

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	I	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise	Zahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe Dachneigung
0,4	max 4,3m		
o/E	35°-40°		

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

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

▼ Einfahrt

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

C 15.2 Hinweis zur Müllentsorgung, siehe Textliche Festsetzungen.

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

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

bestehende Mauer

Abgrenzung der 1. Änderung

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 15. Oktober 2012 am: 25. Oktober 2012
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 15. Juli 2013 am: 18. Juli 2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 26. Juli 2013 bis: 26. August 2013
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 16. Juli 2013 vom: 26. Juli 2013 bis: 26. August 2013
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	vom: 05. November 2013 bis: 22. November 2013
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 20. Jan. 2014

Ausfertigung:
Gaggenau, 21. Jan. 2014
C.Florus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 23. Jan. 2014

Planfertigung: A.E. Schoeneich, Stadtbaumeister, Abteilung Stadtplanung
Verfahrensabwicklung: J.F. Toller, Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung
B.Schäuble, Bürgermeisterin



STADTTEIL MICHELBACH
2. FERTIGUNG 4
BAUGEBIET: HOFSTÄTTE / MÜHLFELD
1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN
VERFAHREN NACH § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN



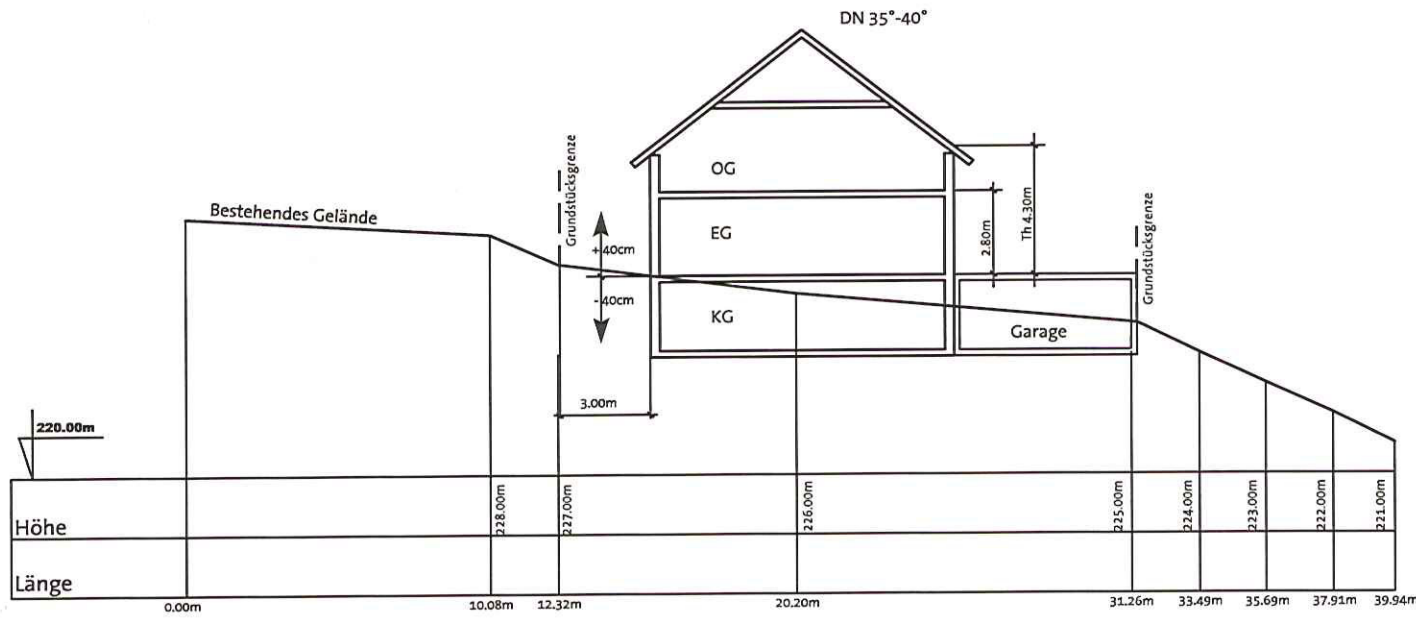
ABTEILUNG STADTPLANUNG
07.01.2014

BEARBEITUNG: E. SCHOENEICH
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT
M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 9.13a.1

2. FERTIGUNG

Schnitt E - E'



GAGGENAU

STADTTEIL MICHELBACH

BAUGEBIET: HOFSTÄTTE / MÜHLFELD
 1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN
 VERFAHREN NACH § 13a BauGB

SCHNITT E - E'



ABTEILUNG STADTPLANUNG
 07.01.2014

BEARBEITUNG: E. SCHOENEICH
 ZEICHNERIN: I.SCHULZ
 M. 1:250

GEÄNDERT: PLAN NR. 9.13a.4



Stadtbauamt/PLA
II 60/Schoe/Fy

2. Fertigung 5

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hofstätte / Mühlfeld – 1. Änderung" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Michelbach (Stand 07. Januar 2014)

Die schriftlichen Festsetzungen nach §9 BauGB i.V.m. der BauNVO des Ursprungsbebauungsplan „Hofstätte / Mühlfeld“ in der Fassung vom 20. Januar 2010 haben für die 1. Änderung weiterhin Gültigkeit.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungspunkte des Ursprungsbebauungsplans werden im Zuge des Änderungsverfahrens entsprechend angepasst.

Die entsprechenden Stellen sind „fett“ formatiert.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Wohngebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses dem Schnittpunkt der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens mit 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 max. um 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.
- 2.2 Die Garagen haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Garage dem höchsten Punkt der an der Garage vorbeiführenden nächsten öffentlichen Erschließungsanlage zu entsprechen. Von dieser Höhe darf max. um 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden. Hiervon ausgenommen sind die Garagen des nördlich der Planstraße A liegenden Baufensters, welches für ein Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen ist. Diese haben sich hinsichtlich ihrer Höhenlage an dem Schnitt C – C' zu orientieren.
Im Bereich des Schnittes (E-E') darf ausnahmsweise die Höhenlage der Garage abweichen, wenn diese der Höhenlage des Kellergeschosses entspricht.

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

- 11.1 Entlang des Grabens im Westen des Geltungsbereiches ist je Seite ein 2,00 m breiter Pufferstreifen anzulegen. Der Graben ist naturnah zu erhalten. Im Bereich des Pufferstreifens ist durch entsprechende Pflege (Mahd Ende August / Anfang September)

eine artenreiche Wiesenfläche als potentieller Lebensraum für den Großen Wiesenknopf zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- 11.2 Zur Beleuchtung öffentlicher Flächen ist insektenschonende Beleuchtung (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen) zu verwenden.
- 11.3 Die öffentlichen Stellplätze und der Feldweg sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Bei den öffentlichen Stellplätzen sind Rasengitter oder Rasenpflaster zu verwenden.
- 11.4 **Für den Verlust von Nistplätzen für Vögel auf dem Grundstück Flst.Nr. 3490/1 sind drei Vogelnistkästen an Bäumen und/oder dem Gebäude mit Baubeginn des Bauvorhabens dauerhaft zu verhängen. Der Durchmesser der Nisthöhlen muss mindestens 32mm sein. Die Kästen sind sicher vor anderen Tieren (z.B. Katze, Marder) aufzuhängen, z.B.: an glatten Hauswänden oder freihängend an einem Ast. Die Ausrichtung ist so zu wählen, dass kein Regen oder Wind in die Öffnungen gelangt.**

16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135 BauGB, Satzung der Stadt Gaggenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen und Satzung der Stadt Gaggenau über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen)

Das durch den geplanten Eingriff des Ursprungsbebauungsplans „Hofstätte /Mühlfeld“ **so wie der 1. Änderung** in Natur und Landschaft entstehende Defizit von **98.054** Werteinheiten (WE) teilt sich wie in nachfolgender Tabelle dokumentiert auf:

	Öffentliche Verkehrsflächen	Neue Bauflächen
Defizit	21.895 WE	76.159 WE
Kompensationsmaßnahme 1	21.555 WE (64 % der Maßnahme 1)	12.045 WE (36 % der Maßnahme 1)
Kompensationsmaßnahme 2	340 WE (0,5 % der Maßnahme 2)	64.114 WE (99,2 % der Maßnahme 2)

Kompensationsmaßnahme 1:

Im Bachlauf des Michelbaches ist ein 1,70 m hoher Sohlspung durch Erstellung einer rauen Rampe zurückzubauen. Durch den Rückbau des Sohlspunges ist der Michelbach bis zu den nächsten größeren Barrieren (gewässerabwärts Verdolung des Michelbaches, gewässeraufwärts höherer Absturz am Zufluss des Litzelbaches) auf einer Länge von ca. 420 m durchlässiger – und somit aufgewertet - worden. Die genannte Maßnahme wurde durch die Stadt Gaggenau bereits im Juli 2005 umgesetzt.

Kompensationsmaßnahme 2:

Im Gewann Kirschberg sind im Bereich der Flurstücke 3754 (Stadt), 3802 (einTeil), 3803 (ein Teil), 3804 (ein Teil), 3805, 3806, 3807, 3808, 3811, 3812 und 3817 Nadelbaumbestände zu roden bzw. ruderalisierte/ verbuschte Bereiche zu entbuschen und durch artenreiche Wiesenansaat und anschließende extensive Beweidung zu Magerwiesen zu entwickeln (gemäß „Konzept zur Sicherung der Mindestflur“). Zudem sind steinige Strukturen (Steinhaufen, -

riegel, Einzelsteine) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3754 einzubringen. Zur Wiesensaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden. Die Beweidung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Konzepts zur Sicherung der Mindestflur.

Die Kompensationsmaßnahme 1 ergibt eine Aufwertung von insgesamt 33.600 WE. Die Kompensationsmaßnahme 2 ergibt eine Aufwertung von insgesamt 64.643 WE. Insgesamt gibt es also eine Aufwertung von 98.243 WE. Bei einem Defizit von **98.054 WE** entsteht somit eine positive Bilanz von **189 WE**.

Mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 17.09.2012 zwischen der Stadt Gaggenau und den Grundstückseigentümer des Flst. 3490/1 bzw. den Bauwilligen wird unter §2 (2) vereinbart, dass letztere sich zur Übernahme der Kosten für die zusätzlich erforderlich werden den biotop- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen und für die daraus resultierenden weiteren Ausgleichsmaßnahmen verpflichten. Durch die erste Änderung des Bebauungsplans entsteht ein zusätzliches Defizit. In der 2009 erfolgten Bilanzierung des Geltungsbereichs und der externen Maßnahmen zum Ursprungsbebauungsplan wurde ein Biotopwertüberschuss von 2253 WE ermittelt. Im Rahmen der ersten Änderung erneuerte Bilanzierung ergibt sich ein zusätzliches Defizit von 2030WP. Die Differenz ergibt, dass weiterhin eine positive Bilanz verbleibt. Aus diesem Grund ist für die Biotopfragestellung der 1. Änderung keine zusätzliche Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Des Weiteren ist bei der Zuordnung zu berücksichtigen die unter 11.4 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ beschriebene artenschutzrechtliche Maßnahme. Diese fällt ebenfalls unter die Verpflichtungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags.

17. Hinweise

17.2 Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes A – am Weg „Hofstätte“ – muss aufgrund der für Müllfahrzeuge zu geringen Fahrbahnbreite an den Abholtagen an die südlich gelegene Kreuzung gebracht und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden. Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes B – in der Nähe der Wendefläche im südlichen Teil des Plangebietes – muss entsprechend der Anforderungen des Entsorgungsunternehmens an den Abholtagen 10 m in Richtung des Kreuzungsbereiches aufgestellt und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden.

Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes C – am Weg „Hofstätte“ – muss aufgrund der für Müllfahrzeuge zu geringen Fahrbahnbreite an den Abholtagen an die südlich gelegene Kreuzung gebracht und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden.

17.16 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen ist folgendes zu beachten:

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und außerhalb der Sommermonate (März bis August) durchgeführt werden, um die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden
- Fällungen von Höhlenbäumen dürfen nur im Herbst und vor Beginn der Frostperiode, durchgeführt werden, um die Tötung von überwinterten Fledermäusen bzw. von Fledermäusen in der Wochenstube zu verhindern
- Erschließungen der Flächen dürfen nur während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen, um diesen die Flucht zu ermöglichen

17.17 **Geotechnik**

Im Plangebiet wird der Baugrund von jungen, kiesigen Talablagerungen wechselnder Mächtigkeit aufgebaut. Darunter und am Südrand des Plangebietes werden tonig-sandige Festgesteine des Rotliegend angetroffen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gaggenau, 21. Januar 2014


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

2. Fertigung 8

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hofstätte / Mühlfeld – 1. Änderung" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Michelbach (Stand 07. Januar 2014)

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 20. Januar 2014 folgende örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 07. Januar 2014 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Satzung über die örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften des Ursprungsbebauungsplan „Hofstätte / Mühlfeld“ in der Fassung vom 20. Januar 2010 haben für die 1. Änderung weiterhin Gültigkeit. Die nachfolgend aufgeführten Vorschriften des Ursprungsbebauungsplans werden im Zuge des Änderungsverfahrens entsprechend angepasst. Die entsprechenden Stellen sind „fett“ formatiert.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländeverhältnisse sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen.

Ausnahmsweise können Mauern

- a) im WA-Gebiet **bis 1,60 m**
- b) im Privaten Grün **bis 0,70 m**

zugelassen werden, wenn sie in Naturscheinmauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt oder mit geeigneten Hänge- und Rankpflanzen begrünt werden.

Die bestehende Mauer auf den Flurstücken 3490 und 3490/1 ist, wie im zeichnerischen Teil angedeutet dargestellt, ausnahmsweise zulässig.

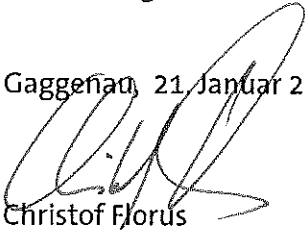
Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 13

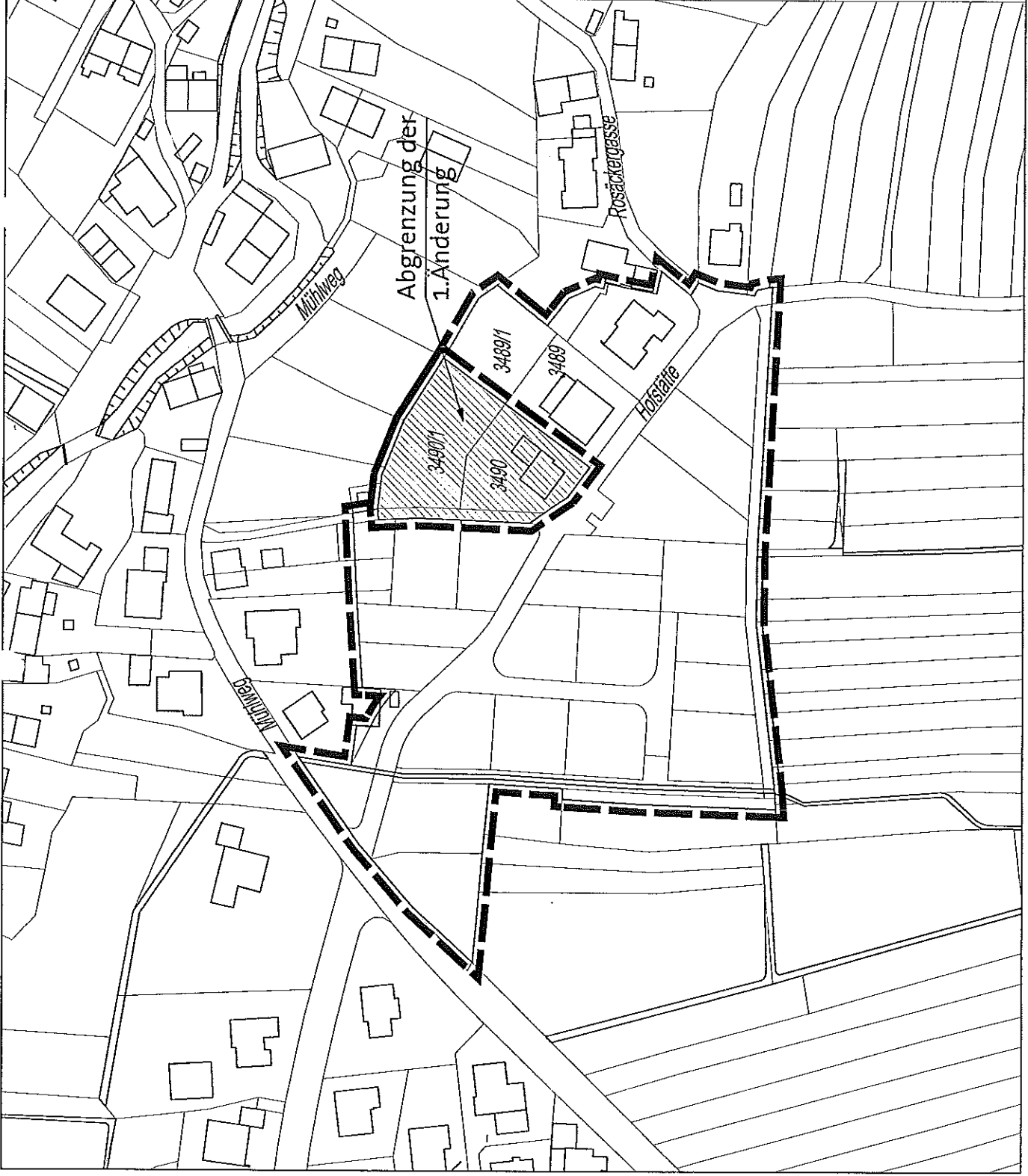
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 21. Januar 2014


Christof Florus
Oberbürgermeister





STADTEIL MICHELBAACH

BAUGEBIET: HOFSTÄTTE / MÜHLFELD
1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN
VERFAHREN NACH § 13a Bau GB

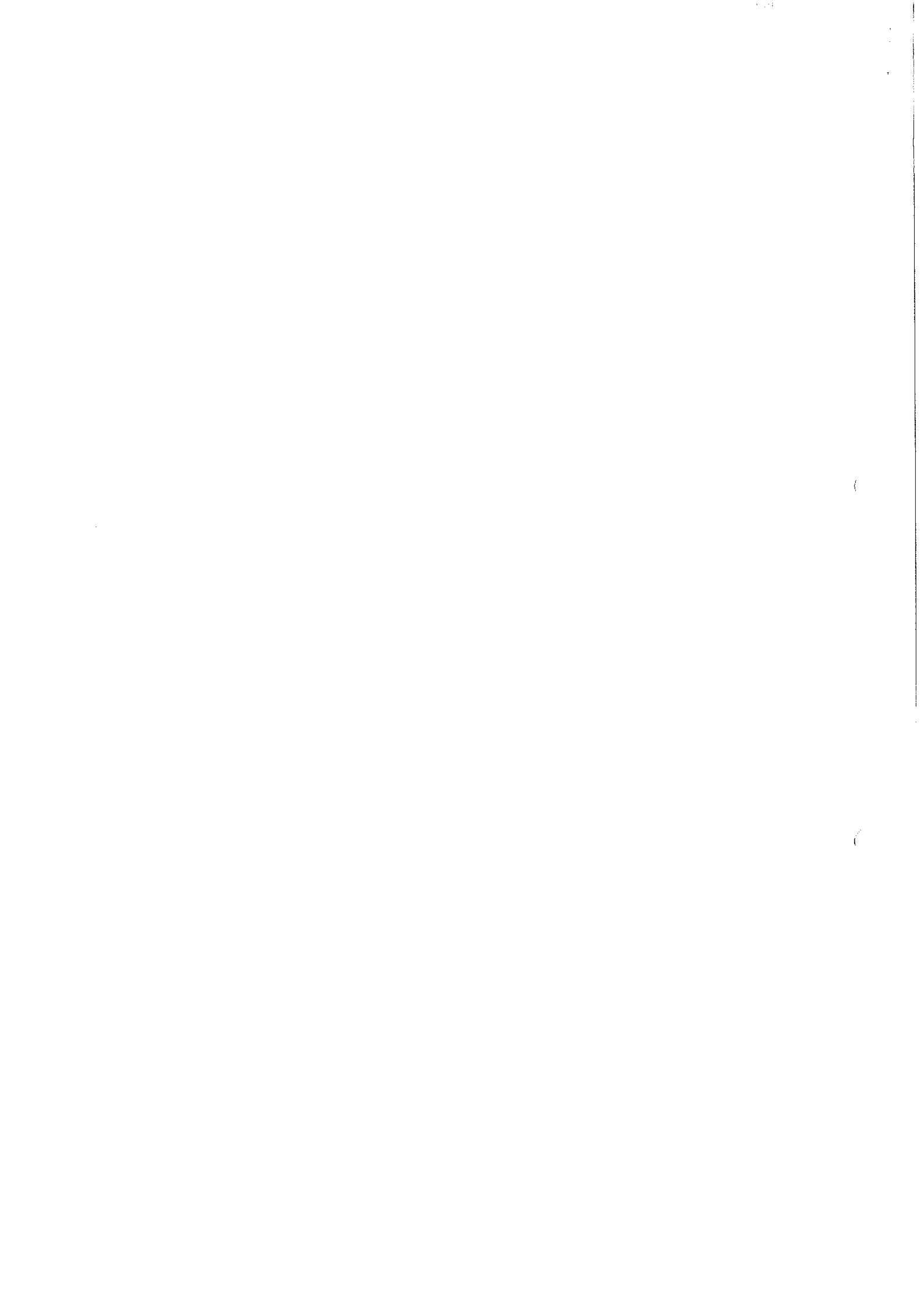


ABGRENZUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG
07.01.2014

BEARBEITUNG: E. SCHOENEICH
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT
M. 1:1500

GEÄNDERT:
PLAN NR. 9.13a.0



Stadtbauamt/PLA
II 60/Kw/Fy

2. FERTIGUNG 5

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hofstätte / Mühlfeld" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Michelbach (Stand 20. Januar 2010)

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. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind nicht zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und ergänzend durch die Zahl der Vollgeschosse. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.7 verwiesen.
 - 1.4 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 von Hundert zulässig.
 - 1.5 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 (siehe Punkt 2.) ist zu beachten.
 - 1.6 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports 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 2.2).
 - 1.7 Ausnahmsweise ist die Bildung eines weiteren Vollgeschosses *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (s. Punkt 2.), zur Traufhöhe (s. Punkt 1.5 und zeichnerische Festsetzungen) und zur Dachneigung (s. § 7 Ziffer 1 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Wohngebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses dem Schnittpunkt der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens mit 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 max. um 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.
- 2.2 Die Garagen haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Garage dem höchsten Punkt der an der Garage vorbeiführenden nächsten öffentlichen Erschließungsanlage zu entsprechen. Von dieser Höhe darf max. um 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden. Hiervon ausgenommen sind die Garagen des nördlich der Planstraße A liegenden Baufensters, welches für ein Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen ist. Diese haben sich hinsichtlich ihrer Höhenlage an dem Schnitt C – C' zu orientieren.

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile 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 in Summe 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 Untergeordnete Nebenanlagen sind nur hinter der gartenzugewandten Baugrenze zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im Vorgartenbereich (Zone zwischen Erschließungsstraße und Gebäude) Flächen für Müllbehälter.
- 7. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)
- 7.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports dürfen eine maximale Breite von 6,00 m und eine Länge von 7,00 m nicht überschreiten.
- 7.2 Die maximale Breite von Zufahrten beträgt je Grundstück insgesamt 6,00 m.
- 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 genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.
- 9. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die innere Erschließungsanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- Der nördliche Teil der Planstraße C wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.
- Die südliche ausgewiesene Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldweg“ ausgewiesen.
- 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V. m. Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
- 10.1 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.
- 10.2 Auf der privaten Fläche mit Pflanzgebot ist ein 3,00 m breiter Streifen des Grundstücks zu begrünen und mit regional typischen Obstbäumen zu bepflanzen. Hierbei ist je Grundstück pro abgeschlossene 10 m ein Obsthochstamm zu pflanzen (vorhandene Bäume werden dabei angerechnet). Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen.

- 10.3 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 30% landschaftspflegerisch anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Hierbei werden die Gehölze der zum südlichen Ortsrand hin ausgerichteten Flächen mit Pflanzgebot nicht angerechnet. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.
- 10.4 Im öffentlichen Straßenraum sind 4 standortgerechte, einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen (siehe auch Gestaltungsplan). Die Standorte sind in Abhängigkeit von notwendigen Grundstückszufahrten zu wählen.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 11.1 Entlang des Grabens im Westen des Geltungsbereiches ist je Seite ein 2,00 m breiter Pufferstreifen anzulegen. Der Graben ist naturnah zu erhalten. Im Bereich des Pufferstreifens ist durch entsprechende Pflege (Mahd Ende August/Anfang September) eine artenreiche Wiesenfläche als potentieller Lebensraum für den Großen Wiesenknopf zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 11.2 Zur Beleuchtung öffentlicher Flächen ist insektenschonende Beleuchtung (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen) zu verwenden.
- 11.3 Die öffentlichen Stellplätze und der Feldweg sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Bei den öffentlichen Stellplätzen sind Rasengitter oder Rasenpflaster zu verwenden.
- 12. Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der öffentlichen Grünfläche (Kreuzung Mühlweg) sind regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen und artenreiche Wiesenflächen anzusäen und zu unterhalten. Der zu erhaltende Baumbestand ist zu sichern und – bei Bedarf – durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.
- Die gemäß Planeintrag dargestellten sonstigen privaten Grünflächen bleiben in ihrer derzeitigen Nutzung (Streuobstwiese und Garten) erhalten.
- 13. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1 Das Leitungsrecht 1 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für ein 20-kV-Kabel im Schutzrohr. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.
- 13.2 Das Leitungsrecht 2 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für Wasser-, Gas-, und Telekommunikation und Hausanschlüsse für die beiden nördlich des L 2 gelegenen Grundstücke. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

- 13.3 Das Leitungsrecht 3 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für eine 20 kV-Freileitung. Die 20 kV-Freileitung sollte nach Möglichkeit nicht unterbaut werden, ist eine Unterbauung erforderlich, so müssen in jedem Fall mind. 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen eingehalten werden. Bäume und Sträucher müssen ebenfalls 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen haben. Die 20 kV-Freileitung muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Die 20 kV-Freileitung entfällt, wenn die Leitung unterirdisch verlegt wird.
- 13.4 Das Leitungsrecht 4 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für eine 20 kV-Freileitung. Die im Grundbuch eingetragene, gesicherte oberirdische Leitungstrasse wurde im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die 20 kV-Freileitung sollte nach Möglichkeit nicht unterbaut werden, ist eine Unterbauung erforderlich, so müssen in jedem Fall mind. 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen eingehalten werden. Bäume und Sträucher müssen ebenfalls 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen haben. Die 20 kV-Freileitung muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Die 20 kV-Freileitung entfällt, wenn die Leitung unterirdisch verlegt wird.
- 13.5 Das Geh- und Fahrrecht 1 besteht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks mit der Nr. 3354/1.

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

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

Bereits bestehende Freileitungen müssen nicht abgebaut werden. Gebäude, die sich innerhalb des Freileitungsgebietes befinden, sind über die Freileitungen anzuschließen.

15. 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.

16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135 BauGB, Satzung der Stadt Gaggenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen und Satzung der Stadt Gaggenau über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen)

Das durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft entstehende Defizit von 96.160 Werteinheiten (WE) teilt sich wie in nachfolgender Tabelle dokumentiert auf:

	Öffentliche Verkehrsflächen	Neue Bauflächen
Defizit	21.555 WE	74.605 WE
Kompensationsmaßnahme 1	21.555 WE (64 % der Maßnahme 1)	12.045 WE (36 % der Maßnahme 1)
Kompensationsmaßnahme 2		62.560 WE (97 % der Maßnahme 2)

Kompensationsmaßnahme 1:

Im Bachlauf des Michelbaches ist ein 1,70 m hoher Sohl sprung durch Erstellung einer rauen Rampe zurückzubauen. Durch den Rückbau des Sohl sprunges ist der Michelbach bis zu den nächsten größeren Barrieren (gewässerabwärts Verdolung des Michelbaches, gewässer aufwärts höherer Absturz am Zufluss des Litzelbaches) auf einer Länge von ca. 420 m durchlässiger – und somit aufgewertet - worden. Die genannte Maßnahme wurde durch die Stadt Gaggenau bereits im Juli 2005 umgesetzt.

Kompensationsmaßnahme 2:

Im Gewann Kirschberg sind im Bereich der Flurstücke 3754 (Stadt), 3802 (ein Teil), 3803 (ein Teil), 3804 (ein Teil), 3805, 3806, 3807, 3808, 3811, 3812 und 3817 Nadelbaumbestände zu roden bzw. ruderalisierte/ verbuschte Bereiche zu entbuschen und durch artenreiche Wiesenansaat und anschließende extensive Beweidung zu Magerwiesen zu entwickeln (gemäß „Konzept zur Sicherung der Mindestflur“). Zudem sind steinige Strukturen (Steinhaufen, -riegel, Einzelsteine) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3754 einzubringen. Zur Wiesenansaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden. Die Beweidung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Konzepts zur Sicherung der Mindestflur.

Die Kompensationsmaßnahme 1 ergibt eine Aufwertung von insgesamt 33.600 WE. Die Kompensationsmaßnahme 2 ergibt eine Aufwertung von insgesamt 64.643 WE. Insgesamt gibt es also eine Aufwertung von 98.243 WE. Bei einem Defizit von 96.160 WE entsteht somit eine positive Bilanz von 2.083 WE.

17. Hinweise

- 17.1 Die Entwässerung der talseitig der Haupterschließungsstraße geplanten Häuser ist aufgrund der Geländeneigung zum Teil nur mittels Pumpe an das geplante Kanalnetz in der Erschließungsstraße möglich.
- 17.2 Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes A – am Weg „Hofstätte“ – muss aufgrund der für Müllfahrzeuge zu geringen Fahrbahnbreite an den Abholtagen an die südlich gelegene Kreuzung gebracht und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden. Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes B – in der Nähe der Wendefläche im südlichen Teil des Plangebietes – muss entsprechend der Anforderungen des Entsorgungsunternehmens an den Abholtagen 10 m

in Richtung des Kreuzungsbereiches aufgestellt und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden.

- 17.3 Bei Arbeiten innerhalb des 3,00 m Raumes unter der oberirdisch verlaufenden 20 kV-Freileitung besteht Lebensgefahr. Es ist zwingend das Energieversorgungsunternehmen zu benachrichtigen, die 20 kV-Freileitung kann zeitweise abgeschaltet werden.
- 17.4 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Bei Baumaßnahmen im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen zu melden.
- Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – 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.
- 17.5 Laut Trinkwasserverordnung DIN 1988 ist innerhalb von Gebäuden ein Wasserdruck von 2 bar vorzuweisen. Sollte dies in dem Gebiet wegen des vorhandenen Gefälles nicht der Fall sein, so sind die entsprechenden Gebäude mit einer eigenen Druckerhöhungsanlage auszustatten.
- 17.6 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) empfiehlt sich eine fachkundige Baugrundberatung.
- 17.7 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 gegenüber dem Landratsamt Rastatt - Gesundheitsamt-, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt anzeigepflichtig. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.
- 17.8 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 17.9 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden (im Sinne von § 202 BauGB) abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.
- 17.10 Die Nutzung von Erdwärme durch Erdwärmesonden ist möglich – allerdings im Einzelfall zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bohrungen möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten (auch hier

gilt Hinweis 17.8). Prinzipiell sind die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums zu berücksichtigen. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weitere Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

- 17.11 Der Großteil des Bodens im Baugebiet ist ausreichend tragfähig für die Flachgründung der geplanten Einfamilienhäuser. Dort, wo weiche Tone anstehen (im Bereich Wasserlauf), kann ein Teilbodenaustausch notwendig werden. Nicht unterkellerte Gebäude können flach auf Einzel- oder Streifenfundamente gegründet werden. Für unterkellerte Gebäude empfiehlt das Bodengutachten eine Gründung auf einer bewehrten Bodenplatte (Ausbildung einer wasserdichten Wanne). Es empfiehlt sich unabhängig des Hinweises vor dem Bau ein individuelles Baugrundgutachten.
- 17.12 Die erdberührten Bauteile von Gebäuden sind entweder nach DIN 4095 zu dränieren oder gegen temporär drückendes Wasser auszulegen. Bei Ausbildung der Keller als wasserundurchlässige Wanne ist der Nachweis gegen Versagen durch Auftrieb zu führen (s. auch Punkt 17.11).
- 17.13 Der Eigentümer hat 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.
- 17.14 Verteilerschränke sind, sofern sie im öffentlichen Raum keinen Platz finden, auf privaten Flächen zu dulden.
- 17.15 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.

18. Pflanzliste

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

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

Obstbäume: Hochstämme regionaltypischer Obstsorten

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

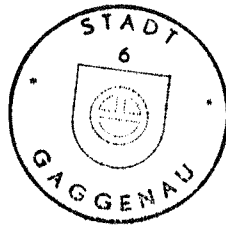
Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken, als abgeschlossen nachzuweisen.

Gaggenau, 02. Februar 2010



Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

Satzung

.....**2.**FERTIGUNG

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hofstätte / Mühlfeld"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Michelbach
(Stand 20. Januar 2010)

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 01. Februar 2010 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 20. Januar 2010 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, -eindeckung, -farbe und Art und Form der Dachaufbauten sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

§ 4

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedungen

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. Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländeverhältnisse 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 (Trockenmauer) ausgeführt oder mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmung des Nachbarrechts.

§ 7

Dachformen

1. Die Einzelhäuser erhalten Satteldächer mit Neigungen von 35°-40°.
2. Dachgauben dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudesseite 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 Terrassennutzung oder einem - mindestens extensiv - begrüntem Flachdach errichtet werden.
4. Wird das Garagendach nicht begrünt oder nicht als Terrasse genutzt, 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 und Farbgebung

Für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten sind reflektierende Materialien sowie reinweiße und schwarze Farben unzulässig. Auch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

§ 9

Befahr- und Begehbarere Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, in wasser-

durchlässiger 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 sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist schadlos auf dem Grundstück zu versickern oder 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 ($Q \leq 0,2$ l/s) sicherstellen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

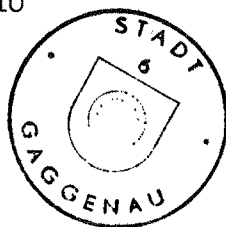
§ 13

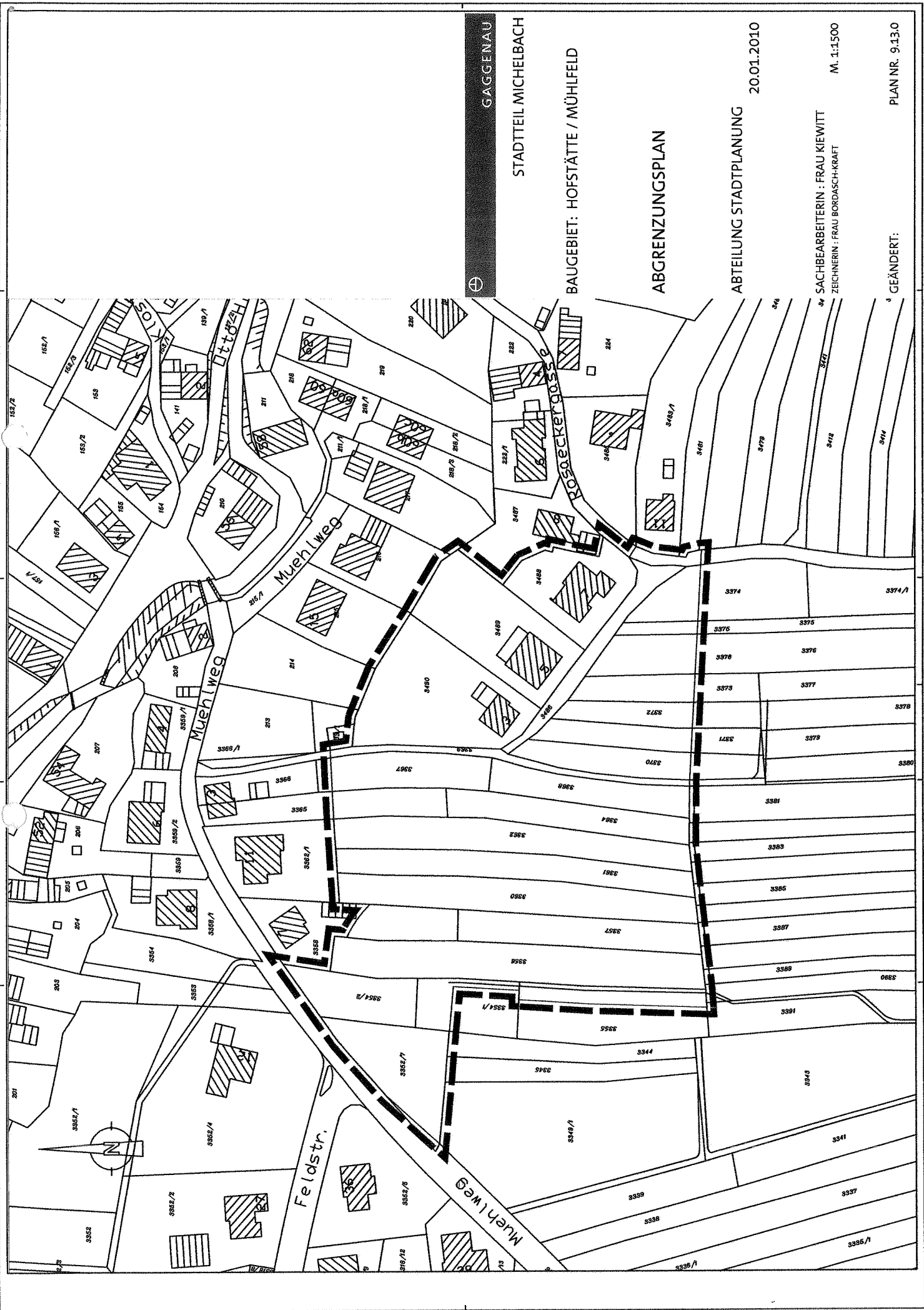
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 02. Februar 2010


Christof Florus,
Oberbürgermeister





GAGGENAU

STADTTEIL MICHELBACH

BAUGEBIET: HOFSTÄTTE / MÜHLFELD

ABGRENZUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG

20.01.2010

SACHBEARBEITERIN : FRAU KIEWITT
 ZEICHNERIN : FRAU BORDASCH-KRAFT

M. 1:1500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 9.13.0