

199 PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)	1.1.3	WA	I	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)	2.5	0.35	I	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Bauformen, Bauverfahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	3.1	0		Offene Bauweise
	3.1.1	△		Nur Einzelhäuser zulässig
	3.1.2	△		Nur Doppelhäuser zulässig
	3.1.4	△		Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (Teilteil bezieht)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	4.1	—		Baugrenze
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.1	—		Zweckbestimmung
	5.2	—		Verkehrsbenutzter Bereich / Fußgängerbereich
	5.3	—		Öffentliche Parkfläche
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	6.1	—		Zweckbestimmung
	6.2	—		Elektrizität
7. Hausanschluss- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	7.1	—		unterirdisch
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	8.1	—		Öffentliche Grünflächen/Privates Grün
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	9.1	—		Wasserflächen
10. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)	10.1	—		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	10.2	—		Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB)
	10.3	—		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	10.4	—		Zweckbestimmung: Garagen oder Carports (siehe auch Textteil)
	10.5	—		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	10.6	—		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
	10.7	—		Aufschüttung
	10.8	—		Abgrabung
	10.9	—		Stützmauer
	10.10	—		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	10.11	—		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauzonen

15.15 35°-40° 15.16	Darstellung Früherichtung
Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.2000/27.11.2000 den Aufstellungsbescheid gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2000 / 30.11.2000	Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2000 / 21.05.2003 in der Zeit vom 11.03.2000 - inschl. 12.01.2001 2) 30.05.2003 - inschl. 30.05.2003 öffentlich ausliegen.
Gaggenau, 17.11.2005 M. Striewe Leiterin des Stadtbaumeisters	Gaggenau, 17.11.2005 M. Striewe Leiterin des Stadtbaumeisters
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch	Der Gemeinderat hat am 18.07.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
a) Erörterung am	b) Öffentliche Darlegung vom 28.07.2005 bis inschl. 11.08.2005
Gaggenau, 17.11.2005 M. Striewe Leiterin des Stadtbaumeisters	Gaggenau, 17.11.2005 Michael Schutz Der Oberbürgermeister
Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 1) 27.11.2000 am 2) 18.05.2003	Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 19 Abs. 2 BauGB am 24.05.2005 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Gaggenau, 17.11.2005 M. Striewe Leiterin des Stadtbaumeisters	Gaggenau, 24.05.2005 M. Striewe Leiterin des Stadtbaumeisters
Anzahlvermerk:	

GROSSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

.....FERTIGUNG 4  
STADTEIL SULZBACH

BAUGEBIET: WIESELE IM FELD

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG  
STADT GAGGENAU

PLANNER: FREY  
ZEICHNERIN: BORDASCH-KRAFT

GEÄNDERT:

AUG 2003

M.1:500

PLAN NR. 8.10.4





.....FERTIGUNG 6

GROSSE  
KREISSTADT  
GAGGENAU

STADTEIL SULZBACH

BAUGEBIET: WIESELE IM FELD

GESTALTUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG  
STADT GAGGENAU

AUG 2003

PLANER: FREY  
ZEICHNERIN: BORDASCH-KRAFT

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 8.10.6



**Schriftliche Festsetzungen**  
(Stand: 04. August 2003)  
**zum Bebauungsplan "Wiesele/Im Feld" im Stadtteil Sulzbach  
der Großen Kreisstadt Gaggenau**

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 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 - nach Einschrieb im Plan -, die maximal zulässige Traufhöhe und die Grundflächenzahl.
  - 1.4 Entweder im Dachraum *oder* im Kellergeschoss ist, wenn alle anderen Festsetzung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden, ausnahmsweise die Bildung eines weiteren Vollgeschosses zulässig.
  - 1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 4,00 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.
  - 1.6 Ergänzend wird die Geschosshöhe des Kellergeschosses mit max. 2,80 m festgesetzt.
  - 1.7 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 50 von Hundert zulässig.
2. Zahl der Wohneinheiten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude bzw. einer 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.
- 3.2 Für die Festsetzung der Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- oder Doppelhaus wird ergänzend festgesetzt, dass nur dort alternativ auch ein Einzelhaus entstehen kann, wo im Gestaltungsplan zwei Doppelhaushälften aneinandergelagert sind; und nur dort alternativ ein Doppelhaus entstehen kann, wo im Gestaltungsplan ein Einzelhaus dargestellt ist. Im übrigen haben sich Doppelhaushälften in ihrer Grenzbebauung an der Darstellung im Gestaltungsplan zu orientieren.
- 3.3 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4. Mindestbreite für Grundstücke  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Grundstücke für Einzelhäuser benötigen eine Mindestbreite – bezogen auf die vorbeiführende Straße – von mindestens 17 m.

5. Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche in der Summe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Summe die Grundfläche der Zisterne. Gartenhütten, Geräteschuppen u.ä. dürfen hierbei eine Grundfläche von in der Summe max. 5 m<sup>2</sup> und Freisitze nicht eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist zu beachten.

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

- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Soweit sie im zeichnerischen Teil nicht dargestellt sind, dürfen sie eine maximale Größe von 6x6 m nicht überschreiten.
- 6.2 Für jedes Grundstück wird die Zahl der Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätze auf *Eine* begrenzt. Die maximale Breite dieser Zufahrt beträgt je Grundstück 6 m.

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

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> mit mindestens einem heimischen Baum zweiter Ordnung und mindestens zwei standortgerechten Sträu-



chern zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

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

- 8.1 Die talseitig entlang der Straßenachsen 2, 4, 6, 7 befindlichen Wohngebäuden haben sich mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses an den im Beiplan „nn-Höhen des Straßennetzes“ genannten nn-Höhen der Straßenoberfläche zu richten. Dabei ist derjenige nn-Punkt als Bezug zu verwenden, der der Mitte der Straßenfront des Gebäudes als nächstes liegt. Von dieser nn-Höhe darf die Fußbodenoberkante um max. 20 cm abweichen (s. Regelschnitt B).
- 8.2 Die bergseitig entlang der Straßenachsen 2, 4, 6 und 7 befindlichen und die auf den Grundstücksvorschlägen 83, 84, 89, 90, 97 und 107 liegenden Wohngebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses dem Schnittpunkt der Fußbodenoberkante mit dem natürlichen Gelände zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der straßenabgewandten bzw. hangseitig befindlichen Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf max. um 40 cm abgewichen werden (s. Regelschnitt A).
- 8.3 Die Höhenlage von Garagen, Carports und Stellplätze haben sich generell mit ihrer Fußbodenoberkante an den im Beiplan „nn-Höhen des Straßennetzes“ genannten nn-Höhen der Straßenoberfläche zu richten. Dabei ist derjenige nn-Punkt als Bezug zu verwenden, der in der Straßenachse dem Mittelpunkt der Straßenfront der Anlage als nächstes liegt. Von dieser nn-Höhe darf die Fußbodenoberkante talseitig um 20 cm und Hangseitig um max. 40 cm abweichen. Zulässig sind Garagen oder Carports aber auch, wenn sie integriert in das Hauptgebäude sind (hangseitig von der Erschließungsstraße im Keller bzw. talseitig von der Erschließungsstraße im Erdgeschoss befindlich), oder wenn die Garage oder der Carport sich an die Lage des angrenzenden Hauptgebäudes orientieren - d.h. hangseitig an den Keller bzw. talseitig an das Erdgeschoss -, und mit ihrer Fußbodenoberkante der angrenzenden Fußbodenoberkante des Hauptgebäudes oder alternativ mit ihrer Traufe der angrenzenden Decke entsprechen.
- 8.4 Für Hauptgebäude auf den Grundstücksvorschlägen 71 und 91 wird hinsichtlich ihrer Höhenlage folgendes festgesetzt:  
Grundstücksvorschlag 71 – Höhe der Fußbodenoberkante d. Erdgeschosses 239,50 m ü. NN;  
Grundstücksvorschlag 91 – Höhe der Fußbodenoberkante d. Erdgeschosses 230,40 m ü. NN.  
Für beide vorgehende Grundstücksvorschläge gilt, dass die Fußbodenoberkante um max. 40 cm abweichen kann.
- 8.5 Alle in diesem Bebauungsplan genannten Fußbodenoberkanten beziehen sich auf den Rohfußboden - und falls nichts anderes vermerkt ist - des Erdgeschosses.

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

Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine Nebenanlage genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.



10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Der vorhandene bzw. im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen angelegte Baum-, Hecken und Strauchbestand muss erhalten bleiben und bei Abgang unverzüglich wieder ersetzt werden.

10.2 Der als Ausgleichsfläche ausgewiesene ehemalige Friedhof ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Entfernen der Thujahecke und Anlage einer randlichen Abpflanzung aus heimischen Sträuchern, die entweder als Schnitthecke oder als freiwachsende 1,5 – 2 m hohe Pflanzung entwickelt werden soll.
- Entfernen von höherwüchsigen Nadelgehölzen, z.B. Thuja, und von expansiven Ziersträuchern wie Kirschlorbeer.
- Auflockerung des rasenartigen Gras-Kraut-Bestandes durch Krubbern; Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kraut-Mischung aus autochtonem Saatgut mit mindestens 30 % Kräuteranteil.
- Anpflanzen von 2–3 Stieleichen (*Quercus robur*) oder Traubeneichen (*Quercus petraea*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm. Alternativ sind auch entsprechende Hochstämme von Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) möglich.

Die Pflege ist auf folgende Weise vorzunehmen:

a) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (erste 2 Jahre)

Hecke: Wässern, ausmähen, ggf. Rückschnitt

Baumpflanzung: Wässern, ausmähen, ggf. Kronenpflege

Gras-Kraut-Flur: 2 x jährlich mähen, damit sich Wurzelfilz ausbildet, Schnittgut entfernen

b) Unterhaltungspflege (folgende Jahre)

Schnitthecke: 1 x jährlich Formschnitt

alternativ: freiwerdende Hecke oder lückiger Gehölzbestand: Rückschnitt alle 2-3 Jahre, Auslichten, Rückschnitt in der Höhe

Gras-Kraut-Flur: Mahd 1 x jährlich im Herbst, in wüchsigen Jahren zusätzlich Schnitt im Frühsommer Ende Juni, Schnittgut abräumen.

10.3 Die Ausgleichsfläche im Südwesten ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- Mahd einmal jährlich ab September
- Abräumen des Schnittgutes
- Reduzierung der Weidenbäume

Verbleibende Exemplare der Weidenbäume sind regelmäßig alle 2 Jahre zurück zu schneiden.

Eine Beweidung dieser Fläche ist nicht zulässig.



- 10.4 Die als privaten Grünflächen festgesetzten Ausgleichsflächen, die zur freien Landschaft liegen, sind als Streuobstwiesen zu entwickeln. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> muss ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt sein. Alternativ können auch Pflegeextensive Obstgehölze oder Wildobst verwendet werden, z.B. Süßkirschen, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Pyrus pyraeaster*), Holzbirne (*Malus sylvestris*), Birne, Speierling (*Sorbus domestica*), Zwetschge.

In den ersten 2-3 Jahren sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern und erhalten einen Erziehungsschnitt.

Der Wiesenbestand ist 1-2 mal jährlich zu mähen, ab Ende Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung durch Schafe und/oder Ziegen erfolgen. Zusätzlich zur Beweidung ist eine pflegende Mahd einmal jährlich durchzuführen incl. Abtransport des Schnittgutes.

- 10.5 Auf den öffentlichen Flächen (straßenbegleitendes Grün) sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

11. Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Geh- und Fahrrechte

Die Fläche, die mit dem Geh- und Fahrrecht G1 belastet wird, ist zugunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 3302, 3303, 3305, 3307 und 3308 belastet.

Die Fläche, die mit dem Geh- und Fahrrecht G2 belastet wird, ist zugunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 3308, 3309, 3310, und 3311 belastet.

11.2 Leitungsrechte

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L1 belastet wird, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) für ein Erdkabel 1 kV belastet.

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L2 belastet wird, ist zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke) und des Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Abwasser-Beseitigung Stadt Gaggenau) belastet.

Die Fläche, die mit dem Leitungsrecht L3 belastet wird, ist zugunsten des Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Abwasser-Beseitigung Stadt Gaggenau) für die öffentliche Regen- und Schmutzwasserentwässerung der umliegenden Wohnhäuser belastet.

12. Hinweise

- 12.1 Die Müllbehälter der Grundstücke entlang der Straßenachsen 3 und 7 sind zu den Abfuhrtagen an die jeweilige Mündung Ihrer Achse vorzubringen.

12.2 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt 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.

- 12.3 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.
- 12.4 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein.
- 12.5 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 ab dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.
- 12.6 Der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

### Pflanzliste

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

#### 1a - Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata bzw. platyphyllos	Winter- bzw. Sommerlinde

#### 1b - Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m)

Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn, eiförmig
Acer pseudoplatanus 'Negenia'	Bergahorn, kegelförmig
Alnus glutinosa	Roterle (Schwarzerle)
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica 'Fastigiata'	Buche, säulenförmig
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche



2a - Mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe

2b - Mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6 m) - Straßenbäume

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche, kegelförmig
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

3. Kleine Bäume (5/7 - 12/15 m), Kronenbreite 3 - 6 m - Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn, eiförmig
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn, kegelförmig
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)

4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas o. sanguinea	Kornelkirsche o. Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sarothamnus scop.	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa jundzillii	Raublättrige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana bzw. opulus	Woll. bzw. Gew. Schneeball

5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis-hybriden	Waldreben
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie



Jasminum nudiflorum  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus spec.  
Vitis coignetiae  
Wisteria sinensis

Winterjasmin  
Jelängerjelier  
Wilder Wein  
Scharlachwein  
Blauregen, Glyzine

Gaggenau, 17. November 2005



Michael Schulz,  
Oberbürgermeister





**Satzung**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
(Stand: 04. August 2003)  
**zum Bebauungsplan "Wiesele/Im Feld"**  
**im Stadtteil Sulzbach der Großen Kreisstadt Gaggenau**

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 18. Juli 2005 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beigefügten Abgrenzungsplan 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 m<sup>2</sup> 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 Maschendrahtzaun oder vorzugsweise als Laubholzhecken auch bis 1,80 m zulässig.

Im übrigen, z.B. hinsichtlich Abstände von Hinterpflanzungen von Zäunen, gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.

**§ 6****Aufschüttungen und Abgrabungen**

Direkt am Baukörper ist das Gelände entsprechend der Regelschnitte auszuformen. Im übrigen sind die natürlichen Geländebeziehungen 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 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 (überdachte Stellplätze ohne Wände) können mit Pultdächern, einer Terrassennutzung oder einem - mindestens extensiv - begrüntem Flachdach errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten. Dabei darf der First des Pultdaches grundsätzlich nicht an der Nachbargrenze liegen, es sei denn zwei nachbarlich direkt angrenzenden Garagen oder Carports, werden gleichzeitig mit gleicher Dachneigung beantragt.  
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**

1. Als Fassadenmaterial sind nur natürliche Materialien, d.h. Putzoberflächen, Holzbekleidungen, Sichtmauerwerk und Sichtbeton, zugelassen. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metallprodukten sind unzulässig.



2. Materialien für die Dacheindeckungen. Hierfür sind zugelassen:

- Tonziegel als Falzpfannen oder Biberschwanzdeckung
- Betonsteine, die sich in Oberflächenstruktur und Farbe in die Umgebung einfügen
- kleinteilige Eindeckungen, wie Schiefer oder asbestfreie Platten.
- matte Blecheindeckungen (z.B. Titan-Zink-Deckung).

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3. Begrenzung der Materialvielfalt

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, dass die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkone etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialvielfalt am Haus ausgewählt werden.

## § 9

### Farbgebung

Für die Farbgebung von außen (Putz, Dach, Wandverkleidungen) sollten die natürlichen Materialfarben oder entsprechende Einfärbungen verwendet werden. Putzanstriche sollen in gedeckten Farbabstufungen erfolgen. Reinweiße oder schwarze Farben sind nicht zulässig.

## § 10

### Befahr- und Begehbare Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, 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 m<sup>2</sup> 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 langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ( $Q \leq 0,2$  l/s) sicherstellen.

### § 13

#### Niederspannungsleitungen

Entsprechende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

### § 14

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 16

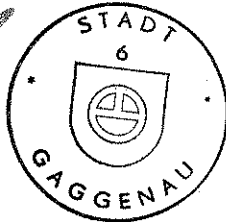
#### Inkrafttreten

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

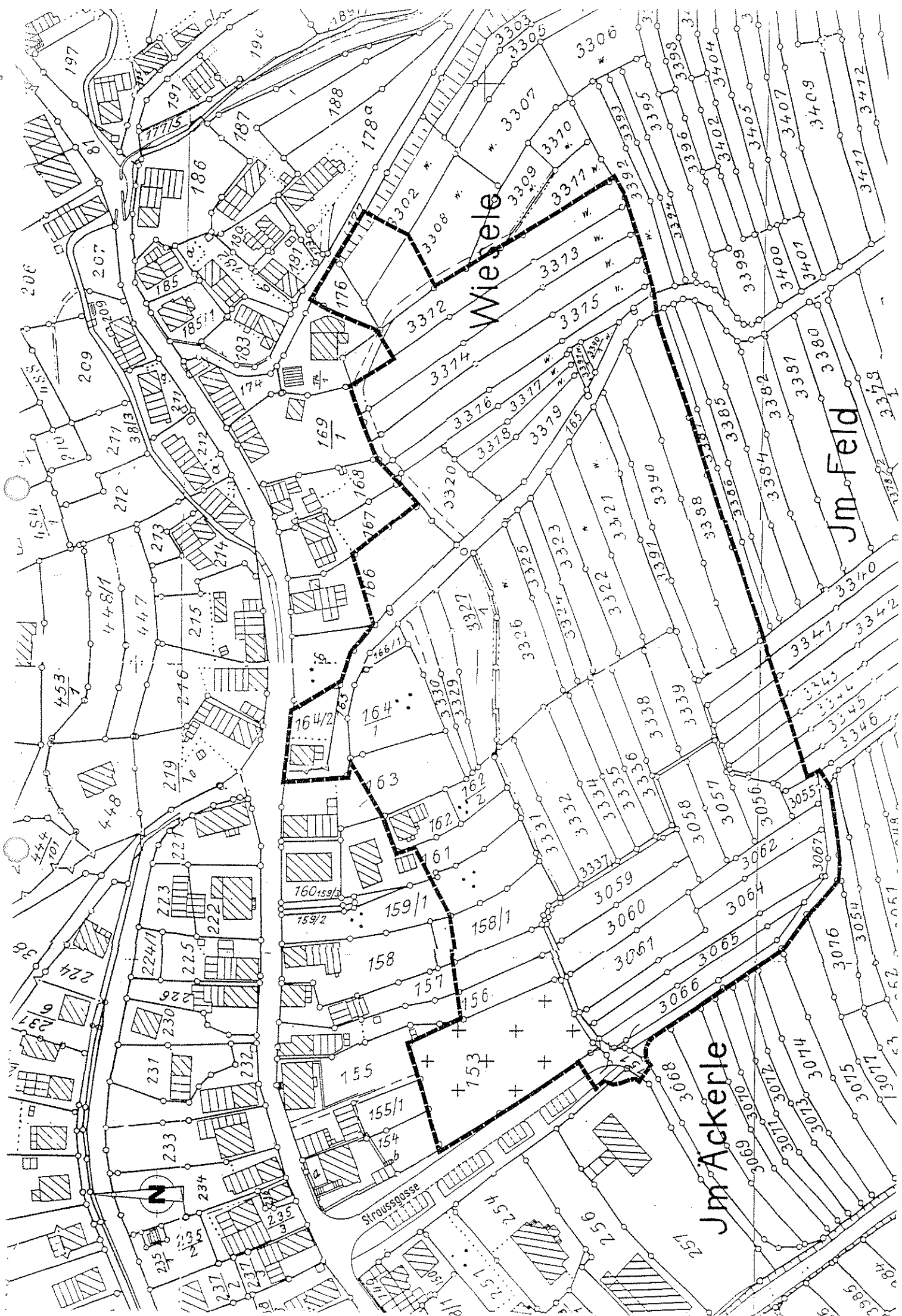
Gaggenau, 17. November 2005



Michael Schulz  
Oberbürgermeister



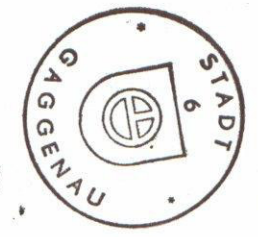
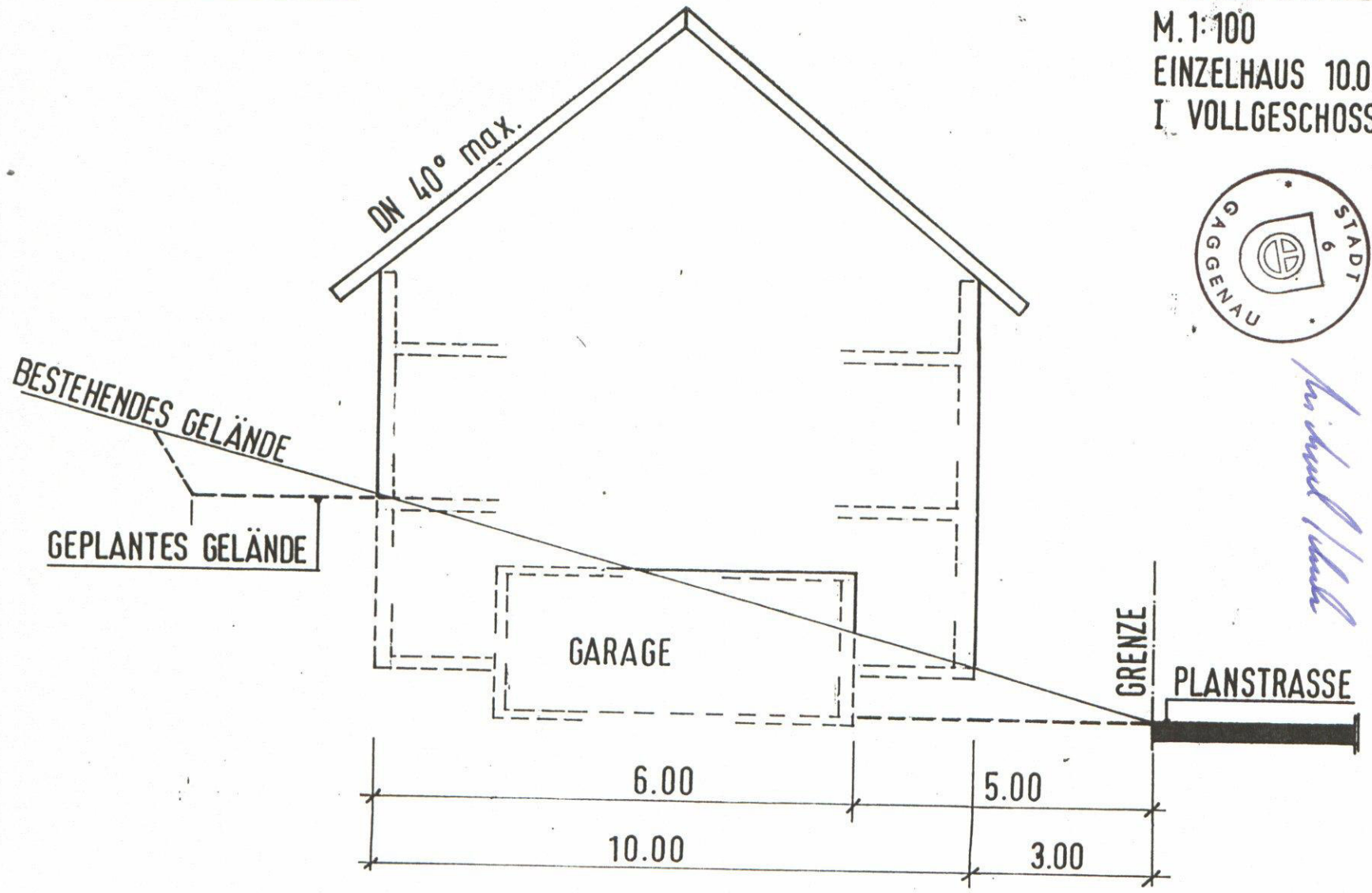






# REGELSCHNITT A

WIESELE IM FELD  
M.1:100  
EINZELHAUS 10.0 x 12.0m  
I VOLLGESCHOSS



Gaggenau, den 17.11.2005

*Arbeitszeugnis*

Der Oberbürgermeister  
der  
Stadt Gaggenau

**FERTIGUNG**

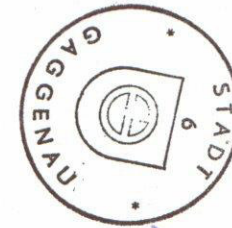
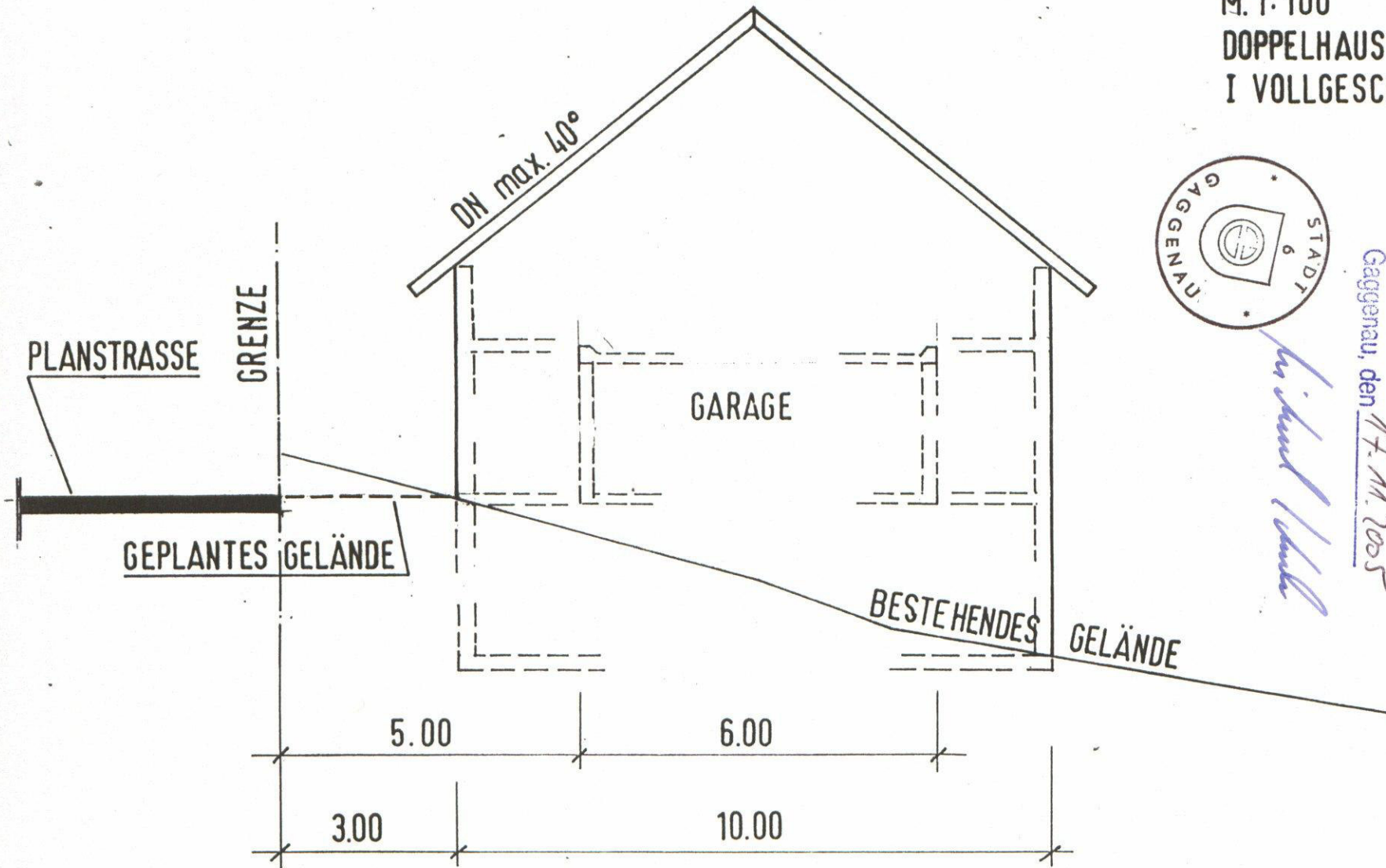
7

AUG 2003



# REGELSCHNITT B

WIESELE IM FELD  
M. 1:100  
DOPPELHAUS 10.0 x 7.5 m  
I VOLLGESCHOSS

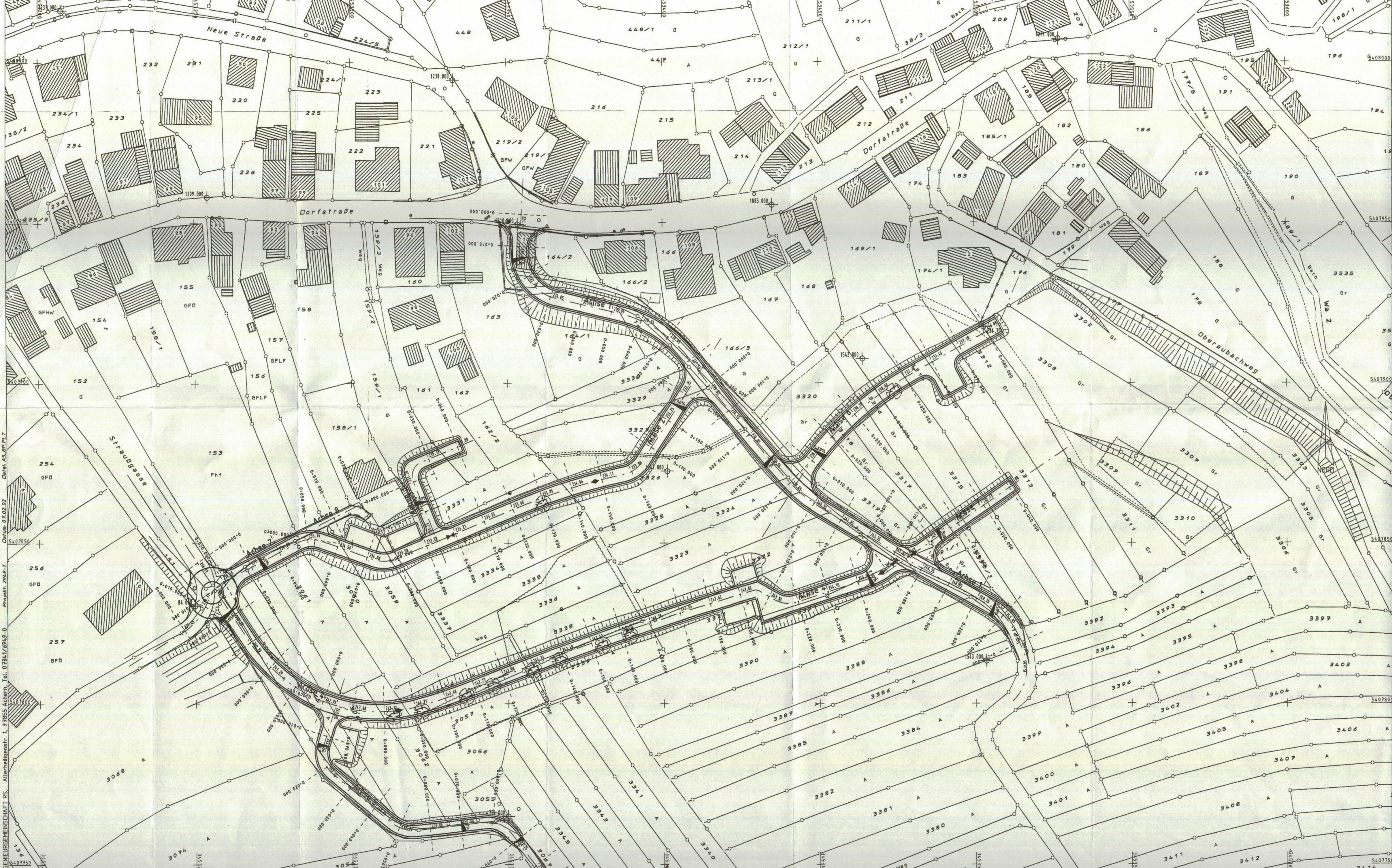


Der Oberbürgermeister  
der  
Stadt Gaggenau  
Gaggenau, den 17. M. 2005

*W. Schmid / W. Müller*

**FERTIGUNG**





INGENIEURWEISUNG RS, Alleeheilweg 1, 77855 Achern, Tel. 07841/6949-0  
 Projekt: 2949-T  
 Datum: 07.02.02  
 Zeichn. AS, BP, PLT

4. FERTIGUNG 9

GROSSE  
 KREISSTADT  
 GAGGENAU  
 STADTEIL SULZBACH

BAUGEBIET: WIESELE IM FELD

"NN-HÖHEN DES STRASSENNETZES"

STADTPLANUNGSABTEILUNG  
 STADT GAGGENAU  
 AUG 2003

QUELLE: ROSS SCHARBERT WILKE  
 INGENIEURBÜRO  
 77855 ACHERN  
 M. 1:500

GEÄNDERT:  
 Der Oberbürgermeister  
 der  
 Stadt Gaggenau  
 Gaggenau, den 17.11.2005  
 Michael Schmitt  
 PLANNR. 8.10.  
