

S a t z u n g

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum 1. Teilbebauungsplan

"Steinäcker"

der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 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 xx.xx.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

Dächer

1. Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach (SD) mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Die Firstlinie ist gebäudemittig anzuordnen.
2. Dachgauben 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 sowie zur Gebäudeaußenwand einhalten. Dachgauben dürfen mit ihrer Vorderseite an die Gebäudeaußenwand heranreichen, wenn davor ein Dachvorsprung mit einer Breite von 0,40 m (gemessen ab Gebäudeaußenwand) eingeplant wird. Für Dachgauben sind die Festsetzung zur Dachneigung nicht zu berücksichtigen.
3. Je Gebäudeseite ist ein Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) zulässig. Diese 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. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen den First nicht überragen und dürfen nicht über 0,50 m aus der Dachfläche hervortreten.
5. Dachüberstände dürfen maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen.

§ 5

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 qm zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Müll- und Abfallbehältern

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.

§ 7

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. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
2. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante Gelände bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
 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 oder Sockelmauern.
 4. Bandeinlagen sind unzulässig.
 5. 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.
 6. Als Materialien für Sichtschutzelemente als bauliche Anlagen sind zulässig: Holz, Gabionenwände.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländebeziehungen sind mit Ausnahme der folgenden Nrn. 2-10 zu erhalten.
2. Geländebeziehungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländebeziehungen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) bzw. 26,6° herzustellen.
4. Zusätzliche Geländemodellierungen sind nur bis max. 10% der Grundfläche des jeweiligen Grundstücks zulässig, wenn diese abgeboischt werden.
5. Für die Errichtung von Terrassen sind Aufschüttungen und Abgrabungen, ab dem natürlichen Gelände gemessen, nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
6. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m ab Oberkante Gelände zulässig, wenn diese dazu dienen, das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren (siehe Nr. 2) und Abböschungen (siehe Nr. 3) in diesem Bereich nicht möglich sind. Die Stützmauern sind entsprechend der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9.5) zu begrünen.
7. Stützmauern, die zur Herstellung eines Carports innerhalb des Garagenbaufensters notwendig werden, können von dem in Nr. 6 genannten Wert soweit abweichen, wie es das natürliche Gelände erforderlich macht.
8. Pro Baugrundstück können maximal zwei gestaffelte Stützmauern zugelassen werden. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrünenden Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
9. Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen) können bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.

10. An den Grenzen zwischen zwei Baugrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeänderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z. B. Garagensockel).
11. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

§ 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 100 Liter pro m^2 versiegelte Fläche und ihr Retentionsvolumen mindestens $\frac{2}{3}$ 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

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 $56 m^2$ bis einschließlich $90 m^2$ auf 1,5 Stellplätze;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab $90 m^2$ 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).

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 14

Inkrafttreten

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

Stadt Gaggenau

Christof Florus,
Oberbürgermeister