



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

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

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 2.5. Grundflächenzahl

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

+IU Untergeschoss

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

0 3. Art der Bauweise: offen

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

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

Anforderungen an die Gestaltung

SD Dachform: Satteldach

DN 20° - 25° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Firstrichtung

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB)	am: 10.10.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 10.10.2022 am: 20.10.2022
Öffentliche Auslegung	vom: 20.10.2022 bis: 30.11.2022
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 25.10.2022 vom: 26.10.2022 bis: 30.11.2022
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 23.01.2023

Ausfertigung:
Gaggenau, 24.01.2023
C. Florus
C. Florus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 09.02.2023

Planfertigung: *M. Pfeiffer*
Verfahrensabwicklung: *A. Pfeiffer*
Stadtplanung und Baurecht: *M. Pfeiffer*
Stadtplanung und Baurecht: *A. Pfeiffer*
M. Pfeiffer, Bürgermeister

GAGGENAU
STADTTEIL MICHELBACH 4

BAUGEBIET : "MÜHLFELD" (1. Änderung)

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNG UND BAURECHT
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: M. KREBS
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

GEÄNDERT: PLAN NR. 9.1a.1



31.08.2022

M. 1:500

STADT GAGGENAU

Stadtplanung und Baurecht, Abt. Stadtplanung
II 610

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
"Mühlfeld" (1. Änderung)
im Stadtteil Michelbach der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand: 31.08.2022)**

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wären, sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.4 Alle weiteren Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe gemäß Planeinschrieb bzw. den nachfolgenden textlichen Festsetzungen bestimmt. Im Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Im Baugebiet darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.3 Im Baugebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von notwendigen unterirdischen Retentionszisternen auch unter Abweichung von der Obergrenze gemäß Festsetzung Nr. 2.3 überschritten werden.
- 2.4 Für Nebenanlagen, Carports und Garagen im Baugebiet wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 3 m festgesetzt. Die Höhe der Nebenanlagen bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens. Die Höhe der Garagen und Carports bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Die Höhe von unterhalb von Garagen errichteten Nebenanlagen wird auf 2,80 m begrenzt.
- 2.5 Im Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Vollgeschoss ist als unterstes Vollgeschoss zulässig, wenn dieses an der Südseite der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in Erscheinung tritt und im Übrigen die Geländehöhe am Gebäude an keiner Stelle um mehr als 25 cm von der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländehöhe abweicht.
- 2.6 Im Baugebiet wird eine maximale Traufhöhe von 10,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe in den Baugebieten ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberseite der Dachhaut bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens des untersten hochbaulich in Erscheinung tretenden Geschosses definiert.

3. Höhenlage

- 3.1 Die Höhenlage der hochbaulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des untersten hochbaulich in Erscheinung tretenden Geschosses, wird wie folgt festgesetzt: 214,50 m ü NHN.
- 3.2 Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage um bis zu 0,5 m sind zulässig.

4. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

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

- 4.1 Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Ausnahmsweise können Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Teilflächen der Baugrundstücke zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schalleistungspegel der Pumpe).
- 5.3 Ausnahmsweise können je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile (z. B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge, Erker) von in Summe 25,00 qm Grundfläche zugelassen werden.

5.4 Für die Zulassung von außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch und überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen (gemäß Pflanzliste, siehe Festsetzung Nr. 6.4).

6.2 Die Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.

6.3 Vorhandene Baumbestände auf den Baugrundstücken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen (gemäß Pflanzliste). Im Nahbereich ist eine Veränderung der vorhandenen Geländeoberfläche nicht zulässig.

6.4 Pflanzliste:

Mittlere und kleine Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne
- Salweide (*Salix caprea*)
- Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Wildapfel (*Malus domestica*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Sträucher

- Hainbuche (*Capinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crategus monogyna*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis Vulgaris*)
- Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus Mas*)
- Weißdorn (*Crataegus Levigata / Crataegus Mnogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Eunymus Europaeus*)

Fassade

- Selbstklimmer: Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer): Kletterrosen (Rosa-Arten)

6.5 Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Das schließt die gleichzeitige Nutzung durch Solaranlagen nicht aus.

7. Hinweise

7.1 Kampfmittel

Da das Stadtgebiet von Gaggenau während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurde, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Somit wird eine flächenhafte Vorortprüfung empfohlen.

7.2 Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Siehe auch Hinweis zu Grundwasser.

7.3 Grundwasser

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

7.4 Niederschlagswasser / Abwasser

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind zu berücksichtigen (siehe § 9 der örtlichen Bauvorschriften).

Die privaten Abwasseranlagen sind gemäß Abwassersatzung der Stadt Gaggenau, der DIN EN 1610 und der DIN 1986 Teil 30 (jeweils in der aktuellsten Fassung) zu prüfen. Bestands- und Zustandsdokumentation sind bei Bedarf den Behörden vorzulegen.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser wird aus mikrobiologischer

Sicht untersagt. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt Rastatt – Gesundheitsamt -, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

7.5 **Schutz des Grundwassers, Versickerung**

Um eine ausreichende Reinigungswirkung und Verweilzeit im Boden zu gewährleisten muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Geeignet sind Durchlässigkeitsbeiwerte (Kf-Werte) zwischen $5 \cdot 10^{-3}$ m/s und $5 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) von mindestens 1 m ist einzuhalten.

Eine direkte Einleitung in den Untergrund ohne vorherige Reinigung über bewachsenen Boden ist nicht zulässig.

Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist ein Mindestabstand einzuhalten um eine Gebäudevernässung zu vermeiden. Der Abstand der Versickerungsanlage zur Bebauung sollte das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.

Im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung sind Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme zulässig die eine Versickerung über mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden ermöglichen. Ebenfalls möglich sind gleichwertige Sickersysteme mit DIBt-Zulassung.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur schadlos möglich. Deshalb darf das Wasser nicht über belasteten Boden (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen etc.) abgeleitet werden.

7.6 **Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7.7 **Versorgungsanlagen**

Der Eigentümer hat, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, nach § 12 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

7.8 **Energieversorgung**

Alle unterirdisch geführten Leitungstrassen sind von Bepflanzung und Materiallagerung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesen Bereichen sind unzulässig. Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

7.9 **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von mindesten 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

7.10 **Baumpflanzungen**

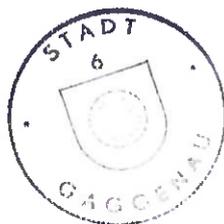
Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

Gaggenau, 24. Januar 2023



Christof Florus,

Oberbürgermeister





Handwritten scribbles or faint markings at the bottom right of the page.

Stadt Gaggenau

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Mühlfeld" (1. Änderung)
im Stadtteil Michelbach der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand: 31.08.2022)

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 23. Januar 2023 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 31.08.2022 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

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen;
2. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
3. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze (Helligkeitsbezugswert < 6) Farben.

§ 4

Dächer

1. Im Baugebiet sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach (SD) mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig.
2. Dachgauben sind ausschließlich an Gebäuden mit Satteldach zulässig. Sie dürfen in Summe je Gebäudeseite 50% der unter dem Dach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten, 1,50 m untereinander und 0,70 m zum Dachfirst einhalten. Dachgauben dürfen die Festsetzung zur Dachneigung maximal um 10° unterschreiten.
3. Zwerchhäuser, Zwerchgiebel oder Nebengiebel sind ausschließlich an Gebäuden mit Satteldach zulässig. Je Gebäude ist an einer Gebäudeseite oder an zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten ein Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) zulässig. Sie sind in der betreffenden Gebäudeseite mittig anzuordnen und dürfen 1/3 der unter dem Hauptdach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) müssen einen Abstand von 0,70 m zum Dachfirst einhalten.
4. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen den First nicht überragen. Sie dürfen bei allen Dachformen nicht über 0,50 m aus der Dachfläche hervortreten.
5. Dachüberstände dürfen maximal 1,20 m betragen. Befindet sich im Geschoss unterhalb des Dachgeschosses ein Balkon und der Dachüberstand dient überwiegend der Überdachung dessen, so ist ein Dachüberstand in der Tiefe der Auskragung des Balkons, jedoch maximal bis 2,20 m zulässig. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen.
6. Angebaute Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Werden Doppelhaushälften zeitlich versetzt realisiert, so hat die später errichtete Doppelhaushälfte die Dachform und Dachneigung der genehmigten Haushälfte zu übernehmen.

§ 5

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 2 qm zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.
3. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke einschließlich der lediglich unterbauten Freiflächen der Baugrundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie auf ein Mindestmaß zu beschränkende Zuwege und Zufahrten benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen

bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).

2. Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 7

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Tote Einfriedungen von Grundstücken und Sichtschutzanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Tote Einfriedungen dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1,20 m, lebende Einfriedungen an keiner Stelle eine Höhe von 2,50 m Höhe überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
2. Soweit bei geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1,00 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.
3. Einfriedungen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Dies ist gegeben, wenn mindestens 2/3 der Ansichtsfläche der Einfriedung luft- und lichtdurchlässig sind, wobei an keiner Stelle der Einfriedung größere vollständig geschlossene Flächen zulässig sind. Hiervon unberücksichtigt bleiben Einfriedungen als Hecken, Hinterpflanzungen von Einfriedungen sowie technisch unbedingt erforderliche Stützmauern sowie Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m.
4. Bänderlagen sind unzulässig.

§ 8

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für neu erstellte Wohneinheiten wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 56 m² bis einschließlich 90 m² auf 1,5 Stellplätze;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 90 m² auf 2 Stellplätze;

Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländebeziehungen sind mit Ausnahme der folgenden Nrn. 2-10 zu erhalten.
2. Geländebeziehungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung

- von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeänderungen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) bzw. 26,6° herzustellen.
 4. Zusätzliche Geländemodellierungen sind nur bis max. 10% der Grundfläche des jeweiligen Grundstücks zulässig, wenn diese abgeböschet werden.
 5. Für die Errichtung von Terrassen sind Aufschüttungen und Abgrabungen, ab dem natürlichen Gelände gemessen, nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
 6. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m ab Oberkante Gelände zulässig, wenn diese dazu dienen, das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren (siehe Nr. 2) und Abböschungen (siehe Nr. 3) in diesem Bereich nicht möglich sind. Die Stützmauern sind entsprechend der Pflanzliste (siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 6.4) zu begrünen.
 7. Stützmauern, die zur Herstellung eines Carports innerhalb des Garagenbaufensters notwendig werden, können von dem in Nr. 6 genannten Wert soweit abweichen, wie es das natürliche Gelände erforderlich macht.
 8. Pro Baugrundstück können maximal zwei gestaffelte Stützmauern zugelassen werden. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrüneten Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
 9. Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen) können bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.
 10. An den Grenzen zwischen zwei Baugrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeänderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z. B. Garagensockel).
 11. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

§ 10

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu vermeiden, wird - alternativ zu der gesetzlich geforderten Gewässereinleitung oder Versickerung des Niederschlagswassers - der Bau einer Retentionszisterne verlangt. Unter Berücksichtigung des Spitzenabflussbeiwerts C_s aus DIN 1986-100 beträgt ihr Fassungsvermögen mindestens 50 Liter pro m^2 versiegelte Fläche und ihr Retentionsvolumen mindestens 2/3 ihres Mindestvolumens. Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zählen nicht zur versiegelten Fläche. Die maximale Abflussmenge wird auf Anfrage bei der Tiefbauabteilung bzw. in der Baugenehmigung mitgeteilt.

§ 11

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

§ 12

Darstellung der Höhenlage von Baukörpern im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art und einschließlich ggf. vorgesehener Stützmauern, kenntlich zu machen.

Ebenfalls müssen im Baugesuch alle Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Lage- und Erdgeschossplan dargestellt sein.

§ 13

Ausnahmen

Ausnahmen von den §§ 3 bis 10 können zugelassen werden, wenn Belange der Baugestaltung sowie des Orts- und Straßenbilds und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

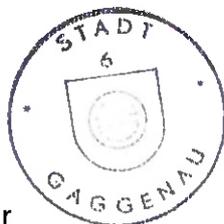
§ 15

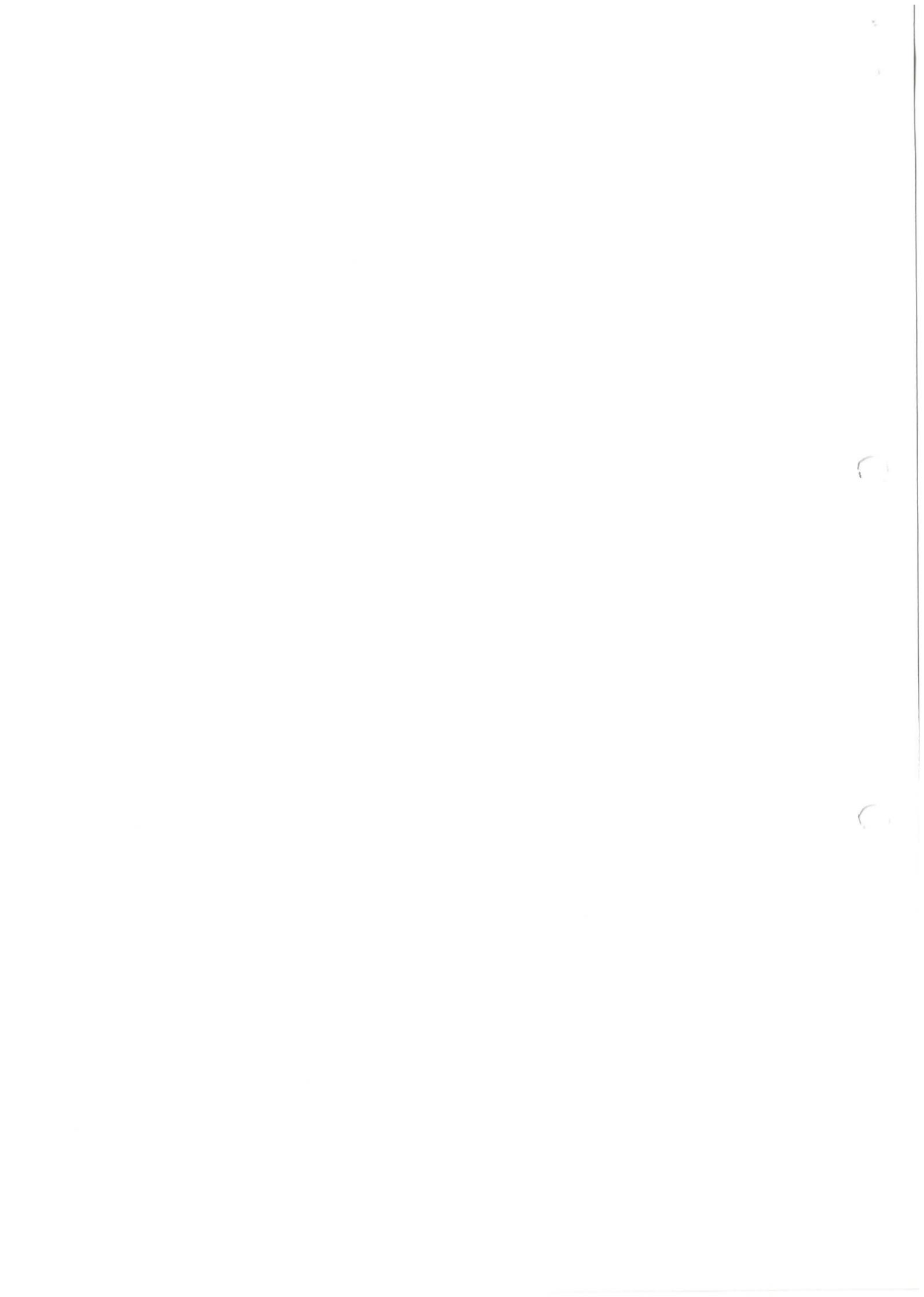
Inkrafttreten

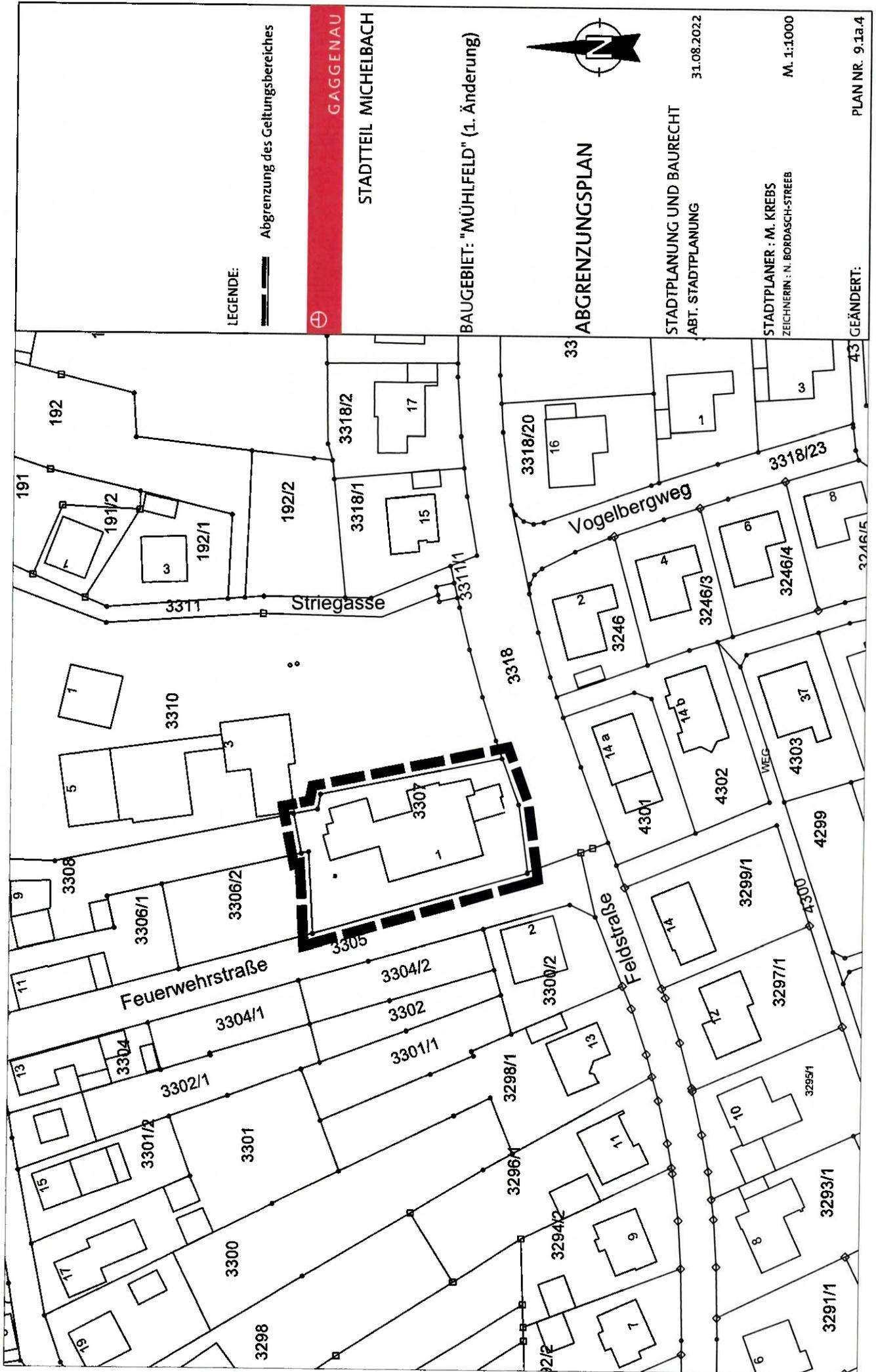
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 24. Januar 2023

Christof Florus,
Oberbürgermeister







LEGENDE:

Abgrenzung des Geltungsbereiches

GAGGENAU

STADTTEIL MICHELBACH

BAUGEBIET: "MÜHLFELD" (1. Änderung)

ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNG UND BAURECHT
ABT. STADTPLANUNG

31.08.2022

STADTPLANER : M. KREBS
ZEICHNERIN : N. BORDASCH-STREEB

M. 1:1000

GEÄNDERT: 43

PLAN NR. 9.1a.4

