2 dB, so daß hier ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 43$ dB zu erreichen ist. Bei einem Fensterflächenanteil von ≤ 40 % sind die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w = 50$ dB und die Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w = 40$ dB (Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719) erforderlich. Ein bewertetes Schalldämmmaß von 50 dB wird mit einschaligen Massivwänden erreicht, wenn sie eine Flächenmasse von ≥ 320 kg/m² aufweisen. Bei den Fenstern sind schalltechnisch hochwertige Konstruktionen und Verglasungen notwendig.

Auf den restlichen Stirnseiten der Teilgebiete an der Luisenstraße ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV, so daß für die Außenbauteile von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen hier ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 38$ dB erforderlich ist. Bei gleicher Raumgröße und gleichem Fensterflächenanteil wie oben ist hier bei den Außenwänden ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 45$ dB und bei den Fenstern ein Schalldämmmaß von $R_w = 35$ dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) erforderlich. Ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB wird mit einschaligen Massivwänden erreicht, wenn sie eine Flächenmasse von ≥ 210 kg/m² aufweisen. Fenster der Schallschutzklasse 3 lassen sich mit Fensterkonstruktionen herstellen, die eine gute Isolierverglasung und elastische Dichtungen besitzen.

Bei den rückwärtigen südwestlichen Baugrenzen der drei Teilgebiete kann aufgrund der Eigenabschirmung von mindestens 10 dB geringeren Außenlärmpegeln ausgegangen werden wie auf der Seite zur Luisenstraße. Bei den rückwärtigen Baugrenzen sind somit normale Fenster mit Isolierverglasungen ausreichend, die in der Regel bereits aus wärmeschutztechnischen Gründen die Anforderungen der Fenster-Schallschutzklasse 2 erreichen. Da die Größe und Anordnung der einzelnen Gebäude innerhalb der geplanten Teilgebiete derzeit nicht bekannt ist und somit nicht von einer geschlossenen, zum rückwärtigen Bereich lückenlos schallabschirmenden Bebauung ausgegangen werden kann, sollten auch bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen der zweiten Häuserreihe im rückwärtigen Bereich der drei Teilgebiete die zur Luisenstraße weisenden Fenster der Schallschutzklasse 3 entsprechen, die im Vergleich zu Fenstern der Schallschutzklasse 2 nur relativ geringe Mehrkosten aufweist.

Anmerkung

Die o.g. Anforderungen beziehen sich ausschließlich auf Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen. Bei einer Nutzung als Büroräume können jeweils 5 dB niedrigere Schalldämmmaße zugelassen bzw. bei den Fenstern eine Schallschutzklasse niedriger.

Bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern sind in Bereichen mit Fenster-Schallschutzklasse ≥ 3 grundsätzlich Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, daß die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rolladenkästen.

Die Schalldämmmaße sind anhand eines Prüfzeugnisses nach DIN 52 210 vom Hersteller nachzuweisen. Bei den Fenstern ist zu beachten, daß die nach dieser Norm im Prüfstand gemessenen Schalldämmmaße mindestens 2 dB höhere Werte aufweisen müssen als die nach VDI 2719 hier geforderten Werte (Berücksichtigung des Vorhaltemaßes von 2 dB nach DIN 4109).

Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Die oben formulierten schalltechnischen Anforderungen und Ergebnisse können sinngemäß auch auf das hier nicht näher untersuchte Teilgebiet 10 D südöstlich des Teilgebietes 12 übertragen werden (siehe Übersichtsplan mit Lage der Aufpunkte als Anlage 2).

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 8.1 Angaben über Anpflanzungen erfolgen nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes.
- 8.2 Unter Anrechnung der Festsetzungen nach 8.1 (zeichnerischer Teil) wird für die privaten Grundstücke folgendes festgesetzt:
- a) Pro begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.
 - b) Je 30 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.
 - c) Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind einzuhalten.
 - d) Während der Bauzeit sind alle gefährdeten Bäume durch geeignete Ummantelungen zu schützen. Damit keine Wurzelverletzungen erfolgen, muß bei den Erschließungs- und Bauarbeiten ein entsprechender Abstand gewährt werden.
 - e) Zwischen Parkplatzflächen ist nach mindestens jedem dritten parallel bzw. jedem vierten senkrecht zur Fahrgasse angeordneten Parkplatz ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
9. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 9.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht über- oder unterschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 9.2 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen oder auf bestehendes Gelände bezogen.

10. Altlasten

Im Hinblick auf die Vornutzung sind Baugenehmigungen für Bauvorhaben auf dem Gelände des Altstandortes Gärtnerei Ball mit der Auflage zu versehen, daß bei Eingriffen in den Untergrund der Boden gutachterlich zu beurteilen ist. Bei Verdacht und dem Auftreten von Verunreinigungen ist die Baumaßnahme unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rastatt - Umweltschutzamt - einzuschalten.

11. Hinweise

11.1 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers 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.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe verbindliche Bezugsebene fest.

11.2 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.

11.3 Wasser und Abfallwirtschaft

11.3.1 Es ist ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen.

11.3.2 Erdaushub ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu belassen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine anderweitige Verwertungsmöglichkeit (z.B. für den Straßen- und Wegebau, über Erdaushubbörsen oder Recyclinganlagen) anzustreben.

11.4 Beschaffenheit des Baugrundes

Bei Gründungsarbeiten ist mit schluffigen Deckschichten unbekannter Mächtigkeit und Tragfähigkeit zu rechnen. Bei Gebäudeneugründungen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

11.5 Klimatologische Gutachten des Deutschen Wetteramtes, Stuttgart

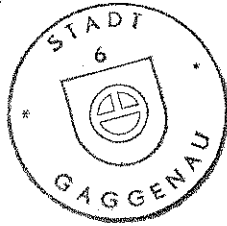
Im Falle ungünstiger klimatologischer Auswirkungen des Projektes auf Anlieger können Gutachten erstellt werden, denen unter Umständen langwierige und kostenspielige Beobachtungen, Messungen oder sonstige Untersuchungen vorausgehen können.

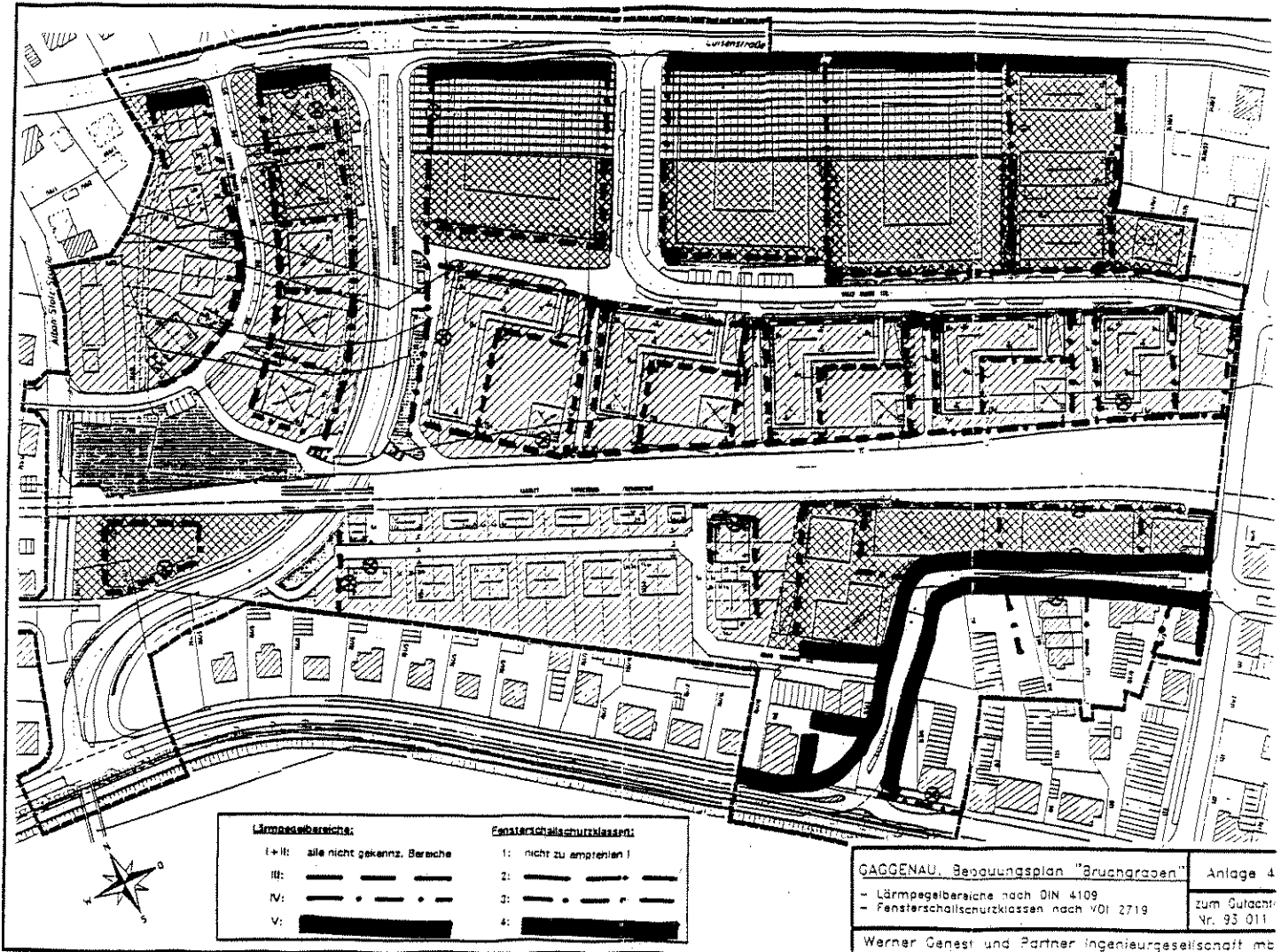
11.6 Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen durch den Südwestrundfunk Baden-Baden

Bei Beeinträchtigungen durch bauliche Veränderungen, insbesondere Abschattungen durch Hochbauten, soll den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder ein einwandfreier Empfang ermöglicht werden.



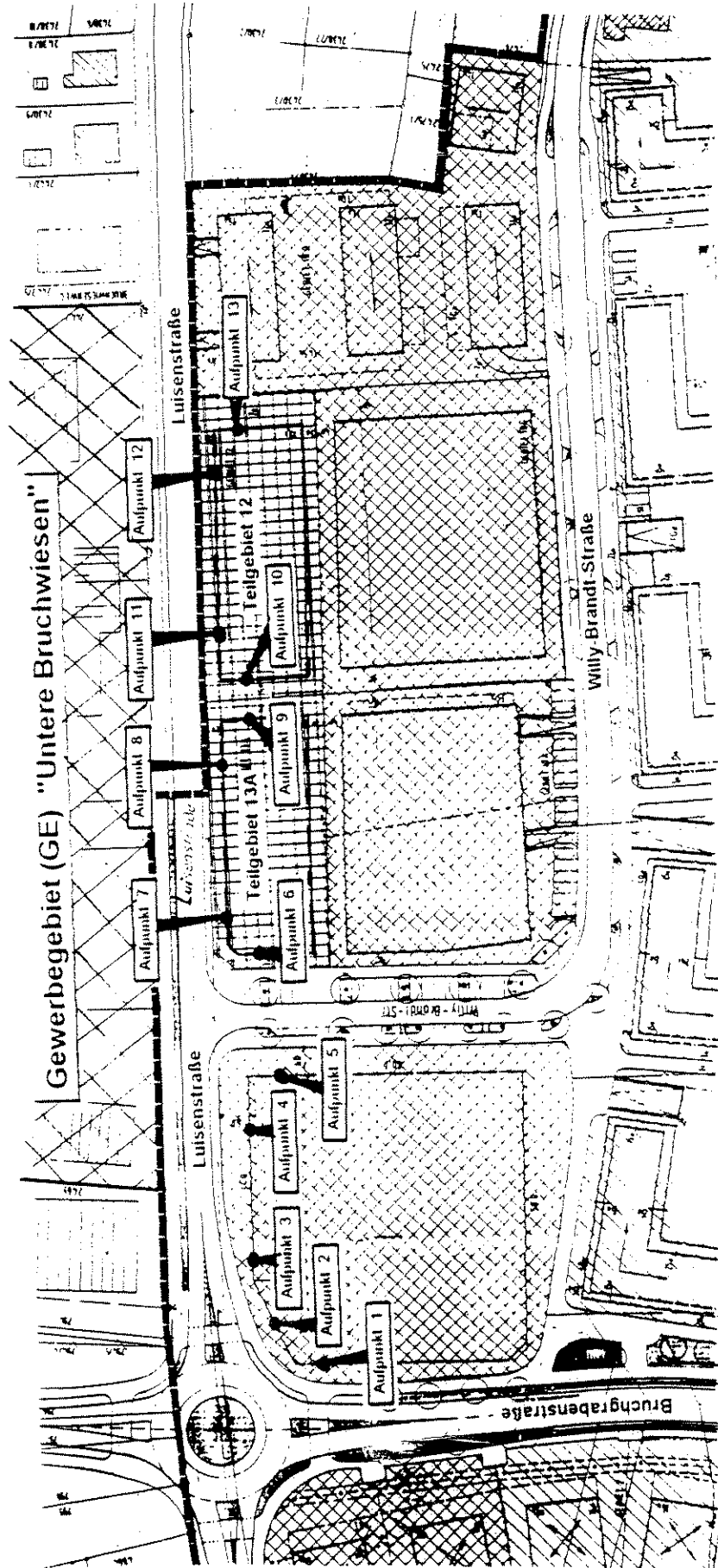
Michael Schulz,
Oberbürgermeister





Lärmpegelbereiche:	Fensterschallschutzklassen:
I+II: alle nicht gekennz. Bereiche	1: nicht zu empfehlen I
III:	2:
IV:	3:
V:	4:

GAGGENAU, Bauplan "Bruchgraben" Anlage 4
 - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zum Gutacht.
 - Fensterschallschutzklassen nach VDI 2719 Nr. 93 011
 Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH



Stadt Gaggenau

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Bruchgraben" in Gaggenau
und im Stadtteil Bad Rotenfels 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 07. Juni 1999 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 30. März 1999 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

Werbeanlagen

1. Alle nach § 50 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und in folgender Ausführung zulässig:
 - Als Wandschild mit einer Fläche bis 1,0 m² oder als Auslegerschild bis 0,5 m.
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 auszugleichen - im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.

§ 5**Dachformen**

1. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes.
2. Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile nicht verunstaltend wirken.

Auf Gebäuden mit einer zulässigen Dachneigung von weniger als 25° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3. Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 6**Kniestöcke**

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Kniestöcke in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig.

§ 7**Funkempfangsanlagen**

Satellitenempfangsanlagen sind - soweit die Empfangslage dies zuläßt - auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Firstlinie des Daches zu errichten.

§ 8**Solaranlagen**

Solaranlagen müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen) und von Bauteilen wie Schornsteinen und Lüftungsschächten und untereinander einen Abstand von mindestens 0,80 m aufweisen. Gegenüber der Hausaußenwand sind sie um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

§ 9**Materialien****1. Fassaden**

Die Fassaden von Gebäuden und anderen Anlagen sind nur in folgenden Ausführungen zulässig:

- Putzfassade
- geschlämmtes Mauerwerk
- Sichtfachwerk aus Holz mit Putzfeldern
- massives Sandstein- oder Backsteinmauerwerk
- flächige Holzverkleidungen

jeweils im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.

2. Dächer

Materialien für die Dacheindeckungen müssen mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden. Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild nichttypische Materialien verwendet 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.

Die Einzelfarbgebung ist im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

§ 11**Ordnungswidrigkeiten**

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

§ 12

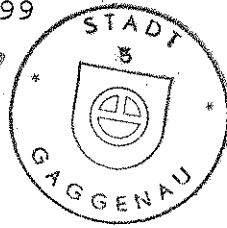
Inkrafttreten

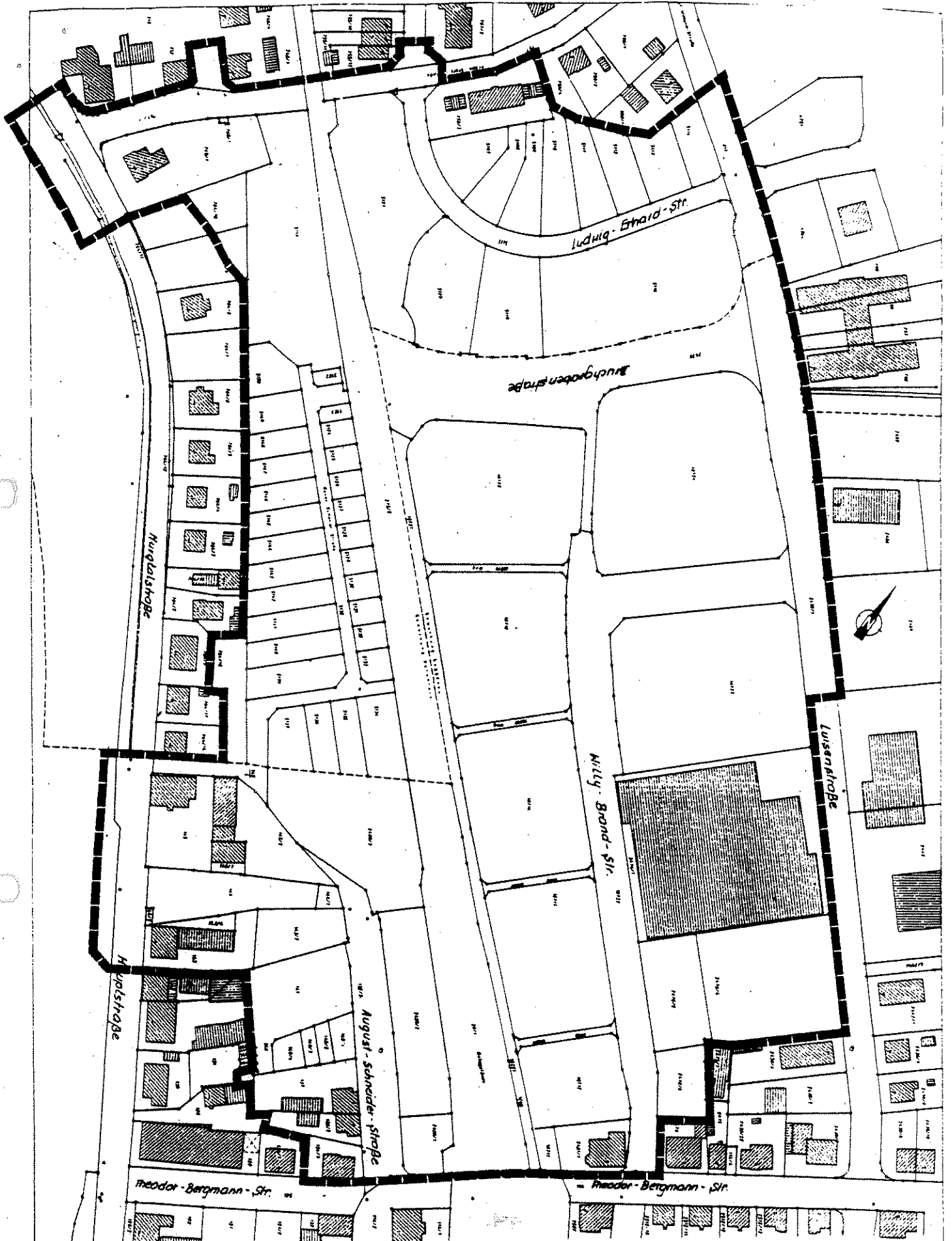
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 08. Juni 1999



Michael Schulz
Oberbürgermeister





GROSSE KREISSTADT GAGGENAU
 BEBAUUNGSPLAN „BRUCHGRABEN“
 IN GAGGENAU UND IM STADTEIL ROTENFELS
 ABGRENZUNGSPLAN M. 1: 1000
 VOM 30.03.99