

## **S a t z u n g**

### **über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**

#### **zum 3. Teilbebauungsplan "Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße" der Großen Kreisstadt Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand 15.04.2022)**

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 ... 2022 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 15.04.2022 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**

### **Staffelgeschoss**

1. Das oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässige Geschoss ist jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss jeweils zurückgesetzt sein, soweit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für das Staffelgeschoss einen Rücksprung vorsehen.

## **§ 5**

### **Dächer**

1. Dachform: Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° zu errichten.
2. Dachaufbauten: Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, für Fahrstuhlschächte, zur Belichtung und Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird.

## **§ 6**

### **Fassadengestaltung**

1. Fassadenöffnungen müssen insgesamt eine Größe von mindestens 15% der Flächen der seitlichen Gebäudefassaden aufweisen.

## **§ 7**

### **Werbeanlagen**

1. Es sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Fassaden zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen je Einzelwerbeanlage eine Höhe von maximal 80 cm sowie eine Fläche von maximal 2 m<sup>2</sup> aufweisen.
4. Pro Nutzungseinheit und Fassade sind maximal zwei Einzelwerbeanlagen zulässig.
5. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben (z. B. bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlätze) dürfen 30 % der Fläche des jeweiligen Schaufensters nicht überschreiten.

6. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen an den Fassaden und in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben nur im Bereich des untersten Vollgeschosses bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
7. Werbeanlagen in grellen, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriften und Spannbänder sind nicht zulässig.
8. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind nicht zulässig.

## **§ 8**

### **Gestaltung unbebauter Flächen**

1. Die nicht überbauten Flächen 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. Im Übrigen gelten die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO).
3. Der Höhenunterschied zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und der in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelten Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den straßenabgewandten hinteren Baugrenzen und der privaten Grünfläche ist durch einen gleichmäßigen Geländeverlauf auszugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig. Dabei ist ein einheitlicher Geländeverlauf mit dem Geländeverlauf auf den unmittelbar angrenzenden Flächen der Flurstücke Gaggenau Nr. 2566/1 (Geltungsbereich des 2. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) und 2575 (Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) herzustellen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies durch darunterliegende bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erforderlich ist.
4. Der Ausgleich des Höhenunterschieds zwischen der privaten Grünfläche und dem. Die Stützmauer ist vollständig und flächendeckend einzugrünen. Im direk

Am Rand der privaten Grünfläche zum Flurstück Gaggenau Nr. 2562/2 ist eine Stützmauer zulässig, sofern auf dem Flurstück

## **§ 9**

### **Gestaltung von Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern**

2. Anlagen zum Abstellen von Müllbehälter sind an allen Seiten vollständig und flächendeckend einzugrünen.

## § 10

### Einfriedungen und Sichtschutzelemente

1. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung.
2. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante Gelände bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung.
3. Einfriedungen an den Grenzen des Geltungsbereichs sind auf Höhe der in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltenen privaten Grünfläche nicht zulässig.
4. 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, und Hinterpflanzungen von Einfriedungen.
5. Bandeinlagen sind unzulässig.
6. Fest gebaute Sichtschutzelemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche -auch am Baukörper- nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie in einem Winkel von 90° zu der jeweiligen Fassade errichtet werden.

## § 11

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die die festgesetzte Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche verändert wird, sind nur ausnahmsweise und nur in technisch unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig.

## § 12

### 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. Der maximal zulässige Drosselabfluss wird vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau festgelegt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. auf Anfrage mitgeteilt.

### **§ 13**

#### **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

### **§ 14**

#### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird auf 1,3 Stellplätze erhöht.

### **§ 15**

#### **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, kenntlich zu machen.

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

### **§ 16**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 17**

#### **Inkrafttreten**

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

**Stadt Gaggenau**

Christof Florus,  
Oberbürgermeister