

Stadt Gaggenau

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Ortsmitte Bad Rotenfels – Murgtalstraße-Rathausstraße"
im Stadtteil Bad Rotenfels 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

Dächer

1. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach (KWD) mit einer Neigung von 30° bis zu 55° zulässig. Die Firstlinie der Dächer ist gebäudemittig anzuordnen.
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.
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 bei Neubauvor-

haben 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. Dachüberstände dürfen maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen.
5. 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.

§ 4

Werbeanlagen

1. Bei Grundstücken mit bis zu einem Gewerbebetrieb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche von bis zu 0,5 m² zulässig.
2. Bei Grundstücken mit mehr als einem Gewerbebetrieb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild zusammengekommen für alle Betriebe mit einer Fläche von bis zu 1,00 m² zulässig.
3. Bei Gewerbebetrieben, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, ist die Werbefläche entsprechend Absatz 1 und 2 über die Anzahl der Gewerbebetriebe unabhängig der Grundstücke zu beschränken.
4. Für die Werbetafeln sind UV-Beständige Materialien zu verwenden. Zudem sind diese in Farbe und Gestalt dem Gebäudeteil oder Gegenstand, an dem die Werbeanlage befestigt ist nicht hervorstechend auszuführen.
5. Alle Werbeanlagen, die auf §4 Abs. 1 nicht zutreffen sind unzulässig.
6. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

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.

§ 6

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

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 in Bebauungsplänen festgesetzten oder geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 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.

Sichtschutzelemente als bauliche Anlagen sind an privaten Grundstücksgrenzen nur im rückwärtigen Gartenbereich zwischen zwei angebauten Doppelhaushälften oder Reihenhäusern zulässig. Die Länge der Sichtschutzanlagen darf ab Gebäudekante maximal 5,00 m, die Höhe maximal 2,00 m ab Oberkante Gelände betragen.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Sichtschutzelemente als bauliche Anlagen nur direkt an Terrassen angrenzend bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante Gelände zulässig.

Hinweis: Von dieser Festsetzung bleiben die Regelungen des Nachbarrechts unberührt.

§ 7

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.

§ 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

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 m² 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.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 13

Inkrafttreten

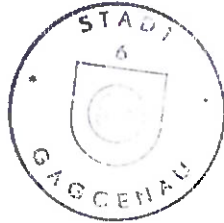
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 24. Januar 2023



Christof Florus,

Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

Stadtplanung und Baurecht, Abt. Stadtplanung
II 610

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
"Ortsmitte Bad Rotenfels – Murgtalstraße-Rathausstraße"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 12.12.2022)**

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Ausschluss von Vergnügungsstätten

(§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- 1.1. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten unzulässig. Die Unzulässigkeit erstreckt sich auch auf die nach BauGB bzw. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

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 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb bestimmt.

3. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sein können, gekennzeichnet.

4. Hinweise

4.1 Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zur Minimierung baubedingter Auswirkungen und um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, sind die folgenden generellen Hinweise zu berücksichtigen:

- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) ist vom Unterboden getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern.
- Die Umlagerung von Bodenmaterial ist so durchzuführen, dass Verdichtungen durch ver-näßte Böden und ungeeignetes Gerät möglichst vermieden werden. Nur trockener bis erd-feuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind einzuhalten.
- Es ist nicht zulässig, Mutterboden mit den darunter folgenden Bodenschichten zu vermi-schen oder diese gemeinsam zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Der Mutterboden ist möglichst vor Ort, d.h. auf dem eigenen Grundstück als auch auf be-nachbarten Grundstücken als durchwurzelbare Bodenschicht wieder aufzubringen.
- Bei Wiederaufbringung dürfen zuvor getrennte Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und nicht stärker als ursprünglich verdichtet wer-den.
- Sofern der Mutterboden nicht vor Ort wiederaufgebracht werden kann, ist eine zulässige Verwertung gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. des Landes- Bo-denschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) des Landes Baden-Württemberg sicherzustel-len.

4.2 Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große transparente bzw. spiegelnde Glas- oder Fenster-flächen ab 5 m² generell zu vermeiden. Sollten bei den Neubauten großflächige Glasfassaden geplant sein, dann sind im Vorfeld zur Vermeidung des Vogelschlags und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Vermeidungsmaßnahmen mit der unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen. Hierbei kann sich am Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Waldburger & Heynen, 2012) bzw. entsprechenden Merkblättern der Schweizer Vogelwarte orientiert werden (vgl. <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaet-ter>).

4.3 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbe-sondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Bal-kone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzuneh-men und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Bei Gemengelagen können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Gaggenau, 24. Januar 2023

Christof Florus,
Oberbürgermeister

