



Siehe auch Beiplan zu hundertjährigem Hochwasser (HQ 100)!

WA	II
0,4	0
SD 20°	E
FH max. 8,50m TH max. 6,00m	

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone		Anzahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	
WA II		
0,4	0	
SD 20°	E	
FH max. 8,50m		
TH max. 6,00m		

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga Garagen

St Stellplätze

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

16. Anforderungen an die Gestaltung

16.2 Firstrichtung

Wichtiger Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf einer Überschwemmungsfläche (HQ 100), entsprechend Wassergesetz Baden-Württemberg. Die genaue Lage der Überschwemmungsfläche (Stand: Januar 2016 - "Fachinformationssystem Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg") kann dem Beiplan zur Begründung des Bebauungsplanes, bzw. dem o.g. Fachinformationssystem entnommen werden.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB)	am: 01.02.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 01.02.2016 am: 04.02.2016
Öffentliche Auslegung	vom: 12.02.2016 bis: 14.03.2016
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 02.02.2016 vom: 12.02.2016 bis: 14.03.2016
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 06.06.2016

Ausfertigung:
Gaggenau, 09.06.2016

C. Florus, Ortsbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 16. Juni 2016

Planfertigung: Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensabwicklung: Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung

M. Pfeiffer, Bürgermeister

GAGGENAU 4

.....FERTIGUNG GAGGENAU

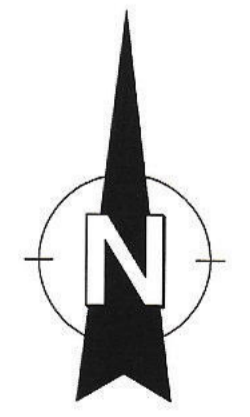
BAUGEBIET: ALOIS-DEGLER-STRASSE, WIßSTRASSE
2.ÄNDERUNG
VERFAHREN NACH §13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 25.05.2016

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT M 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.2b.1



STADT GAGGENAU
Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Ni

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Alois-Degler-Straße, Wißstraße, 2. Änderung“
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 25.05.2016)**

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 § 4 BauNVO
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 - 1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
 - 1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
 - 1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 20 vom Hundert zulässig.
 - 1.6 Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 6,30 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitte). Ausgenommen von der Regelung sind die Traufhöhen von Zwerch- bzw. Nebengiebeln (siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften).

- 1.7 Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 2,50 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) und auf die Regelschnitte verwiesen.

2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens sollte – aus Hochwasserschutzgründen (zur HQ100-Sicherheit) – mindestens bei 139,43 m NN liegen.
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bezogen auf die Außenseite Gebäudemitte, bemisst sich von der Kreuzung Alois-Degler-Straße/Peter Rosegger-Straße aus. Maßgebend hierfür ist der Bezugspunkt 139,15m NN. Von dieser Höhe darf maximal 0,50m nach oben abgewichen werden (siehe auch Regelschnitt).
- 2.2 Die Höhenlage der Garagen und Carports, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich ebenfalls auf den Bezugspunkt 139,15 m NN. Von dieser Höhe darf um max. 0,50 m nach oben abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzelhäuser.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4 Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine pro freistehendes Wohngebäude begrenzt.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 5 S. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u. Ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 15,00 m² nicht überschreiten.

6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u. Ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

6.2 Nebenanlagen sind nur hinter der Bauflucht zur Alois-Degler-Straße zulässig.

Müllboxen oder Stellflächen für Müllbehälter können im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 3,0 m², sowie eine Höhe von 1,40 m auf das Geländeniveau nicht überschreiten. Stellflächen sind an den dem Hauptgebäude abgewandten Seiten entweder mit Holzmodulen einzuhausen oder durch Hecken einzugrünen. Müllboxen sind nur aus Holz zulässig.

Anlagen von Luft-/Wasser-, und Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 1,0 m² sowie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, wenn die Anlagen eingegrünt werden und wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entspr. Schalleistungspegel der Pumpe).

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen und deren Einfahrtsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen dürfen eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

10 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 4 bis 6 BauGB)

10.1 **Artenschutzmaßnahmen**

Naturschutz

Sofern Gehölz- oder Baumrodungen erforderlich sind, sollten diese auf das Winterhalbjahr beschränkt werden. Die sonstigen Regelungen zur Grünordnung werden begrüßt.

Fledermäuse

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen:

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung von Tötungen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist der Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbote beachtet werden.

10.2 **Boden**

Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus jüngeren Talablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk und eine Übersicht über die am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünfläche geschützt gelagert werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o. Ä. belastet werden. Bevor der Oberboden wieder aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.

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

Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

Geothermie

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des LGRB Freiburg vom 08. November 2011 ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es wurde mittlerweile durch das LGRB ein sensibler Bereich über das bestehende Schutzgebiet hinaus definiert, indem Erdwärmesonden eine Gefahr für die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen, deren Aquifer (Grundwasserleiter) das Rotliegende (bestimmte Gesteinsschicht) darstellt.

In diesem Bereich liegt auch das überplante Gebiet. Erdwärmesonden, die in das Rotliegende eingreifen, können daher nicht zugelassen werden.

Das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des nur wenige Meter mächtigen Grundwasserleiters ebenfalls nicht möglich.

10.3 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Als solches werden Gebiete bezeichnet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Eine baurechtliche Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die zuständige Behörde (nach § 65 Abs. 3 WG die Stadt Gaggenau) die Errichtung nach § 78 Abs. 3 WHG abweichend genehmigt. Hierzu muss nachgewiesen sein, dass das Vorhaben im Einzelfall die Bedingungen Nr. 1. bis 4. des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt. Grundsätzlich muss eine genaue wasserwirtschaftliche Beurteilung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben durch ein Fachingenieurbüro erfolgen, die insbesondere den verlorengehenden Rückhalteraum ermittelt und dessen umfangs-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens beschreibt.

Aufgrund der Anforderungen nach § 78 Abs. 3 WHG wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu berücksichtigenden Daten eine wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens durch das Fachingenieurbüro Wald+Corbe durchgeführt. Das Flurstück 240/6 wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss in der Murg im nördlichen Bereich überflutet. Hierbei stellen sich Überflutungstiefen zwischen 0-10 cm ein. Die Flutung des Grundstückes erfolgt von Norden her über die Rindeschwenderstraße und die angrenzenden Flurstücke Nrn. 244 und 240/5. Aus diesem Grund wird ein hochwasserangepasstes Bauen empfohlen, indem die OK EG RFB bei mindestens 139,43 m NN liegt.

10.4 Wasser

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

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 Landratsamt Rastatt – Gesundheitsamt –, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

10.5 Denkmalschutz

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 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

10.6 Versorgungsanlage

Der Eigentümer hat, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.

10.7 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technisches Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

1.1. Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

Große Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne

Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Buche (*Fagus sylvatica*)

Fassade

Selbstklimmer:
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):
Kletterrosen (*Rosa*-Arten)

Gaggenau, 09. Juni 2016


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Alois-Degler-Straße, Wißstraße", 2. Änderung
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 25. Mai 2016)

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 06. Juni 2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 25. Mai 2016 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. 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

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht- bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig.

Zur Peter-Rosegger-Straße hin ist die Höhe von Holz- oder Drahtgeflecht- bzw. Stabgitterzäunen ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt. Hecken dürfen maximal bis zu 1,80 m hoch werden.

Zur Alois-Degler-Straße werden Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 1,00 m begrenzt.

Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht-bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 5

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen.

§ 6

Dächer

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt.
2. 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. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel bzw. Wiederkehr zulässig. Für diese gelten ebenfalls die oben genannten Vorschriften.
Die Dachlänge wird bei Satteldächern von den beiden Außenkanten der Dachfläche gemessen, bei Zeltdächern gilt die Länge der Traufkante.

3. Garagen oder Carports dürfen mit Flachdach, Satteldach, Terrassennutzung oder Begrünung errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten.
 - a. Wird das Garagendach nicht begrünt oder nicht als Terrasse genutzt, ist die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden wie beim Hauptgebäude, oder, falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.
 - b. Bei (teilweiser) Terrassennutzung des Garagendaches sind die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten.

§ 7

Gärten und Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen, sodass die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung gewährleistet bleibt, d.h. die Oberfläche darf nicht versiegelt werden.

Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeeten, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden.

§ 8

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind 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. Behandelte Gebäudebestandteile aus Holz (Verschalungen, Balken u.Ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten
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.

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne 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 Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q <= 0,2$ l/s) sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

§ 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

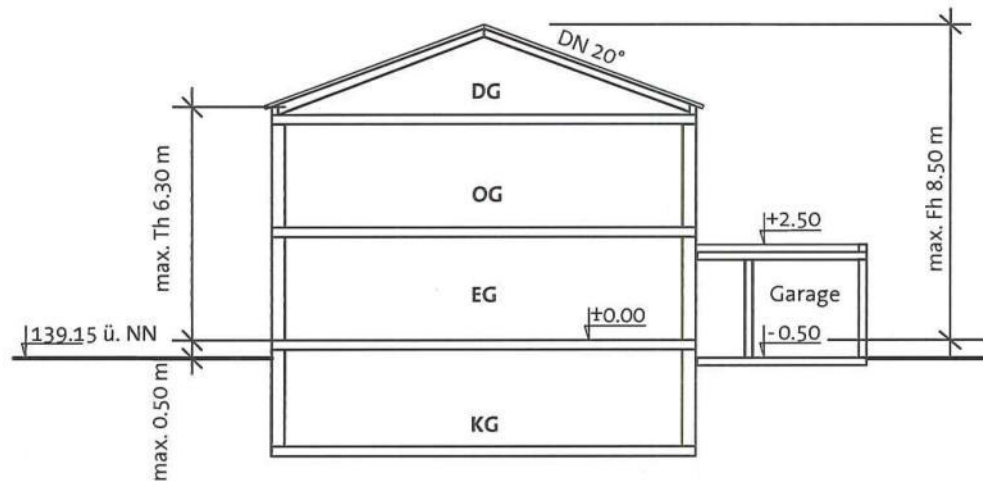
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 09. Juni 2016


Christof Florus,
Oberbürgermeister



SYSTEMSCHNITT



GAGGENAU

GAGGENAU

BAUGEBIET: ALOIS-DEGLER-STRASSE,
WIßSTRASSE
2.ÄNDERUNG
VERFAHREN NACH §13a BauGB

SYSTEMSCHNITT



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

25.05.2016

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M 1:200

GEÄNDERT:

PLAN NR. 1.2b.4