



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB- (§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVD-)
- 11.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVD)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVD)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsgebäude
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Taufhöhe/Bauweise
 - Dachform/PUL-falsch
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Planungsziele hierzu siehe textliche Festsetzungen
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - PV Private Verkehrsfläche
 - PV+ Private Verkehrsflächen eingeschränkt
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Private Grünflächen
Planungsziele hierzu siehe textliche Festsetzungen
- Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 23)
 - Anpflanzen Bäume
Weitere Pflanzgebiete siehe textliche Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - St Private Stellplätze
 - Gs Garagen
 - 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Siehe textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - L1 Leitungsrecht
 - G/F Geh und Fahrrecht

- 15.9. Schallschutzmauer (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Firstlinie
- LPB 15.15. Lärmpelbereiche siehe textliche Festsetzung
- L* 15.16. Siehe textliche Festsetzung zum Lärm

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 30.Mai 2005 02.Juni 2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 03.Juni 2005 bis: 17.Juni 2005
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 03.Juni 2005 bis: 04.Juli 2005
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 10.Oktober 2005 27.Oktober 2005
Öffentliche Auslegung	vom: 04.November 2005 bis: 05.Dezember 2005
Bearbeitung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 02.November 2005 vom: 04.November 2005 bis: 05.Dezember 2005
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 10.April 2006

Ausfertigung:

Gaggenau, 13.0. OKT. 2006
Richard Heide
 M.Schütz, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 12.3. NOV. 2006

Planfertigung: *Frey*
 Stadtbaumeister, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensbekanntmachung: *Heide*
 Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung

M.Breuer, Stadtbauamtsleiter/in

GROSSE KREISSTADT GAGGENAU **STADTTEIL BAD ROTENFELS**

BAUGEBIET: PFARRGARTEN BAD ROTENFELS

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG GAGGENAU **31.03.2006**

GEZEICHNET:BO.-KR: GEPLANT:FREY **M. 1:500**

GEÄNDERT: **2.29.4**

4 FERTIGUNG 4

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Pfarrgarten Bad Rotenfels"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 31. März 2006)**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Das Gemeindehaus und die direkt angrenzende Wiese werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude festgesetzt.
 - 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. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für das Gemeindehaus wird durch eine max. Grundfläche und Festsetzungen zur Traufhöhe begrenzt.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Traufhöhe.
 - 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe des Gemeindehauses beträgt auf der Nordseite des Gebäudes 3,00 m und auf der Südseite 5,00 m. Als Traufhöhe ist in diesem Fall zu verstehen, der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Lage der Kirchstraße, gemessen an dem Grenzpunkt zwischen Flurstück 464 und 299/1.
 - 1.6 Die maximal zulässige Traufhöhe (Definition s. 1.5) der Wohngebäude beträgt gemessen auf der niedrigen Seite des Pultdaches 6,00 m. Als Traufhöhe ist in diesem Fall zu verstehen, der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf den Schnittpunkt der privaten Verkehrsfläche mit dem die Raiffeisenstraße begleitenden Gehweg.
2. Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude bzw. einer je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

- 3.1 Es wird für die Wohngebäude eine „Offene Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
- 3.2 Für die Festsetzung der Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- oder Doppelhaus wird ergänzend festgesetzt, dass nur dort alternativ auch ein Doppelhaus entstehen kann, wo im Bebauungsplan zwei Doppelhaushälften aneinandergelagert sind. Im übrigen haben sich Doppelhaushälften in ihrer Grenzbebauung an der Darstellung im Bebauungsplan zu orientieren.
- 3.3 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen für das Gemeindehaus werden mit einer maximalen Grundfläche in der Summe von 65 m² und einer maximalen Traufhöhe von 3 m gemessen von dem zur Bebauungsplanerstellung vorhandenen Gelände festgesetzt.
- 4.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ bis zu einer Grundfläche in der Summe von 17 m² zulässig. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Summe die Grundfläche der Zisterne. Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen hierbei eine Grundfläche von in der Summe max. 9 m² und max. 20 m³ und Freisitze nicht eine Fläche von 12 m² überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist zu beachten.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes unterzubringen.

6. Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die private Verkehrsfläche (eingeschränkt) dient nur der Anlieferung und der An-dienung der technischen Anlagen des Gemeindehauses.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im folgenden textlich festgesetzten Pflanzungen werden im „Grünordnungsplan – Maßnahmen“ (Anlage 2) des Umweltberichtes erläutert. Grundsätzlich gilt, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

- 11.7 Auf den Grünfläche des Gemeindehauses sind folgende Anpflanzungen bei Beachtung der Pflanzliste im Anhang dieser Festsetzungen vorzunehmen:
- Pflanzgebot 1 (Fläche nördlich des Gemeindehauses): Anpflanzen von mind. 10 hochstämmigen Bäumen: 3 St. Baumarten 1. Ordnung, StU 14 – 16 cm, 7 St. Baumarten 2. Ordnung (StU 12 – 14 cm) oder Streuobstbäume (StU 10-12 cm).
- Pflanzgebot 2 (teilweise Heckenbepflanzung der nördlichen Grundstücksgrenze): Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Straucharten. Anpflanzung mindestens 2-reihig entlang der Grundstücksgrenzen im nordöstlichen Baugebiet gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage 2). Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0- 2,0 m.
- Pflanzgebot 3 (Baumreihe bei Stellplätze): Gegenüber der Gemeindehausstellplätze ist eine Reihe Hochstämmiger Bäume anzupflanzen, StU mindestens 14 – 16 cm, Pflanzabstände zwischen den Bäumen 6 – 8 m. Die Bäume sind alle von einheitlicher Art, ggf. Sorte und Qualität zu pflanzen mit regelmäßigen Pflanzabständen. Zur Durchlüftung der Wurzeln sind die Bäume in unbefestigte Flächen zu pflanzen. Sie sind vor Überfahren/Verdichtung durch Randsteine zu den Stellplätzen hin zu schützen und als Vegetationsflächen anzulegen. U. U. ist eine Vorrichtung zur Belüftung und Bewässerung der Bäume vorzusehen.
- Pflanzgebot 4 (Einzelbäume südl. Gemeindehaus): Anpflanzen von mindestens 4 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, StU mindestens 12 – 14 cm.
- Pflanzgebot 5 (Ersatzbaum Edelkastanie): Anpflanzen einer hochstämmigen Edelkastanie als Ersatz für die zu fallende Edelkastanie. StU mindestens 18 – 20 cm.

- 11.8 Auf den Wohnbaugrundstücken sind folgende Pflanzgebote bei Beachtung der Pflanzliste im Anhang dieser Festsetzungen zu beachten:
- Pflanzgebot 6: Je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mind. 10 - 12 cm Stammumfang), je 50 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.

8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 10)

Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine zulässige Nebenanlage genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen bzw. zu bepflanzen.

9. Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Geh- und Fahrrechte

Die private Verkehrsfläche, die mit dem Geh- und Fahrrecht G/F gekennzeichnet ist, wird hiermit zugunsten der Nutzer des südlich angrenzenden Wohngebietes belastet.

9.2 Leitungsrechte

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L1 gekennzeichnet ist, wird zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) zur Führung von Gas, Wasser und Strom (1 kv) belastet.

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L2 gekennzeichnet ist, wird zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) zur Führung einer oberirdischen Stromleitung belastet.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10.1 Auf der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor Geräuschen mit der Bezeichnung ‚Schallschutzwand‘ ist eine durchgehende Wand mit einer Höhe von 2,50 m über den angrenzenden Stellplatzflächen zu errichten.
Zu den Stellplätzen hin ist die Wand als hochabsorbierende Schallschutzwand gemäß ZTV-Lsw 88 "Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (Verkehrsblatt-Verlag mit Ergänzungen zur ZTV-Lsw 88 von 1992) auszuführen.
Die Schallschutzwand und ggf. ihre Anschlüsse an andere Bauwerke müssen den durch die Wand gehenden, nach der Kurve A bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.¹
- 10.2 Für die Gebäude des allgemeinen Wohngebietes werden zum erforderlichen passiven Schallschutz ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) differenziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden folgendermaßen festgesetzt:
- für die der B 462 abgewandten, nördliche Gebäudefassade: der Lärmpegelbereich II
- für alle anderen Gebäudefassaden: der Lärmpegelbereich III.
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von November 1989 für die oben angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.²

¹ Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Beträgt das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle nicht mindestens 40 kg/m², ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen. (s. ZTV Lsw-88 und Ergänzungen zur ZTV-Lsw 88)

- 10.3 Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Das vorgesehene Gemeindehaus wird nach durchgeführten vorlaufenden schalltechnischen Untersuchungen Beschränkungen zur Schallabstrahlung unterliegen. U.a. werden insbesondere die Nord- und Ostfassade weitgehend schallundurchlässig auszuführen sein. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. zu beauftragen sein.

11. Hinweise

- 11.1 Die Müllbehälter der Wohngrundstücke und des Gemeindehauses sind an den Abfuhrtagen an die Einmündung der Privatstraße in die Raiffeisenstraße zu bringen.
- 11.2 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege –, 76247 Karlsruhe zu melden.
- Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege –, 76247 Karlsruhe 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.
- 11.3 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.
- 11.4 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen und ist daher vorher gutachterlich zu prüfen.

- 2 Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:

Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedenen Kategorien:

- • Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- • Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- • Büroräume und ähnliches

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					

- 11.4 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen und ist daher vorher gutachterlich zu prüfen.
- 11.5 Im Plangebiet stehen junge Talablagerungen, örtlich vermutlich auch Auffüllungen an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfestigkeit sein können. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering. Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei eventueller Errichtung von Erdwärmesonden artesisch gespanntes Kluftgrundwasser angetroffen werden könnte.
- 11.6 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.
- 11.7 Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.
- 11.8 Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Planbereiche in besonders selten auftretenden Hochwassersituationen überflutet werden. Daher sind Öltanks und Gasleitungen auftriebsicher herzustellen.

Pflanzliste und Pflanzhinweise s. Anhang

Gaggenau, 30. Oktober 2006



Michael Schulz,
Oberbürgermeister



Anhang zum Bebauungsplan „Pfarrgarten Bad-Rotenfels“

Pflanzliste und Pflanzhinweise zum Bebauungsplan „Pfarrgarten Bad Rotenfels“

Verzichtet werden sollte insbesondere auf das Anpflanzen folgender für Feuerbrand **hochanfällig** Gehölzarten:

- Cotoneaster bullatus, C. x watereri-Hybr., C. salicifolius (Steinmispel)
- Crataegus monogyna, C. laevigata (Weissdorn)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Photonia davidiana (Stranvaesie)
- Cydonia oblonga (Quitte)
- Zierformen von Malus (Apfel) und Pyrus (Birne)
- Pyracanta (Feuerdorn)

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die mit einem × gekennzeichneten Bäume sind als Straßenbaum geeignet.

Bäume 1. Ordnung :

1 a) Große Bäume (höher 20 m) mit breiter Krone (>8 m)

× Acer platanoides	Spitzahorn
× Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
× Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubor	Stieleiche
× Tilia cordata	Winterlinde
× Tilia platyphyllos	Sommerlinde

1 b) Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3- 6 / 8 m)

× Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn (oval)
× Acer pseudoplatanus 'Negenia'	Bergahorn (kegelförmig)
× Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn (säulenförmig)

Bäume 2. Ordnung:

2a) Mittlere Bäume (12 – 20 m)

× Carpinus betulus	Hainbuche
× Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Malus domestica	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2b) Kleine Bäume (5 – 12 m)

Acer campestre	Feldahorn
x Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Blaue Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahl an Obstbaumsorten:

Apfelsorten*:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Bittenfelder Gehrsers Rambour Goldrenette von Blenheim Öhringer Blutstreifling Ontario Redfree Remo Rewena Rheinischer Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Kirschensorten:	Büttners Rote Große Schwarze Knorpel Hedelfinger Schneiders Späte Knorpel

Birnensorten*:	Bayerische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Metzer Bratbirne Palmischbirne Schweizer Wasserbirne
Sonstige:	Walnuss Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche) Zwetschgen

* Landesanstalt für Pflanzenschutz: Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobst

Fassadenbegrünung:**alle Expositionen:**

Gem. Waldrebe*	<i>Clematis vitalba</i> +
Waldrebe*	<i>Clem. alpina</i> <i>Clem. montana</i> + <i>Clem. viticella</i>
Jelängerjelierer*	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i> + <i>Parth. quinquefolia</i>
Pfeifenwinde*	<i>Aristolochia dur.</i>
Knöterich*	<i>Polygonum aubertii</i> +

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

+ starkwüchsige Arten

extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten:Krautarten:

Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Fetthenne	<i>Sedum floriferum</i> „Weihenstephaner Gold“
Teppichsedum	<i>Sedum spurium</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum spec.</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Odermennig	<i>Agrimonia eupatoria</i>
Scabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Oregano	<i>Origanum vulgare</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>

Grasarten:

Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Knolliges Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>

nord- und ostexponierte Lage:

Efeu	<i>Hedera helix</i> +
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

kräuterreiche Grünlandmischungen / autochthones Saatgut:

„Fettwiese“ – für normale Standorte
 „Feuchtwiese“ – u. a. für Gräben und feuchte Mulden
 „Schattsaum“ - für schattige Standorte
 „Pflaster- und Schotterrasen“
 „Fugenmischungen“ – für Rasenfugen, Gittersteine
 „Blumenrasen“ für kräuterreiche Extensivrasen

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Pfarrgarten Bad Rotenfels" im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand: 31. März 2006)

Nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 10. APR. 2006 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan 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, Zuwegungen, Stell- 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 m² 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 Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,30 m Höhe zulässig.

Rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken auch bis 1,80 m zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Schallschuttmauer im Süden des Wohngebietes.

Im Übrigen, z.B. hinsichtlich Abstände von Hinterpflanzungen von Zäunen, gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.

§ 6**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Geländeaufschüttungen sind auf max. 10 m² Flächenausdehnung pro Grundstück und auf max. 40 cm Höhe begrenzt.

§ 7**Dachformen**

1. Die Wohngebäude sind mit Pultdächer mit Neigungen von 10-15° zu bedecken. Das Gemeindehaus kann auch mit einem versetzten Pultdach von 10-15° bedeckt werden.
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 Pultdächern, einer Terrassennutzung oder einem - mindestens extensiv - begrüntem Flachdach errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten. 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. Falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.

§ 8**Materialien**

1. Als Fassadenmaterial sind nur natürliche Materialien, d.h. Putzoberflächen, Holzbekleidungen, Sichtmauerwerk und Sichtbeton, zugelassen. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.

2. Materialien für die Dacheindeckungen. Hierfür sind zugelassen:

- Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung,
- Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen,
- kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder asbestfreie Platten,
- matte Blecheindeckungen (folgende Einschränkung ist zu beachten).

Glänzende Dacheindeckungen und Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

§ 9

Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind nicht zulässig.

§ 10

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung

Für das Gemeindehaus wird die nachzuweisende Stellplatzzahl auf 18 (plus 2 behindertengerechte Stellplätze) begrenzt.

§ 11

Private Verkehrsflächen (eingeschränkt) bzw. befahr- und begehbar Flächen

Die private Verkehrsfläche (eingeschränkt), die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 und hoher Reinigungswirkung.

Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 12

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.

§ 13

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 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 Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q \leq 0,2$ l/s) sicherstellen.

§ 14

Niederspannungsleitungen

Als Versorgung des Gemeindehauses ist keine oberirdische Freileitung (Strom, Telekommunikation) zulässig.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 16

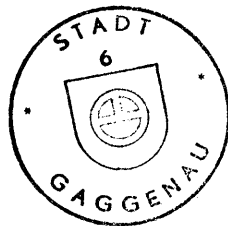
Inkrafttreten

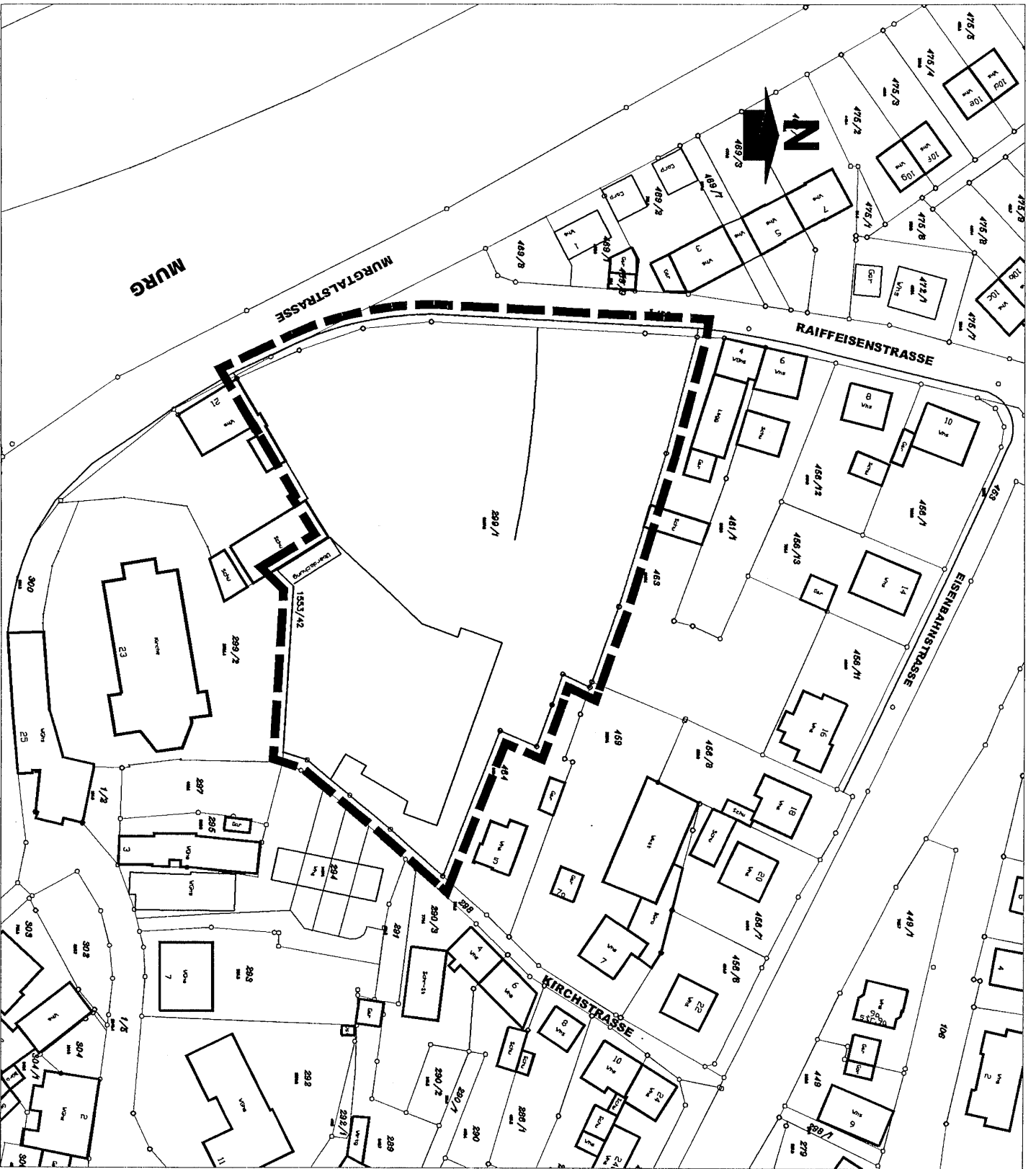
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 30. Oktober 2006



Michael Schulz
Oberbürgermeister





GEZEICHNET:BO.-KR.
 GEPLANT:FREY
 GEÄNDERT:

STADTPLANUNGSABTEILUNG
 GAGGENAU

SEPT. 2005

ABGRENZUNGSPLAN

BAUGEBIET: PFARRGARTEN ROTENFELS

GROSSE
 KREISSTADT
 GAGGENAU

STADTTEIL ROTENFELS

M. 1:500
 2.29.0