

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

- 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)



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
II O	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD 32'-38'/Ed*	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise
	Dachform / Einzel- oder Doppelhaus* (s. Textl. Festsetzungen)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Strassenverkehrsflächen: Gehweg und Parkierung
  - 6.2. Strassenbegrenzungslinie



6.1. Strassenverkehrsflächen: Gehweg und Parkierung



6.2. Strassenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Künftige Verkehrsfläche

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)
  - 12.1. Flächen für die Landwirtschaft



12.1. Flächen für die Landwirtschaft

- Planungen, 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, § 40 Abs.1 Nr.14. BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6. BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6. BauGB)

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



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



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. Firstlinie

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 10 April 2006 am: 20 April 2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	vom: 21 April 2006 bis: 05 Mai 2006
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB)	vom: 21 April 2006 bis: 23 Mai 2006
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 09 Oktober 2006 am: 15 Oktober 2006
Öffentliche Auslegung	vom: 20 Oktober 2006 bis: 20 November 2006
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.2 BauGB)	vom: 20 Oktober 2006 bis: 20 November 2006
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4 Abs.3 BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 22 Januar 2007 am: 23 Januar 2007
Öffentliche Auslegung erneuert	vom: 02 Februar 2007 bis: 16 Februar 2007
Erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.2 BauGB)	vom: 02 Februar 2007 bis: 16 Februar 2007
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)	am: 23 April 2007

Ausfertigung:  
Gaggenau 24 April 2007

*M. Schulz*  
M. Schulz Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch örtliche Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB) am: 03 Mai 2007

Planfertigung:	Verfahrensabwicklung:
<i>F. J. ...</i> Stadtbebauungsplanung Stadtplanung	<i>M. ...</i> Stadtsanierungs- Bauverwaltungsabteilung
<i>A. ...</i> A. Fritz, V. Stadtbauverwaltung	



STADTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: LANGÄCKER II 4  
3. ÄNDERUNG



BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG  
GAGGENAU MÄRZ 2007

GEZEICHNET: BO.-KRAFT  
GEPLANT: BIEGER M. 1:1000

GEÄNDERT: PLAN NR. 2.12c.0

**Schriftliche Festsetzungen  
zur Änderung des Bebauungsplans "Langäcker II" im Stadtteil Bad Rotenfels  
der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand: 11.04.2007)**

**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 "Allgemeines Wohngebiet" (WA).
  - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse - nach Einschrieb im Plan - und die Grundflächenzahl.
  - 1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 4,30 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.
  - 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports beträgt 3 m. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.
2. Zahl der Wohneinheiten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 1 pro freistehendes Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Es wird eine „Offene Bauweise“ mit Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Doppelhäuser sind nur an den Standorten gemäß Gestaltungsplan

zu errichten (s. Anlage). Statt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.

- 3.2 Die Hauptgebäude sind traufständig (Firstrichtung parallel zur Florenz-Maisch-Straße) zu errichten. (Siehe zeichnerischer Planteil)
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Einfahrtsbereiche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §20 Abs. 4 BauNVO)
  - 4.1 Mit den folgenden Nebenanlagen und Garagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl in der Summe bis zu einer Höhe von maximal 0,5 überschritten werden.
  - 4.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer gesamten GRZ von max. 0,5 zulässig. Unberücksichtigt bleibt dabei die Grundfläche der Zisterne. Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen hierbei eine Grundfläche von in der Summe max. 9 m<sup>2</sup> und max. 20 m<sup>3</sup> und Freisitze nicht eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> überschreiten. Nebenanlagen, außer Flächen für Müllbehälter, sind in der Vorgartenbereichen (Zone zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus) ausgeschlossen. Nebenanlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung errichtet werden.
  - 4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Die Garagen dürfen eine maximale Breite von 6 m und eine Länge von 6 m nicht überschreiten.
  - 4.4 Die maximale Breite der Zufahrten beträgt je Grundstück insgesamt 6 m. Ausnahmsweise kann eine weitere Garagenzufahrt zugelassen werden, wenn eine Garage in das Wohngebäude integriert wird.
5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 10)
  - 5.1 Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine Nebenanlage genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V. m. Abs. 1a BauGB)
  - 6.1 Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern nicht vorhandene Bäume erhalten werden.
  - 6.2 Zusätzlich zu dem Laubbaum gemäß 6.1 sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 1) pro laufende 15 m rückwärtiger Grundstücksgrenze 2 – 3 Sträucher sowie ein Obstbaum (s. Pflanzliste) anzupflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Bestehende Gehölze außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen sind zu erhalten.

- 6.3 Die dafür vorzulegenden Freiflächengestaltungspläne sind mit der Vorlage von Bauanträgen einzureichen und werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.
- 6.4 Auf den Flächen mit dem Pflanzgebot Pfg 2 sind 1m breite Pflanzstreifen mit niedrig wachsenden Buschwerk und Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind  
(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht GFL1 belastet ist, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) mit zwei 20 kV-Kabelsystemen belastet.
- 7.2 Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht GFL2 belastet ist, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) für eine 1kV-Leitung belastet.
- 7.3 Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht 3 belastet ist, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) mit einem 20 kV-Kabelsystem und einem Datenkabel belastet.

Diese Flächen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden und müssen jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

8. Öffentliche Grünfläche mit Folgenutzung „Verkehrsfläche“  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und 15, Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit einer standortgerechten und artenreichen Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten, wobei der zu erhaltende Baumbestand zu sichern ist. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Bei Anlage der Wiesenflächen ist artenreiches Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden. Auf der öffentlichen Grünfläche sollen vorhandene Bäume und Sträucher bis zum Eintritt der Folgenutzung (Verkehrsfläche) erhalten und gepflegt werden.

Die Öffentliche Grünfläche wird mit der Folgenutzung „Verkehrsfläche“ belegt für die spätere Erschließung des Baugebiets „Großer Wald“. Diese Nutzungsänderung tritt mit der Anlage der Erschließungsstraße für das Baugebiet „Großer Wald“ in Kraft.

9. Führung von Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind nicht zulässig.

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

- 10.1 Alle Gebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses dem Schnittpunkt der Fußbodenoberkante mit dem natürlichen Gelände

zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der straßenabgewandten Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf max. um 40 cm abgewichen werden (s. Regelschnitt).

## 11. Hinweise

### 11.1 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.

11.2 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.

11.3 Im Plangebiet stehen Löss und Lösslehm bzw. junge Talablagerungen größerer Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein können. Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird daher empfohlen.

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

11.5 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 getretenen Trinkwasserverordnung.

11.6 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten. Der vorsorgliche Einbau von Sperrrohren wird empfohlen.

11.7 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mind. 5,0 m von den Leiterseilen der 110kV-Freileitung eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen.

## 12. Pflanzliste

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

Bäume: Buche (*Fagus sylvatica*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Obstbäume: Hochstämme regionaltypischer Obstsorten

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Fahlweide (*Salix rubens*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken, als abgeschlossen nachzuweisen.

Michael Schulz,  
Oberbürgermeister



Anlage: Gestaltungsplan zum Bebauungsplan „Langäcker II – 3. Änderung“

## **S a t z u n g**

### **über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Langäcker II" im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand: 11.04.2007)**

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 23. April 2007 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 2.000 vom März 2007, 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**

##### **Doppelhäuser**

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

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

#### **§ 4**

##### **Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.
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 Schritthecke aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,30 m Höhe zulässig.

Rückwärtige Einfriedungen sind als grober Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,30 m oder vorzugsweise als Laubholzhecken auch bis 1,30 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

**§ 6****Aufschüttungen und Abgrabungen**

Direkt am Baukörper ist das Gelände entsprechend des Regelschnittes auszuformen. Im Übrigen sind die natürlichen Geländebeziehungen 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 32°-38°.
2. 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 und 0,70 m vom First. Im übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig.
3. Garagen oder Carports (überdachte Stellplätze ohne Wände) können mit leicht geneigten Pultdächern bis 12° oder Satteldächern bis 30° Dachneigung, einer Terrassennutzung oder einem - mindestens extensiv - begrüntem Flachdach errichtet werden. Dabei darf der First des Pultdaches grundsätzlich nicht an der Nachbargrenze liegen, es sei denn zwei nachbarlich direkt angrenzende Garagen oder Carports, werden gleichzeitig mit gleicher Dachneigung beantragt.
4. Wird das Dach nicht begrünt, 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.

**§ 8****Materialien**

1. Für Fassade und Dacheindeckung sind nur nichtreflektierende Materialien zugelassen. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Das heißt für die Dacheindeckung sind zulässig:

- Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung



- Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder asbestfreie Platten
- matte Metalleindeckungen (nicht umweltbelastend).

## 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.

### § 9

#### Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) dürfen nur die natürlichen Materialfarben oder gedeckte Farbabstufungen verwendet werden. Reinweiße oder schwarze Farben sind nicht zulässig.

### § 10

#### Befahr- und Begehbare Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7.

Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

### § 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

#### 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.

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 ( $Q <= 0,2$  l/s) sicherstellen.

### § 13

**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 14****Inkrafttreten**

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

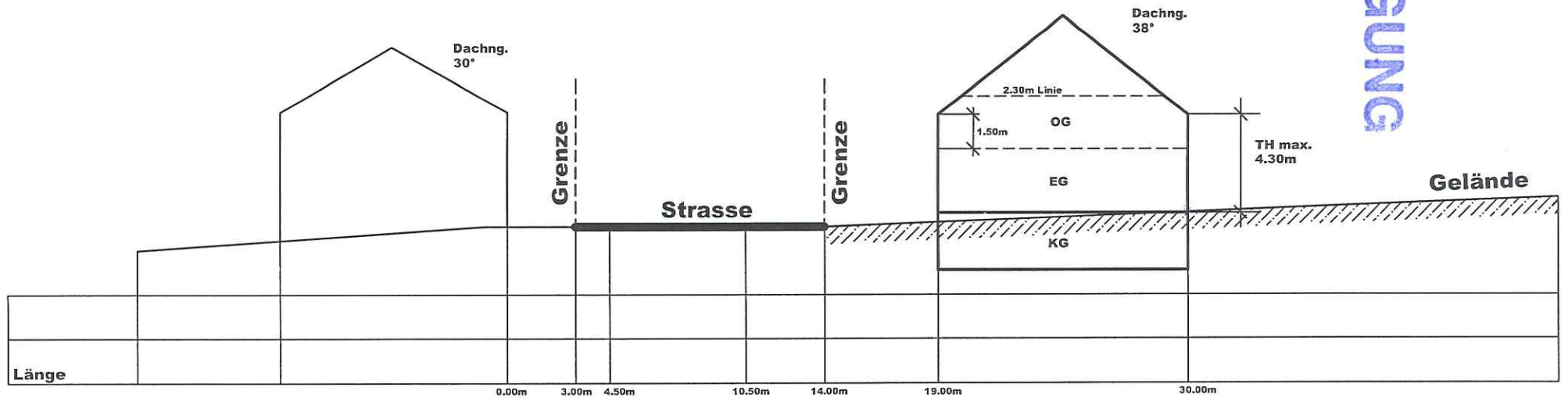
Gaggenau, 24. April 2007



Michael Schulz,  
Oberbürgermeister



2.  
.....FERTIGUNG



Baugebiet Langäcker II  
3. Änderung

Regelschnitt M 1:250  
Traufhöhe 4,30m

PLA 11.04.2007

