

S a t z u n g
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Große Austraße, Mühlstraße, Rathausstraße"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand: 13. Juli 2011)

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 25. Juli 2011 folgende örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 13. Juli 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 sind aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, -eindeckung und -farbe sowie Art und Form der Dachaufbauten als auch hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, so dass die zwei Hälften eines Doppelhauses – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken.

Werden die zwei Hälften eines Doppelhauses mit zeitlichem Abstand voneinander realisiert, so gelten für diejenige Haushälfte, die zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird, die zuvor genannten Maßgaben.

Doppelhaushälften, deren Bau von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten etwa 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 zu 0,50 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Davon abweichend sind Einfriedungen der Vorgärten in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Artenliste im Anhang der schriftlichen Festsetzungen) im Ordnungsbereich B bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur als Hecke oder als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune mit Hintergrundbepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist auf 1,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände begrenzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gabionenwand entlang des Bahngrundstücks darf die Höhenbegrenzung überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang, zum Beispiel zur Anpassung an die Höhenlage der Verkehrsflächen zulässig und durch Böschungen auszugleichen. Ausnahmsweise können Mauern bis 0,70 m Höhe zugelassen werden, wenn sie in Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt oder mit geeigneten Hänge- oder Rankpflanzen begrünt werden.

§ 7

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und sind unter Beachtung der Artenliste in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 8

Dachformen

1. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig. (Ergänzender Hinweis: Dieses beinhaltet keine Krüppelwalmdächer). Die Dachneigung wird mit 15° bis 38° festgesetzt. (Hinweis: Die max. Firsthöhe von 9,50 m gem. den schriftlichen Festsetzungen ist zu beachten.)
2. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge von Dachgauben darf 50 von Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m vom First. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig.
3. Garagen oder Carports können mit Satteldächern bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassennutzung oder einem zumindest extensiv begrünten Flachdach errichtet werden.
4. 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 die Dacheindeckung wie bei der Nachbargarage verwendet werden.

§ 9

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei. Davon abweichend dürfen Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer oder Zink ausgeführt werden;
2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u. ä.) mit für Säugetiere (insbesondere Fledermäuse) giftigen Stoffen;
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten;
4. reinweiße oder schwarze Farben (RAL-Töne 9005 und 9010).

§ 10

Befahr- und begehbare Flächen

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen/Carportzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 auszuführen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

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 solche geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

§ 12

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem Grundstück in auf dem Grundstück gelegene Retentionszisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² bedachte Grundfläche betragen. Der Überlauf kann in eine Sickerpackung erfolgen, welche die Zisterne umgibt und Anschluss an die Sand- bzw. Kiesschichten des Untergrunds hat. Dazu muss vorher eine Rückhaltung von Schadstoffen im Zulauf der Zisterne oder vor der Versickerung erfolgen (belebte Bodenzone). 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 ($Q <= 0,2$ l/s) sicherstellen. Es wird empfohlen einen zusätzlichen Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz herzustellen.

Für *begrünte* Dachflächen kann die Retention entfallen, wenn das entsprechende Retentionsvolumen im Entwässerungsgesuch nachgewiesen wird.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 14

Inkrafttreten

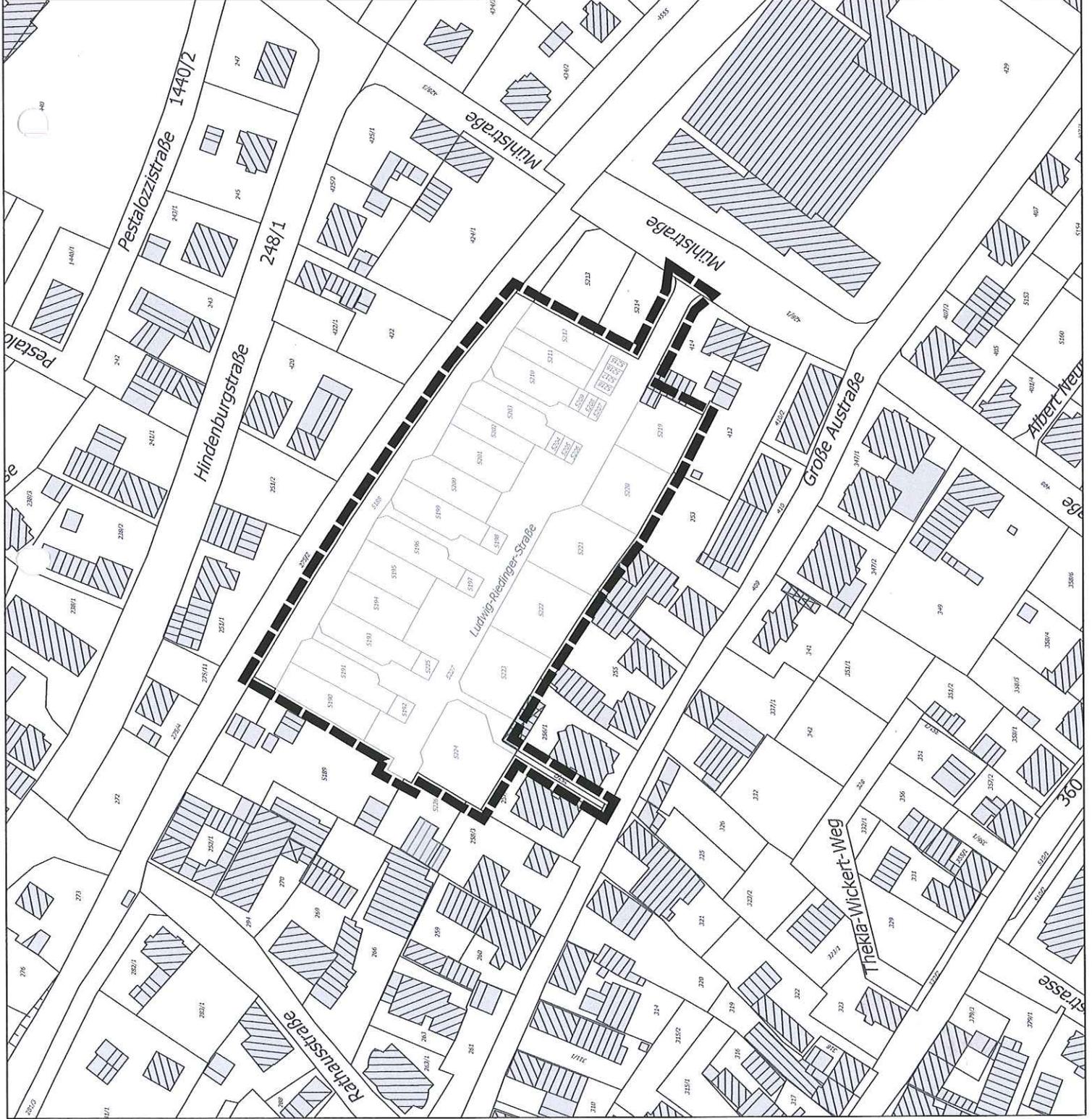
Die Satzung tritt nach § 10 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gaggenau, 15. August 2011



Christof Florus,
Oberbürgermeister

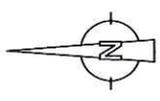




GAGGENAU

STADTTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET:
GROSSE AUSTR. , MÜHLSTR. , RATHAUSSTR.
1. ÄNDERUNG
VERFAHREN NACH § 13a BAUGB



ABGRENZUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG

13.07.2011

BETREUUNG DER
EXTERNEN PLANUNG : C. FREY

M. 1:1500

GEÄNDERT: PLAN NR. 2.20.1

BEARBEITUNG DER EXTERNEN PLANUNG:



Weber Consulting Beratungs GmbH
 Bauschloer Straße 62, 75177 Pforzheim
 Tel. 07231/5583-301, Fax 07231/583-400