



- PLANZEICHEN 2 (4) Flächennutzungsordnung 1990**
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.0 Allgemeine Wohngebiete (8 BauFl)
 - 1.1.2 Wohngebiete (8 BauFl)
 - Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Gewerflächennutz.
 - 1.1.2 Gewerflächennutz.
 - 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse / Zwischeng.
 - sonstige Bauelemente, Bepflanzung
 - 1.1.1 Offene Bepflanzung / Bepflanzung
 - 1.1.1.1 Nur Einzelbäume zulässig
 - 1.1.1.2 Nur Doppelbäume zulässig
 - 1.1.1.3 Nur Gruppen zulässig
 - 1.1.2 Bepflanzung
 - Vorkehrungen
 - 1.1.1.1 Verbotene Flächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.1.1.2 Öffentliche Parkflächen
 - 1.1.1.3 Fußgängerzone
 - 1.1.1.4 Verkehrsberuhigter Bereich
 - Größelichen
 - 1.1.1.1 Öffentliche Grünflächen
 - 1.1.1.2 Spielplätze
 - Flächen, Bepflanzung, Bepflanzung und Flächen für Bepflanzung
 - 1.1.1.1 Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Anlagen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (8 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauFl)
 - 1.1.1.2 Anlagen von Bäumen
 - 1.1.1.3 Anlagen von Sträuchern u. Str.
 - Sonstige Planzeichen
 - 1.1.1.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (8 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauFl)
 - 1.1.1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (8 Abs. 7 BauFl)
 - 1.1.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bepflanzung oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Bauplatzes (z.B. 8 Abs. 4, 8 Abs. 9 BauFl)
 - 1.1.1.4 Sockellinie
 - 1.1.1.5 Höhenangabe
 - 1.1.1.6 Flächeneinrichtung

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenu hat gemäß § 7 Abs. 1 BauFl am 12.07.1995 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ursprüngliche Bebauungsplanung erfolgte am 21.04.1987

Gegenau, den 30.04.1997

Miller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Gemeinderat hat am 18.02.1995 gemäß § 10 BauFl den Bebauungsplan 133/95 beschlossen.

Gegenau, den 30.04.1997

Der Übergangsleiter

Durch örtliche Bebauungsplanung durch den Gemeinderat am 18.02.1995 am 18.11.1994 und 08.07.1995

Miller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Bebauungsplan 133/95

Gegenau, den 30.04.1997

Miller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Bebauungsplan 133/95

Gegenau, den 30.04.1997

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU

STADTTEIL ROTENFELS

BEBAUUNGSPLAN GROSSE AUSTR., MÜHLSTR., RATHAUSSTR.

STADTPLANUNGS- U HOCHBAUAMT GAGGENAU OKTOBER 19 93

GEZEICHNET: M 1:500
GEANDERT: 1:12/95 1:4/96 26.08.96 26.07/96 1/1996 PLANNR. 2.20.4

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau 29. April 1997

**Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Große Au-, Rathaus-, Mühlstraße"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels**

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

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

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als:

- a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO
- b) "Mischgebiet" (MI) § 6 BauNVO

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan-, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) sowie die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).

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. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Schnitt A-B).

2.2 Im neu geplanten Teil des Geltungsbereiches wird die offene Bauweise (Einzelhäuser, Hausgruppen und Doppelhäuser) festgelegt. Im bereits bestehenden Teil wird die abweichende Bauweise für einseitigen Grenzanbau und die offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 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.
- 3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.3.1 Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder - wo keine solchen Festsetzungen bestehen - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.
- 3.3.2 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die Erschließungsfläche ist zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.
- 4.2 Die Anbindung an die Große Au- und die Rathausstraße erfolgt über einen Fußweg.
- 4.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrages 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 Pflanzstreifen an der Bahnlinie

Durch die entlang der Bahnlinie vorgesehenen Anpflanzungen darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführung der Anpflanzung in diesem Bereich ist deshalb mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Es sind Bäume entsprechend Punkt 6.3 zu verwenden.

6. Flächen für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Pro begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß mindestens ein Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden. Es sind jeweils Obstbäume oder heimische Laubbäume zu verwenden.
- 6.2 Der vorhandene Baumbestand muß - soweit Baumaßnahmen dies zulassen - erhalten bleiben.
- 6.3 Auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es kommen in Frage: Obstbäume, Linden, Eichen, Eßkastanien, Roßkastanien, Walnüsse.

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

- 7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitt A-B maßgebend.
- 7.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.
- 7.3 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen OF Verkehrsflächen oder auf bestehendes natürliches Gelände bezogen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der als "WA" ausgewiesenen Flächen müssen alle zur Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude vor dem von außen einwirkenden Lärm durch eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile gemäß Vorgaben aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" geschützt werden. Gleiches gilt für alle künftig zur Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude und Gebäudeteile, die neu innerhalb der als "MI" ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

- 8.1.1 Zur Berücksichtigung der zu erwartenden Lärmbelastungen und den daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen ist der Tages-Immissionspegel heranzuziehen. Erhöht man die Immissionspegel für den Tageszeitraum um 3 dB, so erhält man die zur Dimensionierung der Außenbauteile benötigten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109. Hierbei ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 64 dB(A). Dadurch ergeben sich Einstufungen in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Diese Einstufung gilt für die der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten sowie für die seitlich dazu versetzt angeordneten Gebäudeseiten. Für die Gebäuderückseiten kann gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis ein Abschlag von 5 dB vorgenommen werden, woraus sich hierfür eine Einstufung in Lärmpegelbereich II ergibt.

Den ermittelten Lärmpegelbereichen müssen nach DIN 4109 für Wohngebäude folgende resultierende Schalldämmeße der Außenbauteile zugeordnet werden:

- Lärmpegelbereich II: $R_{w.res} = 30 \text{ dB}$
- Lärmpegelbereich III: $R_{w.res} = 35 \text{ dB}$

Bei üblichen Raumabmessungen (Raumhöhe ca. 2,5 m, Raumtiefe etwa 4,5 m) können die Anforderungen um 2 dB gesenkt werden:

- Lärmpegelbereich II: $R_{w.res} = 28 \text{ dB}$
- Lärmpegelbereich III: $R_{w.res} = 33 \text{ dB}$

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

$R_{w, res}$ in dB (Gesamtfassade)	$R_{w, Fenster}$ in dB (eingebaut)	$R_{w, Fenster}$ in dB (Prüfstand)	Fensterschall- schutzklasse nach VDI 2719
28	25	27	1 (nicht zu empfehlen)
33	30	32	2 ($R_w = 30-34$ dB)

Fenster der Schallschutzklasse 1 sind bereits aus wärme-schutztechnischen Gründen nicht zu empfehlen. Schalldämmmaße der Fensterschallschutzklasse 2 werden heute in der Regel bereits bei üblichen Isolierverglasungen erreicht.

Die erforderlichen Schalldämmungen von Fenstern ($R_{w, Fenster}$) sind Werte, wie sie vom jeweiligen Fenster im eingebauten Zustand erreicht werden müssen. Laut VDI 2719 müssen die Fenster auf dem Prüfstand eine um 2 dB höhere Schalldämmung aufweisen ($R_w = R_w + 2$ dB).

Bei einem Fensterflächenanteil von etwa 50 % müssen die o.g. 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 ($R'_{w, Fenster} = R'_{w, res}$).

9. Hinweise

9.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

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. Deshalb wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

9.2 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 (gem. Ziff. 7.3) verbindliche Bezugsebene fest.

9.3 Bei der Planung der Gebäude ist auf eine geeignete Grundrißgestaltung zu achten. Insbesondere sollten Schlafräume auf den der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

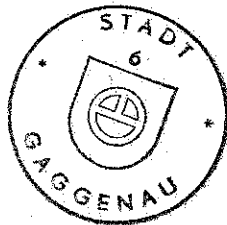
9.4 Bei der Realisierung von Bauvorhaben mit öffentlichem Charakter ist das Landratsamt, Gesundheitsamt, zu hören.

9.5 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Festgesteinsuntergrund besteht im Planareal aus Ton-schluffstein und Fanglomerat des Oberrotliegenden. Darüber lagern sandige Schotter der Murg sowie sandig-schluffig-tonige Deckschichten. Zeitweise muß mit einem geringen Grundwasser-Flurabstand gerechnet werden. Aufgrund der unter Umständen uneinheitlichen Untergrund-verhältnisse werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Michael Schulz,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Große Au-, Mühl-, Rathausstraße"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 der LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 29. April 1997 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 25. September 1996 dargestellt und wird entsprechend dieses Planes in zwei Teilbereiche untergliedert.

Die §§ 2 bis 9, sowie 11 und 12 gelten sowohl für die Teilbereiche 1 und 2, während § 10 spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften enthält, die lediglich für Teilbereich 1 Gültigkeit haben.

§ 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 zulässig.
3. Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4

Außenanlagen

1. Einfriedigungen sind kenntnisgabepflichtig.
Einfriedigungen entlang der Straßen und öffentlichen Wege sind nur als Laubholzhecken zulässig.
2. Rückwärtige Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken zulässig.

§ 5

Aufschüttungen und Abgrabungen

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

§ 6

Dachformen

1. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 45° - je nach Eintrag im Bebauungsplan oder im Schnitt -. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und Schnitt A-B.

2. Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile nicht verunstaltend wirken.
3. Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Bei Garagen, die mit einem Satteldach festgesetzt wurden, ist die Neigung des Hauptbaukörperdaches maßgebend.

§ 7

Kniestöcke

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Kniestöcke entsprechend den Schnitteintragungen im Bebauungsplan zulässig. Die zulässige Höhe wird über den Eintrag der maximalen Traufhöhe begrenzt.

§ 8

Materialien

1. Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz; Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.

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

In Frage kommen:

- Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung
- Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder asbestfreie Platten.

§ 9

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.

§ 10

**Spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften
für den Teilbereich 1**

Wegen der besonderen ortsbaulichen Bedeutung der Rathausstraße werden für den Geltungsbereich Teilbereich 1 dieser Satzung grundstücksspezifische weitergehende Vorschriften für die Grundstücks- und Baugestaltung erlassen.

1. Grundstück, Flst.-Nr. 263/1

Mit dem Neubau ist der Straßenraum zu fassen, die Straßenfassade muß die Funktion der fehlenden Platzbegrenzung übernehmen. Grundrißanlage und Höhenentwicklung, Fassadenausbildung und Außenhautmaterial müssen dem gegenüberliegenden Rathausbau angepaßt werden. Die Fassade ist durch einen Rücksprung in der Vorderfront des Erdgeschoßes und im Obergeschoß durch Erker Vorbauten an den Giebeln zu gliedern. Die Abmessungen der Gliederungselemente (Vor- und Rücksprünge, Erker etc.) müssen in ein spannungsreiches Verhältnis gebracht werden, ohne die Grundform der Gebäude zu stören. Die Fassadenöffnungen müssen rechteckig ausgebildet werden. Mauerpfeiler müssen mindestens 49 cm (Rohbaumaß) breit sein. Materialwechsel sowohl in der Fassade als auch in der Dachhaut sind nicht zulässig.

Nach Errichtung des Neubaus ist vom vorhandenen Pflasterband ab bis zur Fassade - evtl. im Eingang - die Natursteinpflasterung zu ergänzen. Ebenfalls die Grundstückszufahrt bis in Haustiefe. Die südliche Grundstücksfläche zu Flst.-Nr. 261 ist mit einem Pflanzunterbau und mindestens einem Hochstamm als Komplettierung der vorhandenen Baumpflanzung im Platzraum zu bepflanzen.

2. Grundstück, Flst.-Nr. 261

Auf diesem Grundstück ist als Ersatz für das abgebrochene Wohnhaus ein Neubau vorgesehen, um am Beginn der Große Austraße den Straßenraum zu fassen. Wegen dem beengten Grundstückszuschnitt ist ein langgestreckter Baukörper mit maximal 7,5 m Breite und einem Zwischenbau zu Grundstück Flst.-Nr. 263 gefordert. Das Haus kann mit maximal 5 m Traufhöhe und gleicher Firsthöhe wie das Haus auf Flst.-Nr. 263 erstellt werden. Zur Gliederung der Straßenfassade ist der Bau mit einem mittelachsig angesetzten Gegengiebel zu versehen. Die Dachneigung ist mit 45° anzusetzen. Außer dem Gegengiebel zur Straße ist auch ein Gegengiebel zur Grenzbebauung möglich. Zwischen dem Neubau und den vorhandenen drei öffentlichen Parkplätzen an der Rathausstraße ist eine Fläche zur Außenbewirtschaftung für einen Gastronomiebetrieb eingeplant. Die Fläche ist entsprechend den Vorgaben mit einer zweireihigen Schnitthecke aus Hainbuche oder Liguster einzufassen. Die Restfläche bis zu den öffentlichen Parkplätzen ist als Pflanzfläche anzulegen und zur Komplettierung mit mindestens zwei Laubhochstämmen zu bepflanzen.

3. Grundstück, Flst.-Nr. 266

Zur optischen Fassung des öffentlichen Straßenraumes der Rathausstraße zwischen Bahn und Einmündung Große Austraße ist auf dem Grundstück ein traufständiger Neubau parallel zur Bebauung auf Flst.-Nr. 269, jedoch zur Straße mit dem Hauptbaukörper bis maximal 3 m vorgerückt, möglich. Traufhöhe und Dachausbildung sind unter Beachtung des vorhandenen Grenzbaus auf Grundstück Flst.-Nr. 269 zu entwickeln. Die dort vorhandenen Höhenmaße dürfen nicht überschritten werden. Straßenseitige, nicht bebaute Grundstücksflächen sind entsprechend den Flächen vor dem Nachbarhaus mit Natursteinpflaster zu befestigen. In südwestlicher Richtung kann der Hauptbaukörper - unter Beachtung der Hauptstraßenfluchten - mit einem in der Höhenentwicklung untergeordneten Baukörperelement ergänzt werden. Auf dem östlichen Grundstücksteil ist analog dem beschriebenen Grenzanbau in zweiter Reihe eine weitere zweigeschoßige Wohnhausbebauung möglich, die höhenmäßig der straßenbegleitenden Bebauung unterzuordnen ist.

4. Grundstück, Flst.-Nr. 269

Bezüglich der möglichen Neubebauung in zweiter Reihe ist analog wie bei Grundstück Flst.-Nr. 266 zu verfahren. Der Neubau ist - wie bei der straßenbegleitenden Bebauung - zum Grenzanbau auf Grundstück Flst.-Nr. 266 um ca. 3 m zu versetzen.

5. Grundstück, Flst.-Nr. 270 und 252/1

Auf der Fläche der beiden Grundstücke zusammen ist die Möglichkeit der Erweiterung des Lebensmittelgeschäftes und die Anlage notwendiger Stellplätze vorgesehen.

In der Erdgeschoßebene wird die Erweiterung der Einzelhandelsfläche um bis zu 500 m² brutto ermöglicht, vorausgesetzt Grenzveränderungen bzw. Eigentumsänderungen können dazu erfolgen. Über dem Erdgeschoß können in zwei Einzelbaukörpern von je 10 x 11 m noch je ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (30° - 45°) erstellt werden. Die verbleibende Flachdachfläche über dem Erdgeschoß ist extensiv zu begrünen. Geschlossene Erdgeschoßwandflächen sind mit rankenden Gehölzen zu begrünen. Die Pflanzabstände sind so zu wählen, daß sich zusammenhängende Laubflächen entwickeln können. Der zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf aus den Nutzflächen des Erdgeschoßes ist im Bereich zwischen Bahnlinie und dem bestehenden Geschäftshaus - mit Zufahrt von der Rathausstraße - abzudecken. Ebenfalls nur von der Rathausstraße sind die bisher notwendigen Stellplätze anzufahren. Auch die Lieferverkehre für die Ladennutzung sind ausschließlich über die Rathausstraße zulässig. Nur notwendige Stellplätze für Nutzungen über dem Erdgeschoß können über die Erschließungsstraße des Neubaugebietes erfolgen. Diese Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen, so daß im südöstlichen Grundstücksteil nur die notwendigen Grünflächen verbleiben können.


§ 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**

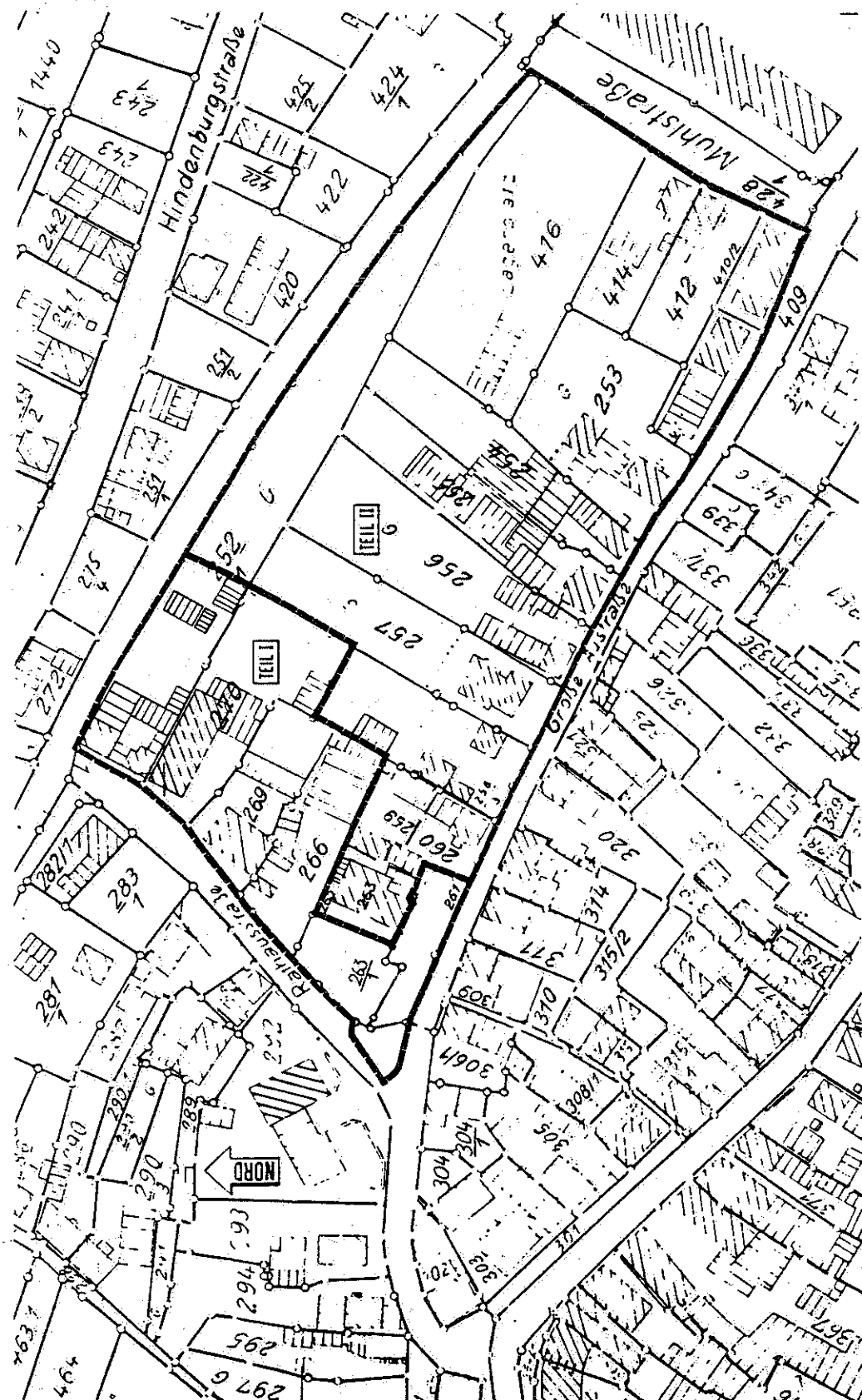
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 30. April 1997



Michael Schulz
Oberbürgermeister





STADTEIL
ROTEFELS

GROSSE
KREISSTADT
GAGGENAU

BAUGEBIET:

GROSSE AUSTR., RATHAUSSTR.,
MÜHLSTR. ABGRENZUNGSPLAN

DER SATZUNG ÜBER GRÜNLICHE BAU- UND
GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 25.08.1956

M 1:500
PLANNR.

GEZEICHNET:
GEODNET: