

**LEGENDE:**  
Planungsrechtliche Festsetzungen

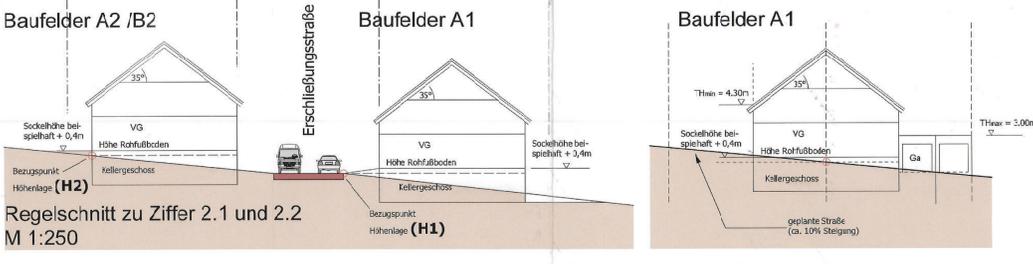
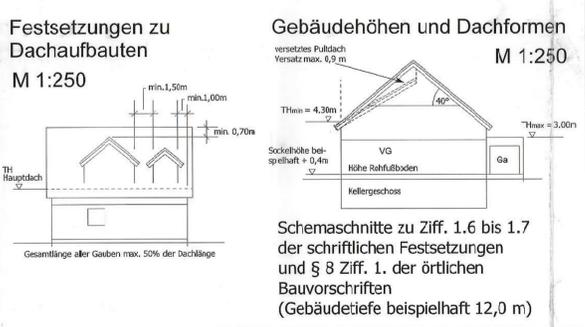
- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0.4 (§ 19 BauNVO)
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 VO)
- TH** Höhe der baulichen Anlagen  
TH=maximale Traufhöhe
- Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Offene Bauweise,  
E = nur Einzelhäuser  
D = nur Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Fläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: **M** = Mischfläche  
Straße  
Wege  
öffentliche Parkplätze  
Z = Grundstückszufahrten  
Bestehende Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)  
**V** Verkehrsgrün  
private Grünfläche  
öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
siehe Ziff. 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Bereich für private Lärmschutzmaßnahmen (siehe Ziff. 12.2)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
- Pflanzgebote** für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)  
pfg = Pflanzgebote Ortsrandeinzelnutzung und Abgrenzung zum FFH-Gebiet (siehe Ziff. 9.2 textliche Festsetzungen)
  - Pflanzbindung** für Einzelbäume (§ 9 (1) 25b BauGB)  
pfb = Pflanzbindung Gehölzstruktur (siehe Ziff. 9.3 textliche Festsetzungen)  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Garagen (**Ga**) und Stellplätze (**St**) (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)  
Satteldach / versetztes Pultdach  
Firstrichtung (siehe Ziff. 4.2)  
Flurstücksnummern und Flurstücksgrenze  
Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)  
Bestehende Bebauung  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
Zu- und Abfahrtsverbot  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers  
Straßenbegrenzungslinie  
bestehende / geplante Böschungen  
geplante Stützmauer und daraufgesetzter Lärmschutzwand

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 13.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung

<b>A</b>	Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b>	TH <sub>max</sub> = 4,30 m	<b>B</b>	Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b>	TH <sub>max</sub> = 4,30 m
	Grundflächenzahl	0,35	I*		Grundflächenzahl	0,4	I*
	Bauweise	E			Bauweise	D	
	Satteldach / versetztes Pultdach	SD/PD	30° bis 40°		Satteldach / versetztes Pultdach	SD/PD	30° bis 40°

\* besonders hier auch textliche Festsetzungen beachten!



**Verfahrensübersicht und Ausfertigung:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am:	21.07.2008
Ortsübliche Bekanntmachung	am:	31.07.2008
Früherzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom:	17.07.2009
	bis:	07.08.2009
Früherzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom:	17.07.2009
	bis:	21.08.2009
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	16.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	am:	15.07.2012
Öffentliche Auslegung	vom:	27.07.2012
	bis:	31.08.2012
Berichterstattung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	18.07.2012
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom:	27.07.2012
	bis:	31.08.2012
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am:	10.12.2012

Ausfertigung:  
Gaggenau, 28.01.2013

C. Frey, Oberbürgermeister

In Krafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

am: 31. Jan. 2013

Planfertigung: B. Schäuble, Bürgermeisterin

Verfahrensabwicklung: J. Frey, Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung

**GAGGENAU**  
STADTTEIL Selbach  
4  
BAUGEBIET:  
**BRUNNENRAIN**  
2. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN**

ABTEILUNG STADTPLANUNG  
28.11.2012

BETREUUNG DER EXTERNEN PLANUNG : C. FREY  
M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR.

BEARBEITUNG DER EXTERNEN PLANUNG:

Weber Consulting  
Weber Consulting Beratungs GmbH  
Bauschlötter Straße 62, 75177 Pforzheim  
Tel. 07231/583-301, Fax 07231/583-400

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan "Brunnenrain"**  
**der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Selbach**  
**(Stand 28. November 2012)**

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

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (s. Eintrag in der Nutzungsschablone)

1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 minimale/maximale Traufhöhe (**TH<sub>min/max</sub>**), die maximale Firsthöhe und ergänzend durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 von Hundert zulässig.

1.6 Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**) der Wohngebäude ist mit 4,30 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses definiert. Ergänzend wird das unter dem hier definierten Erdgeschoss liegende Geschoss (Kellergeschoss) auf 2,80 m Höhe begrenzt. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen ist zu beachten (siehe Ziffer 2 und Regelschnitte im Lageplan).

- 1.7 Die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses ist ausnahmsweise entweder im Dachraum oder im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.6 und zeichnerische Festsetzungen, zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 7 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe Regelschnitte).
- 1.8 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen verwiesen (siehe Ziffer 2 und Regelschnitte im Lageplan).

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

- 2.1 Die Höhenlage der Gebäude (= Oberkante Erdgeschossrohfußboden) in den Ordnungsbereichen **A1 und B1** ist an die in Gebäudemitte angrenzende Verkehrsfläche anzugleichen (= Höhe **H1** im Regelschnitt). Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.
- 2.2 Die Höhenlage der Gebäude (= Oberkante Erdgeschossrohfußboden) in den Ordnungsbereichen **A2 und B2** ergibt sich aus dem Schnitt der bergseits befindlichen Außenwand des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände (= Höhe **H2** im Regelschnitt). Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).
- 2.3 Die Höhenlage der Garagen (= Oberkante Rohfußboden) ist an die in Garagenmitte angrenzende Verkehrsfläche anzugleichen (siehe Regelquerschnitt). Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).

## **3 Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude im Ordnungsbereich A und 1 je Doppelhaushälfte im Ordnungsbereich B begrenzt.

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

- 4.1 Es wird eine „offene Bauweise“ mit Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

## **5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO Abs. 5 S. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 5.1 Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u. ä. zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundfläche von 12,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 5.2 Für Garagen gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen ausnahmsweise dann nicht, wenn diese in einem für Garagen festgesetzten Baufenster errichtet werden, das an öffentliche Wegeflächen (Fuß- /Radweg) angrenzt.

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

- 6.1 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 12,00 m<sup>2</sup> und ein Volumen von maximal insg. 25,00 m<sup>3</sup> (im Fall von Grundstücken für Doppelhaushälften: 9 m<sup>2</sup> und 20,00m<sup>3</sup>) nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. In der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

- 6.2 Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Flächen für Müllbehälter in den Vorgartenbereichen (Zone zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus) ausgeschlossen.

**7 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. Sie haben von der Straßengrenze einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

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

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

**9 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Allgemeine Festsetzungen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Die Pflanzgebote sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Ziff. 9.6) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (Ziff. 9.6) zu ersetzen.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm), je 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste (Ziff. 9.6) zu entnehmen. Die im Maßnahmenplan mit einer Pflanzbindung dargestellten Bäume (vgl. Kap. 2.1.1) können angerechnet werden.

Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedungen nicht zulässig.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern. Falls dadurch die Ausführung des Bauvorhabens unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zulässig, wenn an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

## **9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Für die festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus der Artenliste gemäß Textziffer 9.5 zu verwenden.

### Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg)

Als Puffer und optische Abschirmung zwischen Wohngebiet und angrenzendem FFH-Gebiet ist das Planungsgebiet nach Süd-/Südwesten hin durch eine freiwachsende geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen (Lage vgl. Maßnahmenplan, Pflanzgebot A 1) einzugrünen. Zu verwenden sind Gehölzarten gem. Artenverwendungsliste (Ziff. 9.6), Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche. Der Anteil an Dornensträuchern (siehe Kennzeichnung Ziff. 9.6) muss mind. ein Drittel betragen. Die tlw. im Süden angrenzenden privaten Grünflächen sind ebenfalls mit einzubeziehen. Auf diesen ist zusätzlich pro 50 m<sup>2</sup> ein Laubbaum gem. Artenverwendungsliste (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen.

*Hinweis:* Die Herstellung (Pflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) der oben genannten Hecke auf privaten Grundstücksflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vom Erschließungsträger durchgeführt.

### Pflanzgebot Einzelbäume

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden.

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel).

Gemäß den Darstellungen im Lageplan sind im Stellplatzbereich der Feuerwehr sowie an der Straße hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün, Baumscheiben etc.) welche nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind zu begrünen (z.B. Bodendecker, Wiesenansaat).

## **9.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

### Flächenhafte Pflanzbindung (pfb)

Die auf der Böschung im Nordwesten des Planungsgebietes vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Baum- bzw. Straucharten der Artenverwendungsliste (Ziff. 9.6) zu ersetzen.

### Pflanzbindung (Erhalt) von Einzelbäumen

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Abgängige Bäume sind durch hochstämmigen Streuobstbäume gemäß Artenverwendungsliste (Ziff. 9.6) zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 – 14 cm.

#### 9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

##### Streuobstbäume südliches Schulgelände (M 1)

Auf dem südlichen Schulgelände (öffentliche Grünfläche) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierfür ist die vorhandene artenreiche Fettwiese zu erhalten und mind. 9 hochstämmige Streuobstbäume (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) gem. der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

#### 9.5 Artenverwendungsliste

<b><u>Bäume</u></b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b><u>Sträucher:</u></b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn **
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster*
Prunus spinosa	Schlehe **
Rosa canina	Hundsrose **
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
* giftig	
** Dornenstrauch	
<b><u>Obstbäume</u></b>	
(bewährte, robuste Obstsorten laut Angaben der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Rastatt für Äpfel, Birnen und Pflaumen)	
<b>Apfel</b>	<b>Pflaumen</b>
Akane	Bühler Frühzwetschge
Alkmene	Elena
Elstar	Hauszwetschge
Gala Royal	Katinka
Goldrush	Nancymirabelle Typ 1510
Jakob Fischer	Ortenauer
Jonagold	
Primera	<b>Kirschen</b>
Roter Boskoop	Frühe Rote Meckenheimer
Rubinola	Große Schwarze Knorpel
Schweizer Glockenapfel	Hedelfinger Riesenkirschen
	Kassins Frühe

Topas	Schneiders Späte Knorpel
Vista Bella	
Zabergäu - Renette	<b>Wildobst</b>
	Holzapfel
	Holzbirne
<b>Birnen</b>	Walnuss
Alexander Lucas	
Benita	
Condo	
Gräfin von Paris	
Gute Luise	
Pierre Corneille	
Williams Christ	

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

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

**11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenkörpern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten in einer Breite bis maximal 1,50 m zu dulden. Straßenböschungen von mehr als 0,30 m Breite werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

**12 Schallschutzfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 *Bereich Festplatz des Turnerbundes:*

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Es wird empfohlen, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite einzurichten bzw. Fenster einzubauen, die nicht zu Lüftungszwecken genutzt werden dürfen und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sind.

12.2 *Bereich Feuerwehrgerätehaus und geplanter Parkplatz:*

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Es wird empfohlen, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite einzurichten bzw. Fenster einzubauen, die nicht zu Lüftungszwecken genutzt werden dürfen und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sind.

Als aktiver Lärmschutz wird an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle eine kombinierte Lärmschutzwand / Stützmauer, wobei die Lärmschutzwand eine Höhe von ca. 2,00 m über dem natürlichen Gelände erhält. Außerdem kann in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich der privaten Grundstücke eine Lärmschutzeinrichtung bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände errichtet werden.

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

### **13.1 Boden**

- 13.1.1 Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) wird eine fachkundige Baugrundberatung empfohlen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein.
- 13.1.2 Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt gelagert werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o. ä. belastet werden. Bevor der Oberboden wieder aufgetragen wird, soll der im Zug der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.
- 13.1.3 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

### **13.2 Wasser**

- 13.2.1 Grundsätzlich ist wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden an den Kellerwänden und unter der Bauwerkssohle eine Stauwasserbildung nicht auszuschließen. Für Keller-Außenwände wird eine Abdichtung gegen drückendes Wasser dringend empfohlen. - Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Gemäß Vorgabe der örtlichen Bauvorschriften ist das Regenwasser vor Versickerung in eine Retentionszisterne zu leiten und darf nur gedrosselt in den Untergrund versickert werden.
- 13.2.2 Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z. B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Gründen unzulässig. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.
- 13.2.3 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beim Landratsamt Rastatt (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 13.2.4 Durch etwaige Drainagen gesammeltes Wasser ist auf dem Grundstück so zur Versickerung zu bringen, dass Nachbargrundstücke nicht durch verstärkten Auftritt von Schichtwasser geschädigt werden können.

### 13.3 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

### 13.4 Versorgungsanlagen

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.

### 13.5 Artenschutz Fledermäuse

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

### 13.6 Trinkwassernutzung / Druckerhöhung

Laut Trinkwasserverordnung DIN 1988 ist innerhalb von Gebäuden ein Wasserdruck von 2 bar vorzuweisen. Sollte dieses in dem Gebiet wegen des vorhandenen Gefälles nicht der Fall sein, so sind die entsprechenden Gebäude mit einer eigenen Druckerhöhungsanlage auszustatten. Dieses hat jeder Grundstückseigentümer bzw. Bauherr selbst zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.

### 13.7 Lichtraumprofil:

Im Bereich der Zufahrten und im gesamten Straßenverlauf muss das erforderliche Lichtraumprofil (z. B. für Müllfahrzeuge) in einer Höhe von 4,50 m dauerhaft freigehalten werden.

Gaggenau, 28. Januar 2013

Christof Florus  
Oberbürgermeister



**Satzung**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan "Brunnenrain"**  
**der Großen Kreisstadt Gaggenau, Selbach**  
**(Stand 28. November 2012)**

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 10.12.2012 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung ist mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Brunnenrain“ deckungsgleich. Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Brunnenrain“ vom 28.11.2012 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 sind aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, -eindeckung und -farbe sowie Art und Form der Dachaufbauten als auch hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken.

Werden die zwei Hälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert, so gelten für diejenige Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, die zuvor genannten Maßgaben.

Doppelhaushälften, deren Bau von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten etwa 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 zu 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

## § 5

### Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der separaten Fußwege sind Einfriedigungen nur als Hecke oder als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune mit Hintergrundbepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist auf 1,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände begrenzt. Hinweis: Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts. Danach haben z. B. Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Wirtschaftswegen einen Abstand von 0,50 m einzuhalten.

## § 6

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang, zum Beispiel zur Anpassung an die Höhenlage der Verkehrsflächen zulässig und durch Böschungen auszugleichen. Ausnahmsweise können Mauern bis 0,70 m Höhe zugelassen werden, wenn sie in Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt oder mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden.

## § 7

### Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und sind unter Beachtung der Artenliste in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## § 8

### Dachformen und Dachgestaltung

1. Als zulässige Dachformen sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sowie das versetzte Pultdach mit einem Höhenversatz an der Firstkante von maximal 0,90 m festgesetzt.

2. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge von Dachgauben darf 50 von Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m vom First. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig. Alternativ zu diesem Zwerchgiebel sind ein dritter eigenständiger Giebel *oder* eine durchlaufende Schleppgaube (letztere kann dann auch größer als 50 von Hundert) zulässig; allerdings nur dann, wenn sie nicht zum Straßenraum hin orientiert sind.
3. Garagen oder Carports können mit Satteldächern bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassennutzung oder einem zumindest extensiv begrünten Flachdach errichtet werden.
4. Wird das Dach nicht begrünt, ist 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.

## § 9

### Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Unbeschichtete Metalle und die von der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen;
2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u. ä.) mit für Säugetiere (insbesondere Fledermäuse) giftigen Stoffen;
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten;
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert  $Y > 85$ ) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert  $< 6$ ).

## § 10

### Befahr- und begehbare Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen- /Carportzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 auszuführen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen).

Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

## § 11

### 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 solche geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

## § 12

### 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 den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung ist zulässig. Das Brauchwasser ist in einem von der Trinkwasserversorgung getrennten und unabhängigen Leitungsnetz zu führen.

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 zwei Drittel der Zisterne (mit ca. 0,2 Liter pro Sekunde) sicherstellen. Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung der Stadtverwaltung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Das auf befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Regenwasser ist seitlich in Grünflächen zu leiten und ggf. in kleinen bewachsenen Mulden zur Versickerung zu bringen.

## § 13

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 14

### Inkrafttreten

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

Gaggenau, 28. Januar 2013



Christof Florus  
Oberbürgermeister



