

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau, 03. Februar 1997

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Dorfwiese" im Stadtteil Selbach der Großen Kreisstadt Gaggenau

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 in folgende Bereiche gegliedert:
 - a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
(§ 4 BauNVO)
 - b) Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, Flächen
mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20) BauGB)
 - 1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

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

2.1 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für Garagen (siehe dazu Schnitte).

2.2 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1, § 13 Abs. 2,
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.3.1 Garagen bzw. Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.

3.3.2 Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Teile der Erschließungsanlage sind, wie durch Planeintrag gekennzeichnet, zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.
- 4.2 Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur wasserdurchlässige Materialien oder eine wasserdurchlässige bauliche Ausführung zulässig.

5. Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Während der Bauzeit sind alle gefährdeten Bäume durch geeignete Ummantelungen zu schützen. Damit keine Wurzelverletzungen erfolgen, muß bei den Erschließungs- und Bauarbeiten ein entsprechender Abstand gewährt werden.
- 5.2 Der Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten.
- 5.3 Je begonnener 300 m² Bauplatzfläche muß ein Laubhochstamm oder -halbstamm angepflanzt werden.
- 5.4 Für Neupflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang des Selbachs sind nur standortgerechte Laubgehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste zulässig:

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Weiden	Salix fragilis
	Salix caprea

- 5.5 Innerhalb des als private Grünfläche (PG) festgesetzten Böschungsbereiches der Badener Straße (L 79a) sind Veränderungen des Geländeprofiles unzulässig. In den Ausfahrtsbereichen sind in den notwendigen Sichtdreiecken nur aufgeastete Laubholzhochstämme und Sträucher bis maximal 60 cm Höhe zulässig.

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

6.1 Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Gewässerrandstreifen nach § 68b Wassergesetz (Baden-Württemberg) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Anpflanzungen sind nur entsprechend der unter Punkt 5.4 genannten Pflanzliste zulässig.

6.2 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

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

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gaggenau (Abwasserkanal)

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

8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnitten maßgebend.

8.2 Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten bzw. die minimalen Traufhöhen nicht unterschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

8.3 Die maximalen Traufhöhe sind auf bestehendes natürliches Gelände, d.h. festgesetztes Gelände, bezogen.

9. Hinweise

9.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

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. Deshalb wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG hingewiesen.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

9.2 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers 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.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe (gem. Ziff. 5.4) verbindliche Bezugsebene fest.


- 9.3 Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im ganzen Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

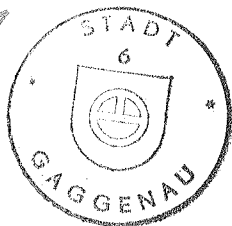
Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

- 9.4 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Sollten im Bebauungsplangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

- 9.5 Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Der Humus sollte auf jeden Fall auf dem eigenen Grundstück wieder eingebaut werden.

- 9.6 Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.


Michael Schulz,
Oberbürgermeister



Nr. 22-2511.3-8/20
Genehmigt (§ 1 Abs 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG)
Karlsruhe, den 02.06.1997
Regierungspräsidium Karlsruhe
gez. Friede

Stadt Gaggenau

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan "Dorfwiese" im Stadtteil Selbach der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 der LBO der für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 03. Februar 1997 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 27. Januar 1997 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.
2. Alle Anlagen und Freiflächen im Sinne des Abs. 1 sind nach Maßgabe der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, daß ein bruchloser ortsgestalterischer und baulicher Zusammenhang entsteht.

§ 3

Werbeanlagen

1. Alle nach § 50 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen sind kenntnisgabepflichtig.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
3. Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4**Außenanlagen**

1. Einfriedigungen sind kenntnisgabepflichtig.

Einfriedigungen entlang der Straßen und öffentlichen Wege sind nur als Laubholzhecken zulässig. In den notwendigen Sichtbereichen der Ausfahrten zur Badener Straße sind die Hecken auf maximal 96 cm Höhe zu begrenzen.

2. Rückwärtige Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun, Holzzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken zulässig.

§ 5**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die natürlichen Geländeverhältnisse sind zu erhalten. Veränderungen sind nicht zulässig bzw. nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen - im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde.

§ 6**Dachformen**

1. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 45° - nach Eintrag im Bebauungsplan -. Die First- und Traufrichtungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes und der Schnitte.
2. Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile nicht verunstaltend wirken.
3. Die Dachformen der Garagen sind durch Eintrag im Bebauungsplan bzw. Schnitt festgesetzt. Bei Garagen, die mit einem Satteldach festgesetzt wurden, ist die Neigung des Hauptbaukörperdaches maßgebend.

§ 7**Materialien**

1. Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind natürliche, landschaftsbezogene und ortstypische Materialien zu wählen (im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde).

In Frage kommen:

- mit Putz versehene Außenwände
- flächige Verkleidungen mit Holz;
Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten
sind unzulässig.

2. Materialien für die Dacheindeckungen müssen ebenfalls mit den Dachmaterialien der unmittelbaren Umgebung in Einklang gebracht werden. Dies gilt nicht, wenn in der Umgebung für das Ortsbild nichttypische Materialien verwendet werden.

In Frage kommen:

- Tonziegel als Biberschwanzdeckung oder Falzpfannen
- Betonziegel, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen ,wie Schiefer oder asbestfreie Platten.

§ 8**Farbgebung**

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten, hellen Farbabstufungen erfolgen.

Die Einzelfarbgebung ist im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde auf die vorhandenen Farben der jeweiligen baulichen oder landschaftlichen Situation abzustimmen.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten


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

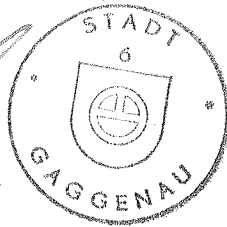
§ 10

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 04. Februar 1997


Michael Schulz
Oberbürgermeister



*Mr. 22-2511.3-8/20
Genehmigt (§ 74 Abs. 6 Satz 3 LBO)
Karlsruhe, den 02.06.1997
Regierungspräsidium Karlsruhe
gez. Friede*

