

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 m² 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, Schotterrasen, 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 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 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

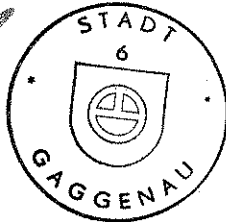
Inkrafttreten

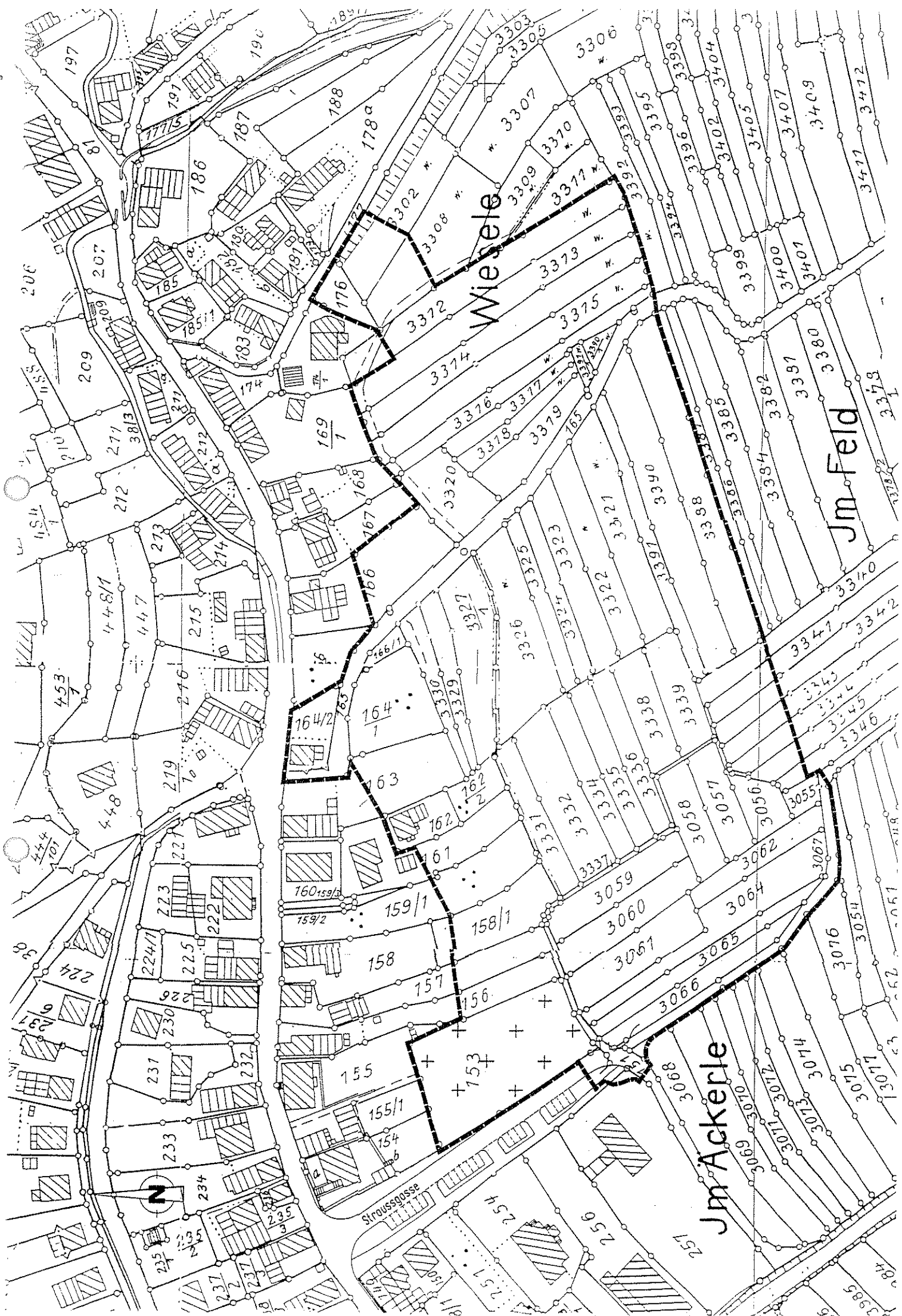
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 17. November 2005



Michael Schulz
Oberbürgermeister





Wiesele

Jm Feld

Jm Ackerle

Straussgasse



197, 199, 188, 178a, 3302, 3308, 3307, 3309, 3370, 3306, 3312, 3374, 3376, 3377, 3379, 3378, 3375, 3392, 3395, 3396, 3398, 3402, 3404, 3405, 3407, 3409, 3471, 3472, 206, 209, 207, 271, 383, 212, 273, 214, 215, 216, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500