

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-)

WA 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

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

--- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
o ED	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
	Bauweise	Einzel oder Doppelhaus

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

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

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

Ga Garagen

--- 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

--- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

--- 15.14. Firstlinie

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB)	am: 23.April 2007
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 23.April 2007 am: 26.April 2007
Öffentliche Auslegung	vom: 04.Mai 2007 bis: 04.Juni 2007
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 24.April 2007 am: 25.April 2007 bis: 04.Juni 2007
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 23.Juli 2007

Ausfertigung:

Gaggenu, 16. August 2007

[Signature]
C. Hrus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am: 20. AUG. 2007

Planfertigung:

[Signature]
Stadtbaumeister, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensabwicklung:

[Signature]
Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung



GAGGENAU

STADTTEIL SELBACH

.....FERTIGUNG

4

BAUGEBIET: "HERRENWIESEN, UNTERE BRANDSTATT, HEPLER, OBERE BRANDSTATT"

3. ÄNDERUNG
Aufgestellt nach § 13a

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

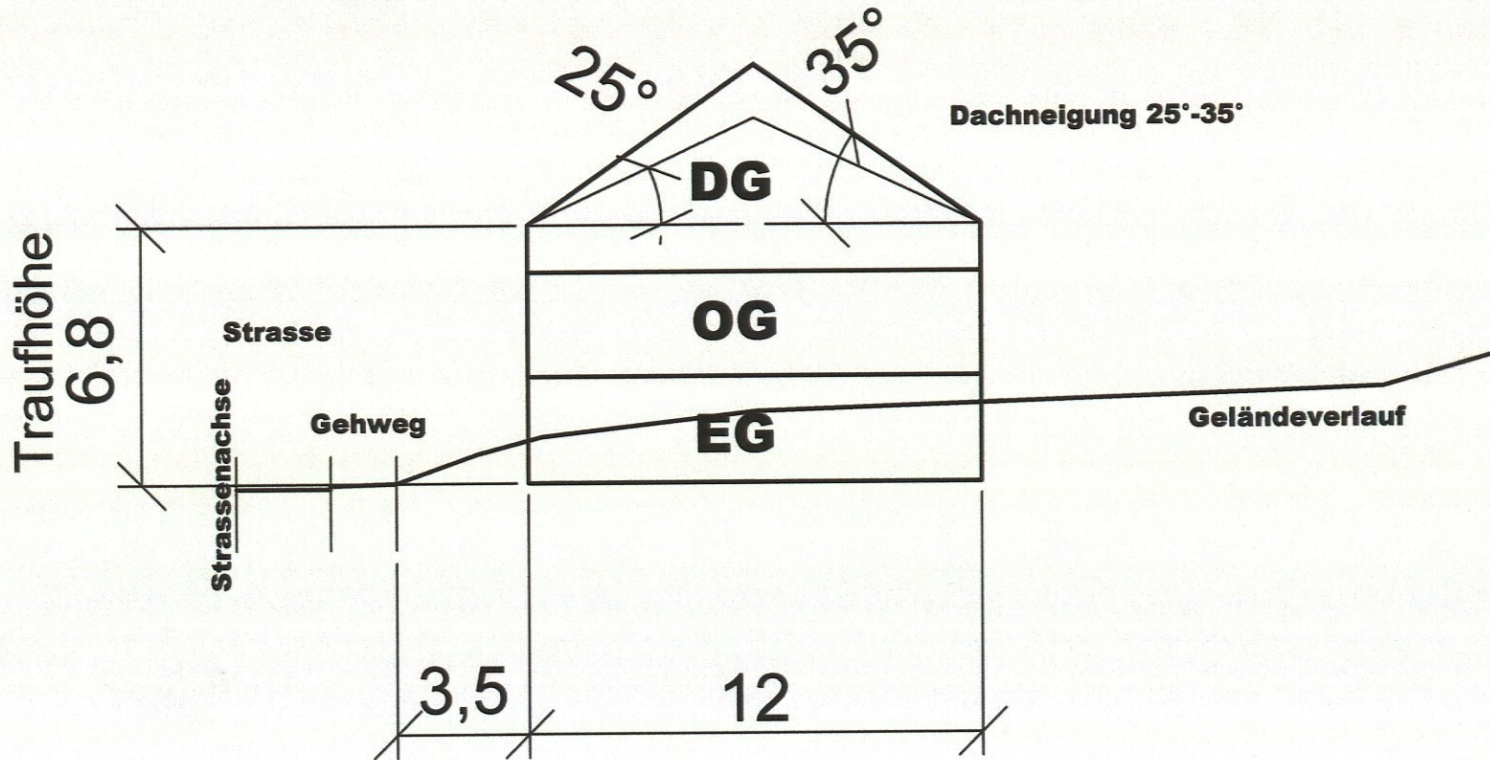
02. JULI 2007

GEZEICHNET: BO.-KRAFT
GEPLANT: FREY

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 4.4.c.O



⊕ GAGGENAU

STADTEIL SELBACH

BAUGEBIET : " HERRENWIESEN, UNTERE BRANDSTATT, HEPPLER, OBERE BRANDSTATT"
3.ÄNDERUNG

REGELSCHNITT

STADTPLANUNGSABTEILUNG
STADT GAGGENAU

02. JULI 2007 PLA

M.1:200



**Schriftliche Festsetzungen
zur 3. Änderung des Bebauungsplans
"Herrenwiesen, Untere Brandstatt, Heppler, Obere Brandstatt"
im Stadtteil Selbach
der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 02. Juli 2007)**

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl und max. zulässige Traufhöhe.
 - 1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80m (incl. mögl. Aufdachdämmung). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen (s. Regelschnitt). Ergänzend wird auf die Definition der Höhenlage in 1.6. verwiesen.
 - 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports beträgt 3 m. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Garage. Ergänzend wird auf die Definition der Höhenlage in 1.6 verwiesen.
 - 1.6 Die Hauptgebäude dürfen sich mit der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (bezogen auf den vorbeiführenden Gehweg) max. 20 cm über die Höhenlage der Oberkante Gehweg befinden. Hierzu ist als Bezugspunkt der höchste Punkt des Gehweges entlang des Gebäudes zu verwenden.
Gleiches gilt für die außerhalb der Gebäude befindlichen Garagen, welche sich mit der Fußbodenoberkante des Garagenbodens max. 20 cm über die Höhenlage des Gehweges befinden dürfen. Hierzu ist entsprechend als Bezugspunkt der höchste Punkt des Gehweges entlang der Garage zu verwenden.
Doppelhaushälften können in ihrer Höhenlage um bis 50 cm untereinander abweichen.

2. Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude bzw. je 1 je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

3.1 Es wird eine „Offene Bauweise“ festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Statt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.

3.2 Die Hauptgebäude sind traufständig zu den vorbeiführenden Straßen anzuordnen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Einfahrtsbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §20 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen in folgendem Umfang zulässig (unberücksichtigt bleibt hierbei die Grundfläche der Zisterne): Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen eine Grundfläche von in der Summe max. 9 m² und max. 20 m³ und Freisitze nicht eine Fläche von 12 m² überschreiten. Nebenanlagen, außer Flächen für Müllbehälter, sind in der Vorgartenbereichen (Zone zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus) ausgeschlossen. Nebenanlagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Hauptnutzung errichtet werden.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann die Lage der Garage von der Festsetzung im zeichnerischen Teil abweichen.

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

5.1 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 zu bepflanzen.

6. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§9 Abs. 1 Nr. 21)

6.1 Die mit Signatur für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet Fläche ist zugunsten der Stadtwerke belastet.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V. m. Abs. 1a BauGB)

7.1 Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern nicht vorhandene Bäume erhalten werden.

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

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

9 Hinweise

9.1 Altstandort und Boden – Auf dem Plangebiet der Änderung befand sich vor der letzten Nutzung eine Blecherei. Die Fläche wurde 1989 im Rahmen der Bewertung der Belastungs- und Gefährdungssituation aus dem Altlastenkataster ausgeschieden. Auf Grund der mehrfachen Geländenutzung und der im Murgtal grundsätzlich lokal möglichen setzungsempfindlichen Schichtung bzw. geringen Tragfähigkeit oder Standfestigkeit wird eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Details zum Untersuchungsumfang im Hinblick auf die Altlastenfrage sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, abgeklärt werden.

9.2 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 Landesdenkmalamt zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt 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.

9.3 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 – falls in diesem Fall vorhanden – der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

9.4 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können Baugrunduntersuchungen angezeigt sein.

9.5 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 seit dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

9.6 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg) und sollte vorher geotechnisch untersucht werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die zuvor bei der unteren

Wasserbehörde zu beantragen ist. Bei der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten. Der vorsorgliche Einbau von Sperrrohren wird empfohlen.

10. Pflanzliste

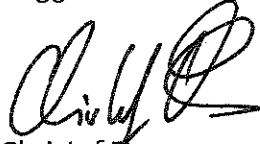
Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Bäume: Buche (*Fagus sylvatica*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*)

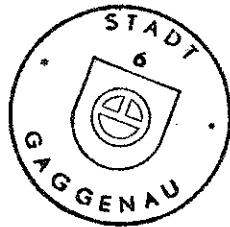
Obstbäume: Hochstämme regionaltypischer Obstsorten

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Fahlweide (*Salix rubens*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Gaggenau, 16. August 2007



Christof Morus,
Oberbürgermeister



Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Herrenwiesen, Untere Brandstatt, Heppler, Obere Brandstatt" im Stadtteil Selbach der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand: 02. Juli 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 23. Juli 2007 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 13.04.2007 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 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 grober Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m oder vorzugsweise als Laubholzhecken auch bis 1,80 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf der straßenabgewandten Seite der Hauptgebäude sind 6 m gemessen von der Rückfront der jeweiligen Gebäude größere Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) im folgenden Umfang zulässig (s. hierzu auch Regelschnitt): auf der Rückseite der mit A und B gekennzeichneten Baufenster von bis 1 m, auf der Rückseite des mit C gekennzeichneten Baufenster von bis zu 1,8 m. Im Übrigen sind die vorhandenen Geländebeziehungen bis zu max. 0,5 m veränderbar.

Die Übergänge zu Nachbargrundstücken sind durch Böschungen auszugleichen.

Mauern sind bis 0,70 m zugelassen, wenn sie mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden. Stützmauern für einen Kelleraufgang oder Garagenausgang (auch außerhalb vom Baufenster) sind von der vorhergehenden Höhenbegrenzung und der Bepflanzungsvorschrift ausgenommen.

§ 7

Dachformen

1. Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 25°-35°.
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 leicht geneigten Pultdächern bis 12° oder Satteldächern bis 30° Dachneigung, einer Terrassennutzung oder einem - mindestens extensiv - begrüntem Flachdach errichtet werden. 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, oder, falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.

§ 8**Materialien**

Für Fassade und Dacheindeckung sind nur nichtreflektierende Materialien zugelassen. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Das heißt für die Dacheindeckung sind zulässig:

- Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung
- Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder asbestfreie Platten
- matte Metalleindeckungen (nicht umweltbelastend).

§ 9**Farbgebung**

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) dürfen nur die natürlichen Materialfarben oder gedeckte Farbabstufungen verwendet werden. Reinweiße oder schwarze Farben sind nicht zulässig.

§ 10**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.

§ 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 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 m² bedachte Grundfläche betragen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig (s. hierzu Hinweise in den Schriftlichen Festsetzungen).

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.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

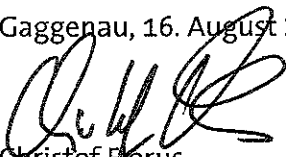
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 14

Inkrafttreten

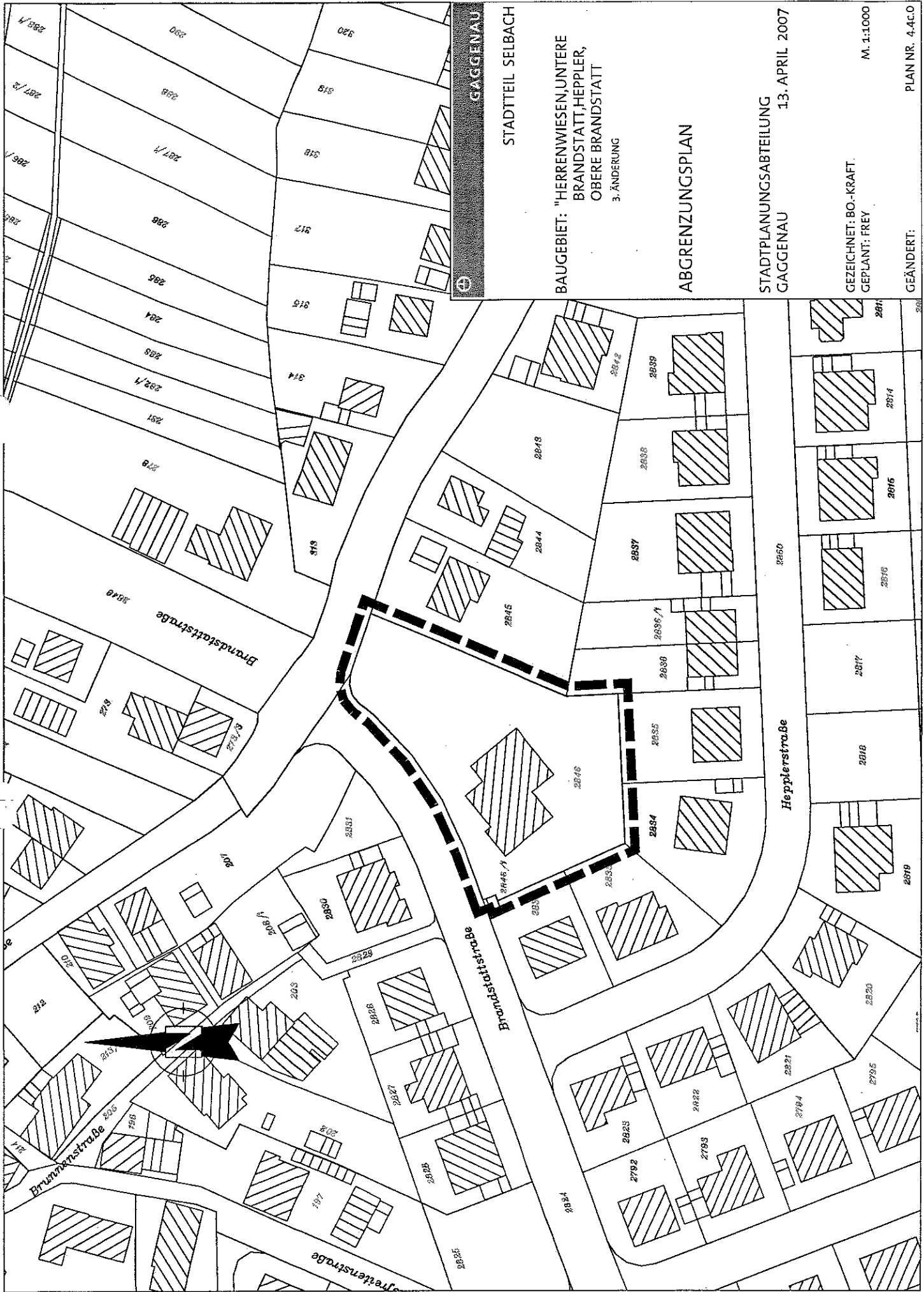
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 16. August 2007



Christof Forus,
Oberbürgermeister





GAGGENAU

STADTTEIL SELBACH

BAUGEBIET: "HERRENWIENEN, UNTERE
BRANDSTATT, HEPLER,
OBERE BRANDSTATT
3. ÄNDERUNG

ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU
13. APRIL 2007

GEZEICHNET: BO.-KRAFT
GEPLANT: FREY

M. 1:1000

GEÄNDERT:
PLAN NR. 4.4c.0