

Stadt Gaggenau

## 2. FERTIGUNG

### Satzung

#### über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

#### zum vierten Teilbebauungsplan "Heil II – Kaufenberg/Altheil" der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 30. Mai 2012)

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 11. Juni 2012 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 23. November 2011 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, Dacheindeckung, Dachfarbe und Art und Form der Dachaufbauten sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

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

## § 4

### Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wand-schild mit einer Fläche bis 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

## § 5

### Einfriedungen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt.

Einfriedigungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen 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 Stützmauern bis 0,70 m zugelassen werden, wenn sie in Naturstein-mauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt und mit geeigneten Hänge- und/oder Rankpflanzen begrünt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

## § 7

### Dächer

1. Für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-35° festgesetzt.
2. Dachgauben sind zulässig, soweit sie in Summe 50 % der Dachlänge der jeweiligen Gebäu-deseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Gie-belseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m zum First. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig.
3. Garagen oder Carports dürfen mit Flachdach, Satteldach, Terrassennutzung oder Begrü-nung errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten.

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

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die von der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen
2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert  $Y > 85$ ) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert  $< 6$ )

## § 9

### Befahr- und Begehbare Flächen

1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.
2. 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

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser 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 Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ( $Q_{\leq 0,2}$  l/s) sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

## § 12

### Ordnungswidrigkeiten

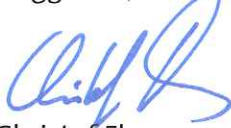
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 13

### Inkrafttreten

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

Gaggenau, 12. Juni 2012

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister







⊕ GAGGENAU

STADT GAGGENAU  
BAUGEBIET:  
VIERTER TEILBEBAUUNGSPLAN  
"HEIL II - KAUFENBERG / ALTHEIL"



ABGRENZUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG  
30.05.2012

STADTPLANERIN: U. KIEWITT  
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT  
M. 1:2500

GEÄNDERT:  
PLAN NR. 1.41T4.0