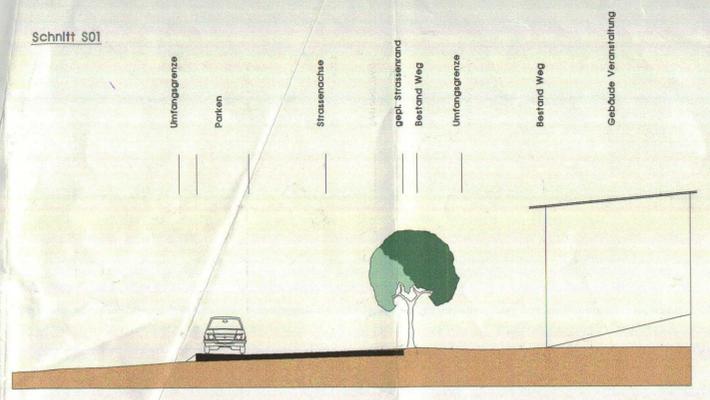
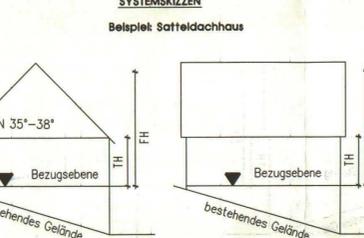
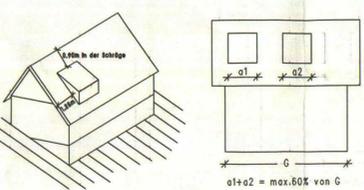
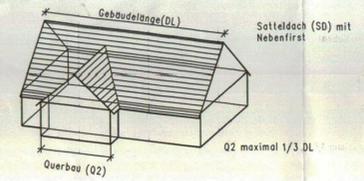


Schnitt S01



SYSTEMSKIZZEN ZU § 6 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



LEGENDE: Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Mass der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0.4 (§19 BauNVO)
TH Höhe der baulichen Anlagen (TH=Traufhöhe) in Meter bezogen auf eine Bezugsebene (B) als Höchstmaß
B=570.5 Höhe der Bezugsebene in müNN (Meter über Normalnull)
Bauweise (§9(1)2 BauGB)
Offene Bauweise
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauGB)
Baugrenze (§23(3) BauNVO)
Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
Fußweg / Fuß- & Radweg
Wiesweg
Grünflächen (§9(1)15 BauGB)
Verkehrsgrün
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20, 25 BauGB)
Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9(1)25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)
Pflanzbindung an Einzelbäume (§ 9(1)25b BauGB)
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§9(1)4,22 BauGB)
Ga Garagen
ST/OST Stellplätze / überdachte Stellplätze
Satteldach
Stellplätze für Mülleimer
Umgrenzung von Grundstücken, deren Kellergeschoß nicht im freien Gefälle entwässert werden kann
Höhenlinien Bestand
Flurstücksnummern und Flurstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
Bestehende Bebauung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

Table with 2 columns: Art der baul. Nutzung, Maximale Traufhöhe, Grundflächenzahl, Bauweise, Dachform/Dachneigung.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntgabe am 08.05.2000 den Aufstellungsbeschluss gefaßt.
Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2000.
Gaggenau, 27.01.2004
M. Striwe, Leiterin des Stadtbauamtes
Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Gaggenau, 27.01.2004
Der Oberbürgermeister Michael Schulz
Durch örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bzw. der Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB am 12.02.2004 ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, 12.02.2004
M. Striwe, Leiterin des Stadtbauamtes

Anzeigevermerk:
Gaggenau, 27.01.2004
M. Striwe, Leiterin des Stadtbauamtes

Vertical banner for 'Gaggenau' with '442' and 'BEBAUUNGSPLAN "Ortskern/Pfarrgarten/Festplatz, 1. Änderung" in Gaggenau-Oberweiler'.

Footer area with '4...FERTIGUNG 4', 'BEBAUUNGSPLAN', 'Planverfasser MR: Jochen Bernhardt, Freier Stadtplaner', and 'Göppingen, 17. Dezember 2003'.

Schriftliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan "Ortskern, Pfarrgarten, Festplatz 1. Änderung"

(Stand: Januar 2004)

Rechtsgrundlagen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. I S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- u. bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die Ausnahmen § 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB; §§ 16 - 19 BauNVO) i.V.m. § 74 (1) 1 LBO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl

0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

2.2 Höhenlage u. Höhe der baulichen Anlage

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit den maximal zulässigen First- und Traufhöhen die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Mit der EFH darf von der Bezugsebene um 0,5 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, sofern die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Traufhöhe (TH) entsprechend dem Planeinschrieb und den Systemskizzen im Lageplan zum Bebauungsplan. Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt als Höchstmaß über der Bezugsebene (B).

Die Traufhöhe (TH) ist als Höchstmaß über der angegebenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand festgesetzt. (siehe Systemskizze)

Sind innerhalb eines Baufensters unterschiedliche Bezugsebenen festgelegt, kann die eingetragene Abgrenzung zwischen beiden um 5 m verschoben werden.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 14, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

O = offene Bauweise

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. *Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Grundstücksgröße über 500 m² beträgt.*

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.
Dies gilt nicht für Baulinien und bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 3 m sind.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Terrassen gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
Terrassen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Fläche von maximal 16 m² zulässig.
Zisternen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt auf:

- 2 Wohneinheiten pro freistehendes Wohngebäude
- 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

5. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (siehe auch Örtliche Bauvorschriften § 3 Nr. 2)

6. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§9 (1) 25a und 25b BauGB), (§9 (1) LBO)

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Grünordnungsplanes (GOP). Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den vorstehenden Vorgaben dauerhaft zu unterhalten.

a) Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind die flächenhaften Pflanzbindungen und Einzelbaumbindungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen.

Pflanzenliste

Hochstamm, StU mind. 14-16 cm

Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Streuobstbäume	Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80 m; auch Wildobst

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Roter Holunder

b) Pflanzgebot Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Einzelbäume auf den Grundstücken gemäß der Pflanzenliste Bindungen anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt wer-

den. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die entsprechenden Grenzabstände sind einzuhalten.

c) Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind groß- und mittelkronige, straßenraumgeeignete Laubbaumarten mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m und einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden. Sorten der unten angegebenen Arten sind zulässig.

Pflanzliste Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste erfolgt mit der Erschließung.

d) Einfriedungen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Heckenpflanzungen Sträucher der Pflanzenlisten für Einfriedungen zu verwenden. Zur freien Landschaft hin ist die Pflanzenliste naturnahe Hecken zu verwenden.

Künstliche Einfriedungen dürfen nur hergestellt werden, wenn sie mit Sträuchern der Pflanzenlisten für Einfriedungen eingegrünt werden.

Naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Blütensträucher

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentillen Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelie

Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

e) Fassaden- und Dachbegrünung

Garagen mit Flachdach und überdachte Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung zu versehen.

Wird als Überdachung eine Pergola verwendet, ist sie mit Rankpflanzen zu begrünen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)

1. Entwässerung:

- a) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
- b) Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

2. Grundwasserschutz:

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen an das Entwässerungsnetz nicht angeschlossen werden.

3. Denkmalschutz:

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

4. Bodenschutz:

- a) Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Rastatt Abteilung Umweltschutz sofort zu verständigen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

- b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleppen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen.
- c) Auf das 'Merkblatt - Boden' des Landratsamtes Rastatt –Umweltamt- wird hingewiesen. Die im Merkblatt aufgeführten „materiellen Anforderungen für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- d) Das Aushubmaterial kann außerhalb der Leitungszone zum Wiederverfüllen von Gräben verwendet werden, wenn die sehr wasserempfindlichen Böden vor Wasser geschützt werden. Die Arbeiten sollten daher grundsätzlich nur bei trockenem Wetter ausgeführt werden.

5. Immissionen:

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken kann es auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

6. Hof- und Straßenbeleuchtung

Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder niederdrucklampen).

7. Baugrundverhältnisse und Grundwasserstand

Für das Baugebiet wurde ein Gutachten zur Feststellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erstellt. In das Gutachten kann beim Stadtbauamt Gaggenau Einsicht genommen werden.

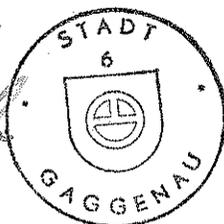
8. Abfallbeseitigung

In den Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Fahrzeuge kann der Hausmüll nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Es ist daher notwendig, den Mülleimer bis an die nächste vom Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen. Sie sind auf den im Bebauungsplan markierten Stellen zur Abholung abzustellen.

Gaggenau, 27.01.2004



Michael Schulz
Oberbürgermeister



PS Planungsgruppe Städtebau
Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161 97810-0 Fax: 07161 97810-33

Satzung

(Stand: Januar 2004)

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern, Pfarrgarten, Festplatz 1. Änderung“ im Stadtteil Oberweier der Großen Kreisstadt Gaggenau

Nach § 74 der LBO für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 15.12.2003 folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 04.12.2003 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen

§ 3

Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

1. Hauptgebäude:

Doppel- und Reihenhäuser sind bzgl. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material und Farbe) (siehe Planeintrag) in ihrer Ausführung anzugleichen.

2. Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:
- in das Hauptgebäude einbezogen, oder
 - mit einem begrünten Flachdach, oder
 - mit einer begrünten Pergola, oder
 - mindestens zu zwei Drittel in das bestehende Gelände eingegraben und erdüberdeckt.

§ 4

Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

§ 5

Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 50% der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand und zum First (in der Schräge gemessen) darf jeweils 1,1 m nicht unterschreiten.

Nebenfirste sind bis zu 1/3 der Dachlänge zugelassen.

Dachaufbauten (Gauben o.ä.) sind zusammengerechnet bis zu 40 % der jeweiligen Trauflänge zulässig.
(siehe Systemskizzen)

§ 6

Stellplatzgestaltung (§ 74 (2) 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien, Abflussbeiwert mindestens 0,7, ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

§ 7

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

1. Unbebaute Flächen müssen Grünflächen sein und sind unter Beachtung der Pflanzliste in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz unter II in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu beachten.

Stützmauern sowohl entlang öffentlicher Verkehrsflächen als auch zwischen privaten Grundstücken dürfen nur ab einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m hergestellt werden und sind max. in einer Höhe von 3/4 der Höhendifferenz zwischen angrenzender Straßenfläche bzw. Bezugsebenen der Baugrundstücke untereinander zulässig.

Die verbleibende Höhendifferenz ist mit Böschungen in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.

Die Stützmauern sind als Trockenmauern mit ortstypischen Gestein auszuführen und die Fugen mit Erdreich zu verfüllen und gärtnerisch anzulegen.

3. Für Einfriedigungen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nur Sträucher der Pflanzenlisten Einfriedigungen zulässig. Zur freien Landschaft hin ist die Pflanzenliste naturnahe Hecken zu verwenden. Künstliche Einfriedigungen dürfen nur hergestellt werden, wenn sie mit Sträuchern der Pflanzenlisten für Einfriedigungen eingrünt werden.
4. Stellplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagegebäude zu verbinden oder, von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren und einzugrünen. Stellplätze für Müllsammelbehälter sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Hinweis:

Stützmauern sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht Baden-Württemberg (NRG) sind zu beachten.

§ 8

Fassadengestaltung (§ 74 (1) 4 LBO)

Für Außenwandflächen sind stark glänzende, grell farbige und reflektierende Farben nicht zulässig. Außenflächen von Doppel- und Reihenhäusern müssen in Farben und Material einheitlich gestaltet und aufeinander abgestimmt werden.

§ 9

Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO i.V.m. §1 (5) 7 BauGB)

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwassernutzungsanlage mit einem Fassungsvermögen von mind. $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ überbaute Grundfläche¹⁾ herzustellen mit Überlaufanschluß an den Regenwasserkanal (Entwässerung im Trennsystem). Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei begrünten Flachdächern kann das Volumen um 30% reduziert werden.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt. Grundlage hierfür ist § 37 Infektionsschutzgesetz.

Die Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage²⁾ - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

§ 10

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.

¹⁾ Beispiel: Bei 100 m^2 überbauter Grundfläche ist eine Zisterne mit einem Volumen von $100 \times 0,05 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$ zu erstellen.

²⁾ Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenschicht

§ 11

Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

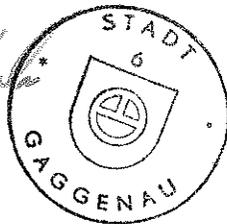
§ 13

Inkrafttreten

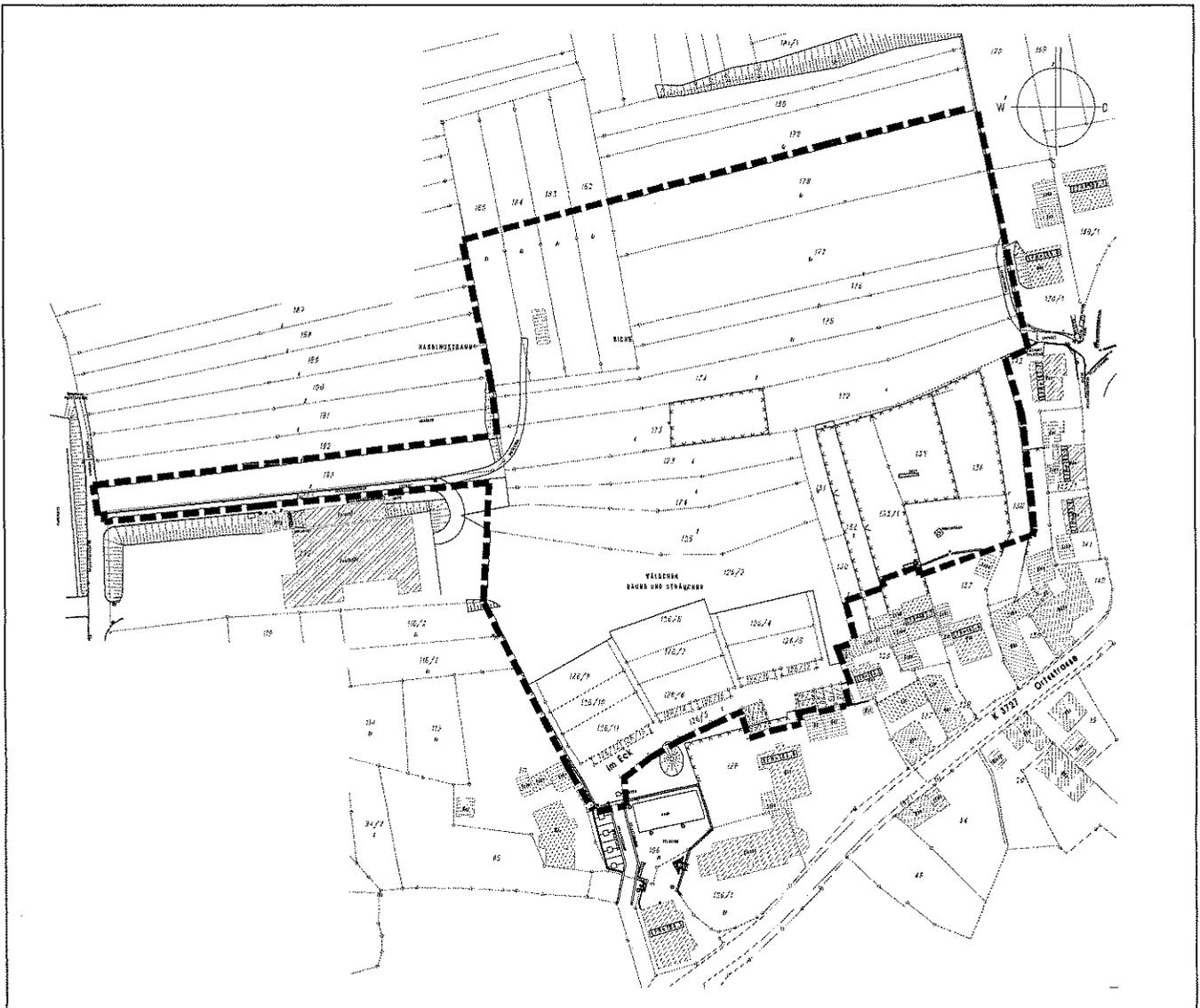
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 27. Januar 2004


Michael Schulz
Oberbürgermeister



Anlage 1: Abgrenzungsplan



Gefertigt: 04.12.2003