

- 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 Bauutzungsverordnung -BauUVO-)
  - 1.2. Örtliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauUVO)
  3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUVO)
  - 3.4. Baulinie
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungskategorie
- |               |                           |                           |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| MI 1 (I)      | Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse  |
| 0.6   1.2     | Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| ED   o        | Bauweise                  | Bauweise                  |
| SD 30°-45°    | Dachform                  |                           |
| Th max. 6.80m | Taufhöhe max.             |                           |
| Th min. 5.00m | Taufhöhe min.             |                           |
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
  - 5.1. Überörtlicher Straßenverkehr
  6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - St. Stellplätze Privat
  7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität
  9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
  13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Gef-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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 BauUVO)
- 15.15. Finislinie
- Mauer-Nachrichtliche Übernahme
- Zaun-Nachrichtliche Übernahme

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB)	am:	25. Juni 2007
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	25. Juni 2007
Örtliche Bekanntmachung	am:	09. Juli 2007
Öffentliche Auslegung	vom:	16. Juli 2007
	bis:	16. August 2007
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	am:	02. Juli 2007
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom:	16. Juli 2007
	bis:	16. August 2007
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 5 Abs. 1 BauGB)	am:	19. November 2007

Ausfertigung:  
Gaggenau, 04. Dezember 2007  
*C. Florus*  
C. Florus, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch örtliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 06. DEZ. 2007

Planfertigung: *F. Bordasch-Kraft*  
Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensbefreiung: *K. Kunter*  
Stadtbauamt, Bauverwaltungsabteilung

*B. Schauble*, Bürgermeisterin

**GAGGENAU**

STADTTEIL OTTENAU

**BAUGEBIET: "HAUPTSTRASSE"**  
Aufgestellt nach § 13a BauGB

**BEBAUUNGSPLAN** **4**

**.....FERTIGUNG**

STADTPLANUNGSABTEILUNG  
GAGGENAU 30.OKT.2007

GEZEICHNET: BORDASCH-KRAFT  
GEPLANT: KUNTER M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.12.1

Stadtbauamt / Abteilung Stadtplanung

**2.....FERTIGUNG****Schriftliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan "Hauptstraße" im Stadtteil Ottenau  
der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand: 30. Oktober 2007)****Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)****1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als "Mischgebiet" (MI).
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Satz 3 BauNVO genannten Einzelhandelbetriebe, wenn diese zentrenrelevant sind, die in Satz 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ist zentrenrelevanter Einzelhandel, soweit dieser branchentypische Randsortimente des nicht zentrenrelevanten und zulässigen Einzelhandel darstellt, bis zu 5 % der Verkaufsfläche nicht betroffen.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel: Antiquitäten; Bekleidung und Zubehör; Bettwaren; Bilderrahmen; Blumen, Samen und Pflanzen; Bücher; Büromaschinen; Camping und Zubehör; Computer und Zubehör; Drogeriewaren; Elektrogeräte (weiße Ware); Foto; Gardinen; Geschenkartikel; Glas, Porzellan, Keramik; Haus-, Heimtextilien, Dekostoffe; Haushaltswaren, Bestecke; Kunstgewerbe, Bilder; Künstlerbedarf, Bastelzubehör; Leder-, Kürschnerwaren; Nähmaschinen; Nahrungs- und Genussmittel; Optik, Akustik; Orthopädietechnik/Sanitätsbedarf; Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Parfümerie; Reformwaren; Schallplatten, CDs, Video; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel, -bekleidung; Tabakwaren; Telekommunikation; Uhren, Schmuck; Unterhaltungselektronik (braune Ware); Zeitungen, Zeitschriften; Zoo
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel: Autozubehör, Anhänger; Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge; Farben, Lacke, Tapeten; Fliesen; Gartenbedarf, -geräte; Leuchten; Maschinen und Werkzeuge; Möbel; Musikinstrumente und Zubehör; Rolläden, Markisen; Sanitärbedarf; Teppiche, Bodenbeläge; Waffen, Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- 1.3 Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) festgesetzt - jeweils durch Einschrieb im Plan.
- 1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80 m. Im Mi 1 ist eine zusätzliche Mindesttraufhöhe von 5,00 m, im Mi 2 von 4,00 m einzuhalten. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.
- 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports beträgt 3 m. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 & 4 BauGB; §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Es sind sowohl Einzelhäuser (E) als auch Doppelhäuser (D) in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser sind nur an den Standorten gemäß Gestaltungsplan zu errichten. Statt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 2.2 Die Hauptgebäude sind traufständig (Firstrichtung parallel zur Hauptstraße) zu errichten. (Siehe zeichnerischer Planteil)
- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO sowie Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO BW ist zulässig. Dies gilt nicht für Baulinien.

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Alle Gebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens ihres Erdgeschosses der Oberkante des fertigen Straßenbelages des Gehweges zu entsprechen. Diese Höhe darf aufgrund der Hochwassergefährdung nicht unterschritten werden. Ein Spielraum von max. 40 cm nach oben besteht jedoch.

**4. Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die einzelnen Baugrundstücke dürfen ein Mindestmaß von 350 m<sup>2</sup> nicht unter- und ein Höchstmaß von 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt auf:

- 3 Wohneinheiten je freistehendes Gebäude
- 1 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

**6. Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen dabei eine Grundfläche von in der Summe max. 9 m<sup>2</sup> und max. 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 6.2 Freisitze und Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Fläche von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.
- 6.3 Nebenanlagen, außer Flächen für Müllbehälter, sind in den Vorgartenbereichen (Zone zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus) ausgeschlossen.

## **7. Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports muss eine Mindestaufstellfläche von 5 m Länge eingehalten werden.

Im Vorgartenbereich ist eine Breite von max. 6 m pro Grundstück als Zufahrt zulässig.

## **8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

8.2 Entlang des Gewässers ist ein 3 m breiter Gewässerschutzstreifen aus Gründen des Hochwasserschutzes von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe dazu auch unter Hinweise Punkt 11.7).

## **9. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zugunsten des Betreibers des Wehrs am Murgkanal. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

## **10. Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind nicht zulässig.

## **11. Hinweise**

11.1 Die Müllbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen und am Tag der Abfuhr an die Straße zu stellen.

11.2 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

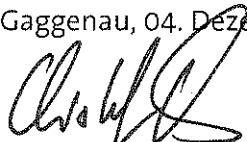
Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, sind diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege -, 76247 Karlsruhe zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege -, 76247 Karlsruhe einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

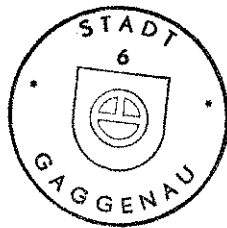
Instandsetzungsarbeiten oder eine Veränderung des Standorts bedürfen der denkmalrechtlich- schutzrechtlichen Genehmigung.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz; auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) wird verwiesen.

- 11.3 Durch die Nähe des Planungsgebiets zur Murg kann es zu Überschwemmungen bzw. Überflutung kommen. Aus diesem Grund müssen Öltanks auftriebssicher aufgestellt werden, Keller vor Überflutung geschützt werden (z. B. durch Anhebung von Kellerfenstern und obersten Stufen von außenliegenden Kellertreppen über das Geländeniiveau). Verteilerschränke und Heizungsanlagen dürfen nicht im Keller installiert werden.
- 11.4 Sichtbehinderungen durch Stützmauern o.ä. im Bereich der Stellplätze sind zu vermeiden und im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.
- 11.5 Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind Aufschüttungen und Abgrabungen - auch geringfügiger Art - kenntlich zu machen.
- 11.6 Im Planbereich 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.
- 11.7 Die An- und Hinterlieger des Gewässerbettes haben die zur Unterhaltung des Gewässers erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden und gemäß §30 WHG und §60 WG alles zu unterlassen, was die Unterhaltung des Gewässers unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Gaggenau, 04. Dezember 2007

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister





## **Satzung**

### **über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Hauptstraße" im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand: 30. Oktober 2007)**

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 19. November 2007 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom September 2006 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**

##### **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 Wand-schild mit einer Fläche bis 0,5 m<sup>2</sup> 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 bis 1,00 m Höhe zulässig. Rückwärtige Einfriedungen sind bis 1,80 m zulässig. Einfriedungen sind als offene Holzzäune und/oder als Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Im Übrigen gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.

**§ 6****Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind entsprechend der zulässigen Sockelhöhe bis zu 20 cm Höhenunterschied zum vorgefundenen Gelände zugelassen.

**§ 7****Dachformen**

1. Die Einzelhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 30°-45°.
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.

**§ 8****Materialien**

Für Fassade und Dacheindeckung sind reflektierende Materialien sowie reinweiße und schwarze Farben unzulässig. Auch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

**§ 9****Befahr- und Begehbare Flächen**

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7.

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, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.



**§ 11****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 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 Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ( $Q <= 0,2$  l/s) sicherstellen.

Begrünte Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen müssen bei der obigen Berechnung nicht berücksichtigt werden.

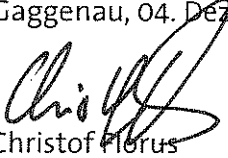
**§ 12****Ordnungswidrigkeiten**

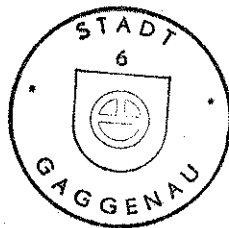
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 13****Inkrafttreten**

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

Gaggenau, 04. Dezember 2007

  
Christof Florus  
Oberbürgermeister





STADTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET: HAUPTSTRASSE 3767

ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG  
GAGGENAU

SEPT. 2006

GEZEICHNET: BO.-KRAFT  
GEPLANT: BIEGER

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.12.0