



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)



ALLGEMEINE WOHNBEZIE  
(§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0.4  
I  
0.6  
TH 6.20 m

GRUNDFLÄCHENZAHL  
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
TRAUFHÖHE

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- BAULINIE

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN
- VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

**WASSERFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

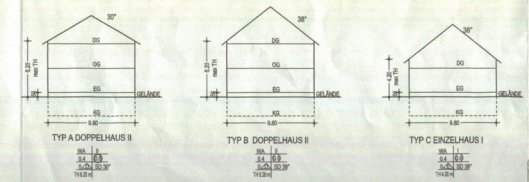
- WASSERFLÄCHEN

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GARAGEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN Z. B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETES (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
- SATTELDACH
- DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG



Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2001 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2001	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntgabe am 02.08.2001 in der Zeit vom 10.08.2001 bis 10.09.2001 öffentlich ausliegen.
Gaggenau, 19.03.2002 Striewe <i>Uwe We</i> Leiterin des Stadtbauamtes	Gaggenau, 19.03.2002 Striewe <i>Uwe We</i> Leiterin des Stadtbauamtes
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch	Der Gemeinderat hat am 11.03.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen am
a) Erörterung am	Gaggenau, 19.03.2002 Der Oberbürgermeister
b) Öffentliche Darlegung vom 30.03.01 bis 20.04.01	Gaggenau, 19.03.2002 <i>Michael Schütz</i> Michael Schütz
Gaggenau, 19.03.2002 Striewe <i>Uwe We</i> Leiterin des Stadtbauamtes	Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 16.07.2001
Gaggenau, 19.03.2002 Striewe <i>Uwe We</i> Leiterin des Stadtbauamtes	Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 21.03.2002 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, 19.03.2002 Striewe <i>Uwe We</i> Leiterin des Stadtbauamtes	Gaggenau, 21.03.2002 Striewe <i>Uwe We</i> Leiterin des Stadtbauamtes
Anzeigensmerk: <i>entfällt</i>	

4...FERTIGUNG 4  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

GROSSE KREISSTADT  
GAGGENAU STADTTEIL ROTENFELS

BAUGEBIET: WESTLICH DER EICHELBERGSTRASSE

MASZTAB 1:500

PLAN NR. 1

ERSTELLT:

ARCHITEKTURBÜRO NORBERT JAKOB  
SÜDRING 13, IFFEZHEIM  
PLANUNG



**Schriftliche Festsetzung  
zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Eichelbergstraße,,  
im Stadtteil Bad Rotenfels der großen Kreisstadt Gaggenau**

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

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs 1 BauGB)
  - 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Bereiche gegliedert:
    - 1.1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
    - 1.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 1.1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 1.1.4 Öffentliche Grünflächen, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl, sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan.
  - 1.3 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 20 von Hundert ist zulässig.
  - 1.4 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte darf in den dazugehörigen privaten Grundstücksbereichen für Freisitze und Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal 12 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Notwendige Zuwegungen sowie Befestigungen mit Rasenpflastersteinen werden hierauf nicht angerechnet.

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

### 2.1 Offene Bauweise

Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohnhaustyp.

### 2.2 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

## **3. Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

### 3.2 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von 13,00 m<sup>2</sup> zulässig.

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

#### 3.3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im Plan ausgewiesenen Bereichen zulässig. Davon abgewichen werden kann, wenn aufgrund behördlicher Auflagen zusätzliche Stellplätze gefordert werden.

#### 3.3.2 Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, (wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflusswert von mindestens 0,7.

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

### 4.1 Die Erschließungsfläche ist zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

### 4.2 Die Flächen, die als öffentliche Parkflächen dargestellt sind, sind als Besucherparkplätze ausgewiesen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, (wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflusswert von mindestens 0,7.

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

## **5. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 5.1 Öffentliche Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.



## 9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ 9 [1] 11 und 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton und Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

## 10. Hinweise

### 10.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 10.2 Gewässer

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration oder Chlorung) zu Trinkwasser oder Wasser für den Sanitärbereich ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. Grundlage hierfür ist § 37 Infektionsschutzgesetz.

### 10.3 Geotechnik

Im Plangebiet stehen junge Talauensedimente an, die lokal setzungsempfindlich sein können. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering. Eine objektbezogene Baugrundberatung wird daher empfohlen.

## 11. Pflanzliste

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

### 1a - Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe

1b. Mittelgroße Bäume (12/15 – 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6 m) – Straßenbäume

<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche, kegelförmig
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säuleneiche

2. Kleine Bäume (5/7 - 12/15 m), Kronenbreite 3 - 6 m – Straßenbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn, eiförmig
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn, kegelförmig
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)

3. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Sarothamnus scop.</i>	Besenginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa jundzillii</i>	Raublätrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Woll. Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

4. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
Clematis-hybriden	Waldreben
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis coignetiae</i>	Scharlachwein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen, Glyzine

5a. Bäume für die Uferböschung

Acer campestre	Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Birne
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Weide

5b. Sträucher für die Uferböschung

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Palmweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Michael Schulz  
Oberbürgermeister

4.....**FERTIGUNG**  
**Satzung**

**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften  
zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Eichelbergstraße“  
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau**

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 18. März 2002 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 08. Januar 2002 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Sachlicher Geltungsbereich**

1. Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
2. Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Abs. 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass ein bruchloser ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang entsteht.

**§ 3**

**Werbeanlagen**

1. Alle nach § 50 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen sind Kenntnissgabepflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und in folgender Ausführung zulässig:
  - Als Wandschild mit einer Fläche bis 0,50 m<sup>2</sup> oder als Auslegerschild bis 0,25 m<sup>2</sup>.
  - Beleuchtete Werbeschilder sind unzulässig.
3. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.



**§ 4****Einfriedungen**

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als offene Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Stäben bis 1,30 m Höhe und/oder als geschlossene Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,30 m Höhe zulässig.
2. Rückwärtige Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken zulässig.
3. Es sind jeweils die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

**§ 5****Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

**§ 6****Dachformen**

1. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 38° je nach Haustyp. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bauplanes und der Schnitte.
2. Garagen sind als begrüntes Flachdach zu errichten. Carports können sowohl als Flachdach als auch als Satteldach mit der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude errichtet werden.
3. Dachgauben sind nur bei Hauptdächern mit einer Dachneigung > 30° erlaubt. Dachgauben dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m von den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten. Die Höhe der Dachgauben ist so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,50 m oder drei Ziegelreihen unterhalb der Firsthöhe enden. Unter den Dachgauben müssen mindestens 0,50 m oder drei Ziegelreihen durchlaufen.

**§ 7****Kniestöcke**

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

**§ 8****Elektrische Anlagen**

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

**§ 9****Antennen**

1. Für jedes Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
2. Satellitenempfangsanlagen sind – soweit die Empfangsanlage dies zulässt – auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite unterhalb der Firstlinie des Daches zu errichten.

**§ 10****Solaranlagen**

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

**§ 11****Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

Haushälften eines Doppelhauses sind in Dachneigung, -eindeckung, -farbe und -aufbauten sowie Fassadenmaterialien und -farbe in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

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

**§ 12****Materialien**

1. Fassaden

Die Fassaden von Gebäuden und anderen Anlagen sind nur in folgenden Ausführungen zulässig (jeweils im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde):

- Putzfassade
- geschlammtes Mauerwerk
- Sichtfachwerk aus Holz mit Putzfeldern
- Massives Sandstein- oder Backsteinmauerwerk

## 2. Dächer

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

### § 13

#### Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollten in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen.

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

### § 14

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 15

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gaggenau, 19. März 2002



Michael Schulz  
Oberbürgermeister