

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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. Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone
 WA 1 I
 0.4 max.4,30
 35°-40°
 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Anzahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe Dachneigung

WA 2 I
 0.4 max.4,30
 35°-40°
 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig * siehe textliche Festsetzungen

Anzahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe Dachneigung

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

3.5. Baugrenze

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

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstrasse bzw. Feldweg

V Verkehrsberuhigter Bereich

P Öffentliche Parkfläche

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▼ Einfahrt

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

E Elektrizität

15. Sonstige Planzeichen

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

Ga Garagen, Carport oder Stellplatz

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 BauNVO)

15.15. Firstlinie

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 07. Juli 2008 am: 10. Juli 2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 11. Juli 2008 bis: 25. Juli 2008
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 10. Juli 2008 bis: 11. August 2008
Auslegungsbefehl (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 28. Juni 2010 am: 01. Juli 2010
Öffentliche Auslegung	vom: 09. Juli 2010 bis: 09. August 2010
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 05. Juli 2010 vom: 09. Juli 2010 bis: 09. August 2010
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 02. Mai 2011

Ausfertigung:

Gaggenau, 03. Mai 2011

C. Florus
 C. Florus Oberbürgermeister



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

am: 2 & 3. Mai 2011

Planfertigung:

U. Kiewitt
 Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung

B. Schäuble
 B. Schäuble, Bürgermeisterin

Verfahrensabwicklung:

A. Thal
 Stadtbauamt, Bauverwaltungsabteilung



STADTTEIL FREIOLSHEIM

BAUGEBIET: HOLZBRUNNENÄCKER 4

...FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG

16.02.2011

STADTPLANERIN: U. KIEWITT

ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 5.5.1

Stadtbauamt/Abteilung Stadtplanung
II 60/6215.41-5/Kw

2. FERTIGUNG

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Holzbrunnenäcker" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Freiolsheim (Stand 16. Februar 2011)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 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 maximale Traufhöhe und ergänzend durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.8 verwiesen.
- 1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 vom Hundert zulässig.
- 1.6 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 4,30 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Ergänzend wird das unter dem – wie hier definierten – Erdgeschoss liegende Geschoss (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen ist zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitte).
- 1.7 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 Punkt 2.3 und Regelschnitte).

- 1.8 Ausnahmsweise ist die Bildung eines weiteren Vollgeschosses entweder im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.5 und zeichnerische Festsetzungen), zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2), und zur Dachneigung (§ 7 Ziffer 1 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe auch Regelschnitte).

2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der oberhalb der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens, hat dem natürlichen vorgefundenen Gelände zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der bergseitig befindlichen Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelquerschnitte).
- 2.2 Die Höhenlage der unterhalb der Erschließungsstraße befindlichen Wohngebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante der Straßenachse zu richten. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelquerschnitte).
- 2.3 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelquerschnitte).

3 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude bzw. 1 je Doppelhaushälfte 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. Ausnahmsweise kann statt zweier Doppelhaushälften auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 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)

Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Grundstücksteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 12,00 m² nicht überschreiten.

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 9,00 m² und 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.

6.2 Nebenanlagen, mit Ausnahme von Flächen für Müllbehälter, sind 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.

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 der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Vorhandene Baumbestände sind – soweit möglich – dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

9.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

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

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind für Nichtversorgungsgebäude im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind nur auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zulässig zur Versorgung der bereits bestehenden Wohngebäude Max-Hildebrandt-Straße 18 und 29.

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 Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zu dulden.

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

12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

12.1.1 Ausgleichsmaßnahme in den Gewannen „Bäumbach“ und „Rockenhalm“

Entbuschung der u.g. Grundstücke in den Gewannen „Bäumbach“ und „Rockenhalm“ sowie Entwicklung zu mageren Flachlandmähwiesen mit halboffener, hainartiger Struktur. Pflege durch Beweidung und/oder Mahd gemäß der Ansprüche insbesondere von Grünspecht (*Picus viridis*) und Wendehals (*Jynx torquilla*). Hierzu ist der Erhalt von Alt- und Totbäumen sowie die Entwicklung ganzjährig kurzrasiger bzw. lichter Grünlandbestände mit dichter Ameisenbesiedlung anzustreben. Ggf. kann nach mehrjähriger Entwicklungspflege bei stabilisiertem Vegetationsbestand eine mehrjährige Brache jährlich wechselnder Teilflächen zusätzlich günstig sein.

Folgende Grundstücke sind von der Maßnahme betroffen:

a) Gewinn „Bäumbach“, Gemarkung Gaggenau

Entbuschung und anschließend Pflege: ein Teil der Grundstücke Flst. Nrn. 529, 531/2 (Stadt), 534/1 (Stadt), 534/2 (Stadt), 535 (Stadt), 536 (Stadt), 540/2, 541 (Stadt), 542/2 (Stadt), 548, 549 (Stadt), 554/2 (Stadt), 562, 564 (Stadt) und 570 (Stadt) sowie gesamte Grundstücksfläche der Flst. Nrn. 552, 558 (Stadt), 563 (Stadt), 592/8 (Stadt)

Pflege: ein Teil der Grundstücke Flst. Nrn. 521/2 (Stadt), 543 (Stadt), 549 (Stadt), 553 (Stadt) und 548 sowie gesamte Grundstücksfläche Flst. Nr. 544

b) Gewinn „Rockenhalm“, Gemarkung Sulzbach

Entbuschung und anschließend Pflege: Flst. Nrn. 1441, 1442, 1443, 1444, 1446

Pflege: Flst. Nr. 1445

12.1.2 Ausgleichsmaßnahme für Wildbienen im Gewann „Rockenhalm“, Gemarkung Sulzbach

Schaffung kleiner Abbruchkanten an Böschungen und Wegerändern auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1441, 1442, 1445 und 1446 als Nistplatz für Wildbienen in wärmebegünstigter Südost- bis Südwestexposition.

12.1.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse im Gewann „Mühlfeld“, Gemarkung Freiolsheim

Optimierung der bestehenden Weidefläche östlich des Plangebietes als Lebensraum für die Zauneidechse durch Anlage von zehn 3-5 m² großen Totholz- und Steinhäufen mit Sandschüttungen, die als Sonn- und Versteckplätze sowie für die Eiablage dienen, entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 679 (Stadt) im Kontakt zu der außerhalb des Weidezaunes gelegenen, mit Saumvegetation bestandenen Böschung. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Gaggenau bereits umgesetzt.

12.2 Fledermäuse

Bäume und Sträucher sind vor dem Fällen durch fachkundiges Personal auf streng geschützten 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.

12.3 Vogelarten

Zur Vermeidung von Störungen und Verlusten bei Vogelarten sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und außerhalb der Sommermonate durchzuführen.

12.4 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.

12.5 Insekten

Zur Beleuchtung öffentlicher Flächen ist insektenschonende Beleuchtung (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen) zu verwenden.

12.6 Baugrunderkundung

Es liegt eine geotechnische Beurteilung – erstellt von Dr.-Ing. Orth GmbH, Karlsruhe – des Baugebietes hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit und Bebaubarkeit vor. Die anstehenden Böden sind grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Allerdings sind die Böden nur bedingt durchlässig. Eine Stauwasserbildung an den Kellerwänden und unter der Bauwerkssohle ist somit nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Gebäudeschäden die Keller gemäß der DIN 18195-6 und 18195-10 wasserdicht auszubilden („weiße Wanne“). Alternativ können gemäß der DIN 4095 Dränschichten entlang den Wänden angebracht werden. Weitere Informationen hierzu sind dem Bodengutachten zu entnehmen, welches dem Bebauungsplan beigefügt ist.

12.7 Boden

- 12.7.1 Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.
- 12.7.2 Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.
- 12.7.3 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 der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

12.8 Wasser

- 12.8.1 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.
- 12.8.2 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 ab 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.
- 12.8.3 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (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.

12.9 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.

- 12.10 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.
- 12.11 Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.
- 12.12 Der Empfang von Hör- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sollten vermieden werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

13 Pflanzliste

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

Liste große Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Liste mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne

Liste Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) **giftig!**
Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Liste Schnitthecke

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Buche (Fagus sylvatica)

Ganzjährig grün: Liguster (Ligustrum vulgare) **giftig!**

Liste Fassade

Selbstklimmer:

Efeu (Hedera helix) **giftig!**
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

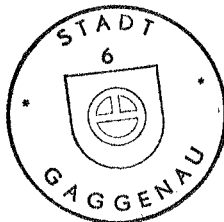
Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):
Berg-Waldrebe (Clematis Montana) **schwach giftig!**
Kletterrosen (Rosa-Arten)

Pflanzen, die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):
Geißblatt (Lonicera-Arten) **Beeren giftig!**

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehene Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken, als abgeschlossen nachzuweisen.

Gaggenau, 03. Mai 2011


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

2. FERTIGUNG

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Holzbrunnenäcker" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Freiolsheim (Stand 16. Februar 2011)

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 02. Mai 2011 folgende örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 16. Februar 2011 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften 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 0,50 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecke oder als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune mit Hintergrundbepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt. Einfriedigungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen. Ausnahmsweise können Mauern bis 0,70 m zugelassen werden, wenn sie in Natursteinmauerwerk (Tro-ckenmauer) ausgeführt oder mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden.

§ 7

Dachformen

1. Die Einzelhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 35°-40°.
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 können mit Satteldächern bis 30° Dachneigung, einer Terrassen-nutzung oder einem - mindestens extensiv - begrüntem Flachdach errichtet werden.
4. Wird das Dach nicht begrünt, ist die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwen-den wie beim Hauptgebäude oder falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.

§ 8

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 Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.
2. Verwendung von 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 oder schwarze Farben.

§ 9

Befahr- und Begehbare Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen-/Carpportzufahrten sind 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 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 Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q <= 0,2$ l/s) sicherstellen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

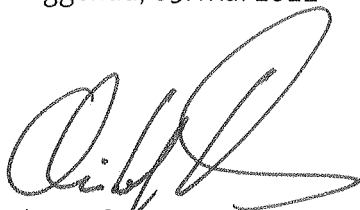
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

§ 13

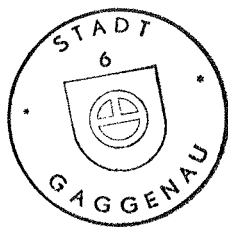
Inkrafttreten

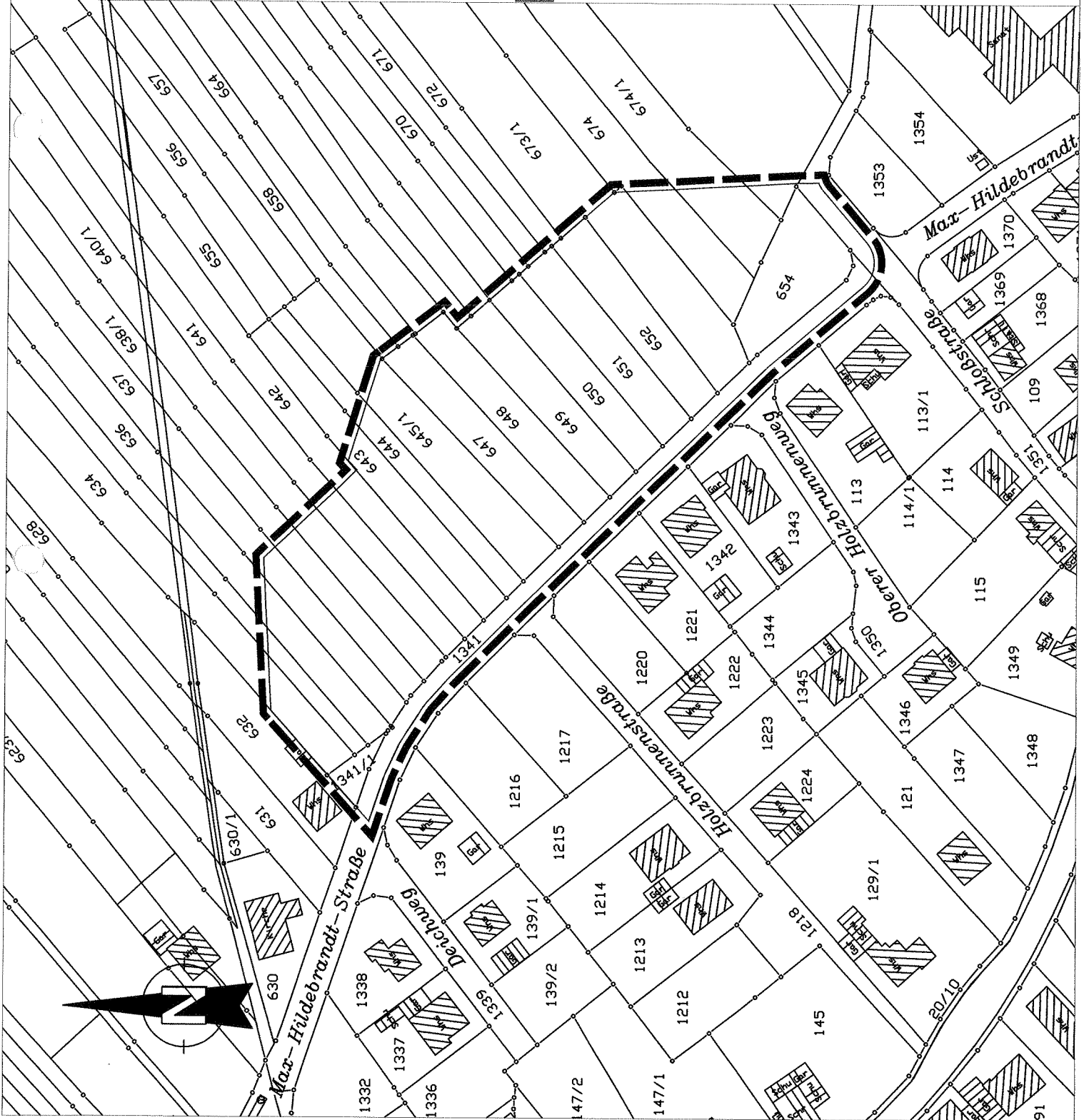
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 03. Mai 2011



Christof Florus,
Oberbürgermeister





 **GAGGENAU**

STADTTEIL FREIOLSHHEIM

BAUGEBIET: HOLZBRUNNENÄCKER

ABGRENZUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG

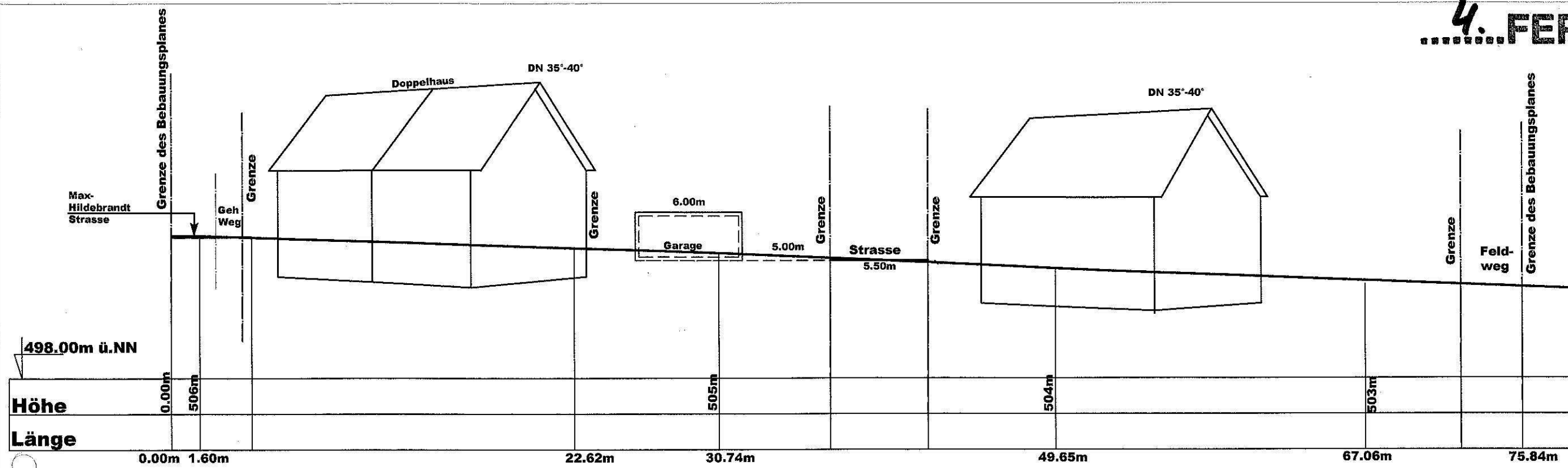
16.02.2011

STADTPLANERIN: U. KIEWITT
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

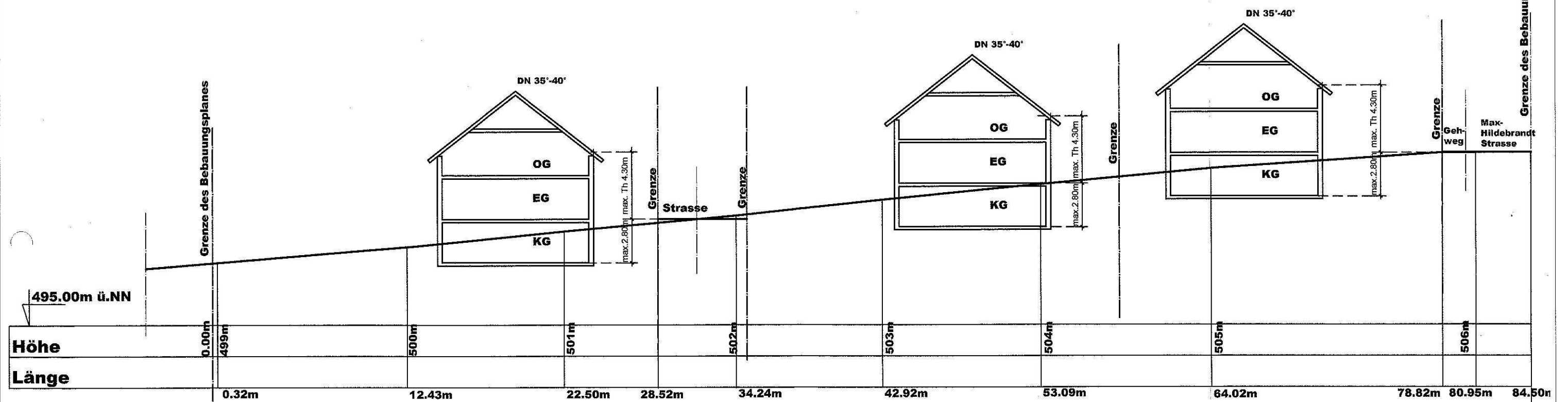
M. 1:1500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 5.5.0



Schnitt A - A



Schnitt B - B