

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)

Füllschema der Nutzungsschablone

| | | | |
|------------|----|---|--|
| WA | II | Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Dachform Traufhöhe (s. textl. Festsetzungen) | Anzahl der Vollgeschosse Bauweise offen Einzelhaus |
| 0,3 | o | | |
| SD | △ | | |
| Th max.6,0 | | | |

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

3.5. Baugrenze

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

9. Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze

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)

16. Anforderungen an die Gestaltung

16.2. Firstrichtung

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung | am: 10.07.2017 am: 13.07.2017 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung | am: 10.07.2017 am: 13.07.2017 |
| Öffentliche Auslegung | vom: 21.07.2017 bis: 21.08.2017 |
| Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) | am: 11.07.2017 vom: 12.07.2017 bis: 21.08.2017 |
| Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am: 18.09.2017 |

Ausfertigung:

Gaggenau, 19.09.2017

C. Florus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 28. Sep. 2017

Planfertigung:

Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung
M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

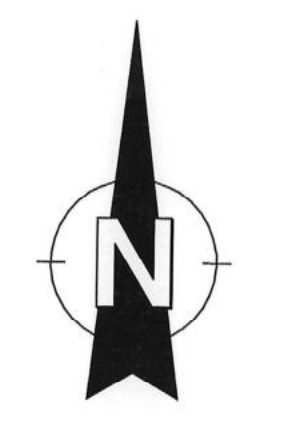
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung



BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET:
ZWISCHEN RINGSTRASSE,
EICHELBERGSTASSE UND
SOFIENSTRASSE
Verfahren nach § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

06.09.2017

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 2.40.1

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Ni

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Zwischen Ring-, Eichelberg und Sofienstraße“

im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

(Stand: 06. September 2017)

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 festgesetzt.

1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl (0,3) durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ in Summe von maximal 0,4 zulässig.

1.6 Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 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).

Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich ausgehend von der Fußbodenoberkante des Roh-

fußbodens der Einfahrtsebene. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) verwiesen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der Wohngebäude, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante des natürlich vorgefundenen Geländes zu richten. Maßgebend hierfür ist folgender Bezugspunkt: 140,00m ü. NN. Hiervon darf bis zu 0,30 m abgewichen werden.

Ausnahmsweise darf das zur öffentlichen Straße hin orientierte Gebäude einen Sockel von 1,20 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 140,00m ü. NN haben.

- 2.2 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, hat sich an dem bestehenden Gelände zu orientieren. Maßgebend hierfür ist folgender Bezugspunkt: 140,00m NN. Hiervon darf bis zu 0,30 m abgewichen werden.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind, entsprechend dem Planeinschrieb, Einzelhäuser.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4. 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 15,00 m² nicht überschreiten. Bei dieser Summierung bleiben Dachterrassen auf Garagen oder Carports, welche an das Hauptgebäude angebaut sind, unberührt.

5. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und §23 Abs. BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u. ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

- 5.2 Nebenanlagen sind nur hinter der hinsichtlich der Ringstraße vorderen Bauflucht zulässig, mit folgenden Ausnahmen und deren Voraussetzungen:
- Müllboxen oder Stellflächen für Müllbehälter können im Vorgartenbereich des zur öffentlichen Straße orientierten Gebäudes zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 4,00m², sowie eine Höhe von 1,40m bezogen auf das Geländeniveau nicht überschreiten. Stellflächen sind an den dem Hauptgebäude abgewandten Seiten entweder mit Holzmodulen einzuhausen oder durch Hecken einzugrünen.
 - Anlagen von Luft-/ Wasser-, und Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 1,0m², sowie eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten, die Anlagen eingegrünt werden und wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entspr. Schalleistungspegel der Pumpe).

6. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Nebenanlagen und/oder Terrassen u. ä. genutzt werden oder der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von Bebauung freizuhalten, gärtnerisch zu bepflanzen und zu pflegen.

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

Alle bestehenden und neu geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen über eine Freileitung mit Strom versorgt werden.
Andere dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B.: Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen.

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

Um die Erschließung der Hauptgebäude sowie Garagen in zweiter Reihe zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern etc. überpflanzt werden.

Hinweis:

Je nach Grundstücksaufteilung ist zur rechtlichen Absicherung evtl. auch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Hausanschlüsse im Grundbuch einzutragen.

10. Private Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die gemäß Planeintrag dargestellte private Grünfläche muss mit einem Baum oder Strauch pro 5m² Fläche aus der Pflanzliste (siehe Nr. 14) bepflanzt werden.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Insekten und Fledermäuse

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).

Vögel und Kleintiere

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken soll eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

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

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Auf diesen Flächen sind vorhandene Baumbestände, soweit möglich, dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, ist pro Hauptgebäude mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche sind keine Baumpflanzungen zulässig.

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

13.1 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der künftigen Bewohner der drei neuen Wohnhäuser sind von den Nutzern am Rand der ‚Ringstraße‘ zu den jeweiligen Leerungen bereitzustellen.

13.2 Artenschutzmaßnahmen

Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen

Um Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen zu vermeiden, ist folgendes zu beachten:

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und außerhalb der Sommermonate (März bis Juli) durchgeführt werden, um die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden
- Fällungen von Höhlenbäumen dürfen nur im Herbst und vor Beginn der Frostperiode, durchgeführt werden, um die Tötung von überwinterten Fledermäusen bzw. von Fledermäusen in der Wochenstube zu verhindern
- Erschließungen der Flächen dürfen nur während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen, um diesen die Flucht zu ermöglichen

13.3 Geotechnik und Geothermie

13.3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB 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.

13.3.2 Geothermie

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg vom 8. 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 Er-

giebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen, deren Aquifer das Rotliegende 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.

13.4 **Boden**

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.

Bevor der Oberboden 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.

Es wird auf die Beachtung folgender Schriften hingewiesen:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

Abschließend wird die Einschaltung eines Fachbüros/einer bodenkundlichen Bauüberwachung für die fachgerechte Umsetzung vorgenannter Maßnahmen empfohlen.

13.5 **Wasser**

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt Rastatt – Gesundheitsamt -, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt. 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 (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mit-

telwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

13.6 Niederschlagswasser/Entwässerung

Ist eine Weiternutzung von bestehenden privaten Abwasseranlagen geplant, ist im Vorfeld gemäß DIN 1986-30 eine Dichtheitsprüfung bzw. eine optische Prüfung zu veranlassen. Nur dichte Abwasseranlagen dürfen bei einem wesentlichen Umbau weiter betrieben werden.

Ungeachtet dessen sind alle neu gebauten Abwasseranlagen auf Dichtheit zu prüfen und optisch zu inspizieren.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (z.B. Mulde, Mulde-Rigolen-System, Flächenversickerung) bzw. bei geringer Versickerungsfähigkeit der Böden über eine Retentionszisterne in den Mischwasserkanal einzuleiten. Angrenzende Baugrundstücke dürfen durch die jeweilige Rückhaltemaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grund- oder Hangwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer wasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

Gemäß der Abwasser-Satzung ist es nicht zulässig Drainagewasser in ein Mischsystem einzuleiten.

13.7 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

13.8 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.

13.9 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

14. Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne
Salweide (*Salix caprea*)
Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Wildapfel (*Malus domestica*)
Espe (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

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*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*)
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis Vulgaris*)
Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus Mas*)
Weißdorn (*Crataegus Levigata* / *Crataegus Mnogyna*)
Pfaffenhütchen (*Eunymus Europaeus*)

Fassade

Selbstklimmer:

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):

Kletterrosen (*Rosa*-Arten)

Gaggenau, 19. September 2017


Christof Florus,
Oberbürgermeister





(

(

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Ni

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Zwischen Ring-, Eichelberg- und Sofienstraße"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 06. September 2017)

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 18. September 2017 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 28. Juni 2017 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 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4

Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der Ringstraße sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht- bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt. Sichtschutzelemente zur öffentlichen Straße sind unzulässig.
2. Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Holz-, Drahtgeflecht- bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.
3. Zwischen den Flurstücken 110 und 111 ist entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ausnahmsweise eine Gabionenmauer zulässig. Von der Ringstraße ausgehend ist diese für die ersten beiden Meter bis zu einer maximalen Höhe von 1m zulässig, ab diesem Punkt in einer max. Höhe von 2m.

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

Dächer

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 20° bis 25° festgesetzt. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist eine Dachneigung von 20° bis 35° dann zulässig, wenn die Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen nach BauGB zu diesem Bebauungsplan) nicht 4,50 m überschreitet. In dieser Fallkonstellation gilt ausnahmsweise folgendes: es ist max. ein Zwerchgiebel pro Dach zulässig. Dieser und Dachaufbauten dürfen jeweils max. 50% je Dachseite nicht überschreiten und müssen sich mind. 0,50m unterhalb der Firstlinie befinden. Einzelne Gauben müssen von den Giebelseiten mindestens 1,00m und untereinander mind. 1,50m Abstand halten.

2. Garagen oder Carports können mit Satteldächern, mit einer Terrassennutzung (nur bei an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports) oder einem zumindest extensiv begrünten Flachdach errichtet werden. Terrassennutzungen auf Garagen und Carports müssen zu benachbarten Grundstücken (auch öffentlichen Wegeflächen) einen Mindestabstand von 2,00m halten.

Hinweis: Darüber hinaus sind bei einer Nutzung des Garagendaches als Terrasse die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere zu Abstandsflächen zu beachten.

Wird das Dach nicht begrünt, ist bei geneigten Dächern die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden, wie beim Hauptgebäude oder falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch die Dacheindeckung wie bei der Nachbargarage verwendet werden.

§ 7

Gärten und Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden.

§ 8

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Metalle und die 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, mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen, 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 (einschließlich der Zufahrt für Gebäude in zweiter Reihe) sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, 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. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, 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 eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne 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 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

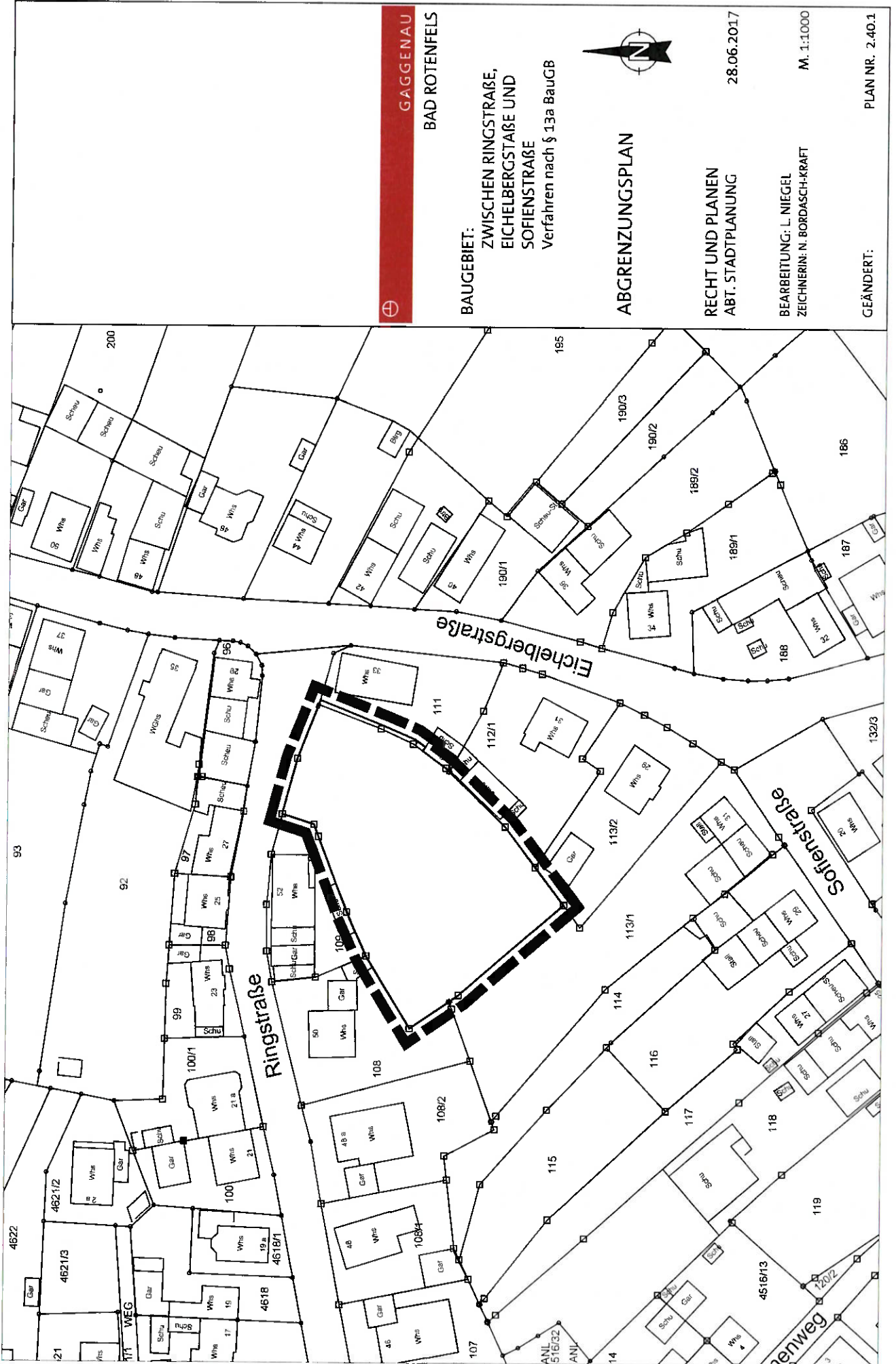
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 19. September 2017


Christof Florus,
Oberbürgermeister







⊕ **GAGGENAU**

BAD ROTENFELS

BAUGEBIET:
ZWISCHEN RINGSTRASSE,
EICHELBERGSTRASSE UND
SOFIENSTRASSE
 Verfahren nach § 13a BauGB



ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

28.06.2017

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M. 1:1.000

GEÄNDERT:

PLAN NR. 2.40.1

