



Siehe auch Beiplan zu hundertjährigem Hochwasser (HQ 100)!

WA 1	I *
0,4	o
SD30-38°	E
TH max. 4.60 m	

WA 3	II
0,4	o
SD30-45°	E

WA 2	II
0,4	a
SD30-45°	E

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

WA 1	I *
0,4	o
SD30-38°	E
TH max. 4.60 m	

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Satteldach Dachneigung  
max. Traufhöhe  
\* siehe textliche Festsetzungen

Anzahl der Vollgeschosse  
Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig

WA 2	II
0,4	a
SD30-45°	E

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Satteldach Dachneigung

Anzahl der Vollgeschosse  
Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig

WA 3	II
0,4	o
SD30-45°	E

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Satteldach Dachneigung

Anzahl der Vollgeschosse  
Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig

15. Sonstige Planzeichen

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

Ga  
Garagen

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

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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: 09.05.2016

Ausfertigung:

Gaggenau, 09.06.2016

C. Florus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

am: 09. Juni 2016

Planfertigung:

Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung  
M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

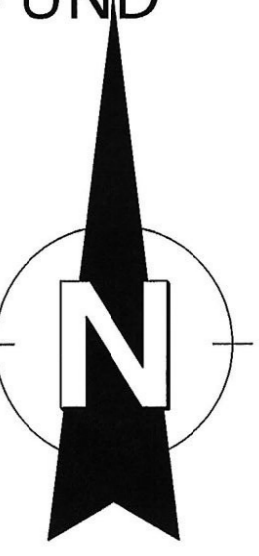
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung



**...2...FERTIGUNG 4**

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: GROSSE AU-, MÜHL- UND RATHAUSSTRASSE  
2. ÄNDERUNG  
VERFAHREN NACH §13a BauGB



**BEBAUUNGSPLAN**

RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG 26.04.2016

STADTPLANER: L. Niegel  
ZEICHNERIN: J. Wibel M 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 2.20b.1

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

**Schriftliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Große Au-, Mühl- und Rathausstraße“, 2. Änderung  
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand: 26. April 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 (siehe hierzu auch 1.8) 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   Teilbereich **WA1**:  
Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 4,60 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 3,00 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.

1.8 Teilbereich **WA1**:

Die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses ist ausnahmsweise entweder im Dachraum oder im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.6) die zeichnerischen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 7 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden.

1.9 **Art und Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude**

§1 Abs. 10 BauNVO

- Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehende und genehmigte bauliche Anlagen des in erster Reihe stehenden Wohnhauses in der Große Austraße 19 sowie des Wohnhauses in erster Reihe in der Mühlstraße 7 sind weiterhin zulässig. Modernisierungen, Erneuerungen oder Änderungen dieser Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

2 **Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Der Höhenbezugspunkt liegt bei 137,65 m NN. Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bezogen auf die Außenseite Gebäudemitte, bemisst sich von diesem Höhenbezugspunkt aus. Sie muss mindestens 0,15m und darf höchstens 0,30m oberhalb des Höhenbezugspunktes liegen (siehe auch Regelschnitt).
- 2.2 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich ebenfalls auf den Bezugspunkt 137,65 m NN. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder unten 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 Im Teilbereich **WA1** und **WA3** wird die „offene Bauweise“ mit Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzelhäuser.  
Im Teilbereich **WA2** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dort ist eine einseitige Grenzbebauung möglich.
- 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 im Teilbereich **WA1** auf eine pro freistehendes Wohngebäude begrenzt. Im Teilbereich **WA2** und **WA3** sind maximal zwei Wohneinheiten im Wohngebäude zulässig.

**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 12,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Flächen, die nicht mit dem Hauptbaukörper, Garagen, Carports, Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen und Terrassen genutzt werden, sind zu bepflanzen.

**6** Flächen für Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. dürfen errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von max. 9,00 m<sup>2</sup> und in Summe ein Volumen von 20,00 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

6.2 Stellflächen für Müllbehälter 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 zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 1,0 m<sup>2</sup>, sowie eine Höhe von 1,0m 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 mit ihren Einfahrtsbereichen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

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.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird und die Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden.

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

Die in diesem Gebiet oberirdisch geführten Freileitungen für die Stromversorgung und die Erschließung der neuen Gebäude über diese Elektrizitätsleitung sind zulässig.

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu legen.

**9**     **Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Eigentümer bzw. Bewohner der Gebäude in zweiter Reihe sowie den Stadtwerken festgesetzt. Diese Flächen müssen jederzeit zugänglich und befahrbar sein.

Hinweis: Das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke muss, wenn die Grundstücke nicht geteilt werden, mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert werden. Eine Baulast alleine ist zur rechtlichen Absicherung der Hausanschlüsse nicht ausreichend.

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

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, 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. Für die Pflanzungen sind Arten aus der Pflanzliste (Nr. 12) zu verwenden.

**11**    **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 4 bis 6 BauGB)

11.1    Müllbehälter müssen zum Zeitpunkt der Entleerung an die Große Au- bzw. Mühlestraße gebracht werden. Für entsprechende Aufstellflächen ist im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude Sorge zu tragen.

11.2    **Artenschutzmaßnahmen**  
**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.

## 11.3 Boden

### Geotechnik

Im Planungsbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) wird eine fachkundige Baugrundberatung und/oder objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt 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 begrünter 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, in dem 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.

#### 11.4 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. Teile des Geltungsbereiches befinden sich sogar im Bereich eines 50-jährlichen Hochwassers und können bis zu 50 cm überflutet werden. 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 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 Bauvorhabens beschreibt.

#### 11.5 Wasser

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Gemäß Vorgabe der örtlichen Bauvorschriften ist das Regenwasser vor Versickerung in eine Retentionszisterne zu leiten und darf nur gedrosselt in den Untergrund versickert werden.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B.: Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischen Gründen unzulässig. Grundlage hierfür ist §11 Bundesseuchengesetz und §37 Infektionsschutzgesetz.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. 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 beim Landratsamt Rastatt (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.

#### 11.6 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 Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

### 11.7 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.

### 11.8 Baumpflanzungen

Bäume und Sträucher sind vor dem Fällen durch fachkundiges Personal auf strenggeschützten Fledermausbesatz zu begutachten. Werden keine Fledermausvorkommen festgestellt, kann die Rodung erfolgen. Bei einem festgestellten Fledermausbesatz sind die Rodungsarbeiten nur im Oktober und November (vor dem ersten Frost) durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technisches Hinweis-Merkblatt DVGW GW 125 von Februar 2013, einzuhalten.

## 12. Pflanzenliste

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, 01. Juni 2016



Christof Florus,  
Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

**Satzung**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Große Au-, Mühl- und Rathausstraße", 2. Änderung**  
**im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau**  
**(Stand: 26. April 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 09. Mai 2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 26. April 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 Wand-schild mit einer Fläche bis 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

## § 4

### Einfriedungen

Teilbereich **WA2** und **WA3**:

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

Teilbereich **WA1**:

Einfriedungen entlang der 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

### Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

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

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

## § 7

### Dächer

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag mit einem Satteldach im Teilbereich **WA1** mit einer Dachneigung von 30°-38° und im Teilbereich **WA2** und **WA3** mit einer Dachneigung von 30°-45° 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

gen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel bzw. Wiederkehr zulässig. Für diese gelten ebenfalls die oben genannten Vorschriften. Die Dachlänge wird bei Satteldächern gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche, 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.

## § 8

### Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die von 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. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen 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. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zudem auf dem Erdgeschoss-Grundrissplan sowie dem Lageplan des Baugesuches 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 auf dem Grundstück gelegene Zisterne 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 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.

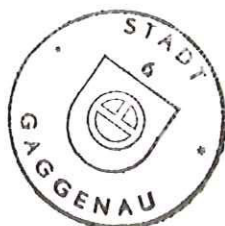
## § 13

### Inkrafttreten

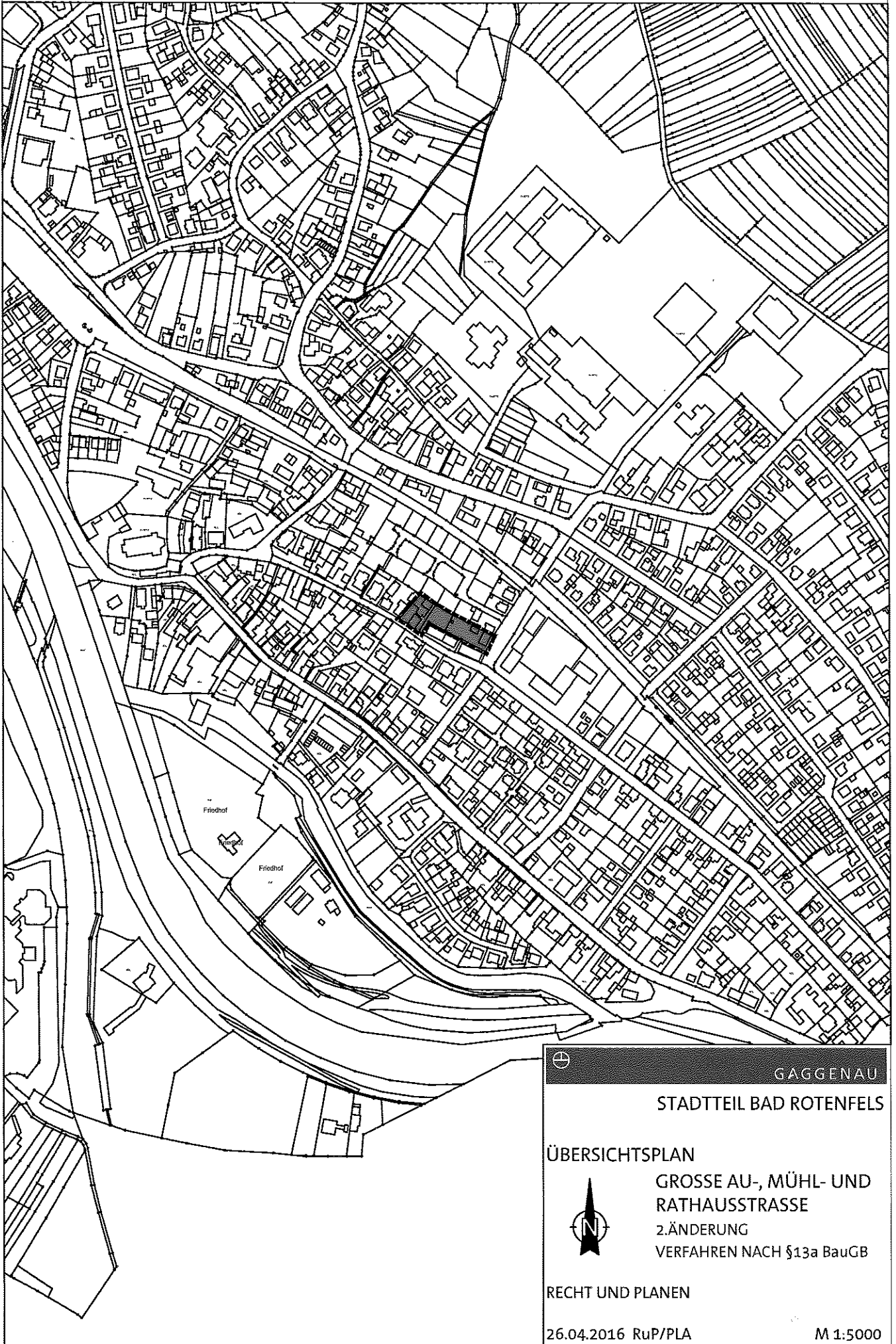
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 01. Juni 2016

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister







GAGGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

ÜBERSICHTSPLAN

GROSSE AU-, MÜHL- UND  
RATHAUSSTRASSE

2.ÄNDERUNG  
VERFAHREN NACH §13a BauGB



RECHT UND PLANEN

26.04.2016 RuP/PLA

M 1:5000