

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Zahl der Vollgeschosse Bauweise
FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

L1

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen -schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 10. Juni 2013 am: 13. Juni 2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 14. Juni 2013 bis: 28. Juni 2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 14. Juni 2013 bis: 15. Juli 2013
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 18. September 2013 am: 19. September 2013
Öffentliche Auslegung	vom: 27. September 2013 bis: 28. Oktober 2013
Berücksichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Berücksichtigung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 27. September 2013 am: 14. Juni 2013
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 19 Abs. 1 BauGB)	vom: 27. September 2013 bis: 28. Oktober 2013 am: 25. November 2013

Ausfertigung:
Gaggenau, 23. Januar 2014
C. Frey
C. Frey, Obürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes nach Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB).
am: 30. Jan. 2014

Planverfertigung: *C. Frey*
Stadtbaumeister, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensabwicklung: *M. Jell*
Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung

5 Schlichte Bürgermeister

GAGGENAU

STADT GAGGENAU

2. FERTIGUNG 4

BAUGEBIET: OBERE UND UNTERE BIRKIG
7. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN



STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

13.11.2013

PLANER: C.FREY
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.15g.1

Stadtbauamt/PLA
II 60/Fy/Bau

Schriftliche Festsetzungen

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Birkig/Untere Birkig“ der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 13. November 2013)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Allgemeine Festsetzungen – Sortimentsliste

In diesem Bebauungsplan sind als „zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt:

Arzneimittel (nv); Babyausstattung; Bekleidung und Zubehör; (Schnitt-)Blumen (nv); Bücher; Computer und Zubehör, Büromaschinen; Drogeriewaren (nv); Elektroklein- und -großgeräte; Foto, Video; Gardinen und Zubehör; Geschenkartikel; Glas, Porzellan, Keramik; Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren); Haushaltswaren/ Bestecke; Kunstgewerbe/ Bilder; Künstlerbedarf/ Bastelzubehör; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Leder- und Kürschnerwaren; Nahrungs- und Genussmittel (nv); Optik/ Akustik; Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (nv); Parfümerie; Reformwaren; Schallplatten/ CDs/ Video/ DVDs; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel und -bekleidung; Tabakwaren; Telekommunikation; Uhren/ Schmuck; Unterhaltungselektronik und Zubehör; Waffen, Jagdbedarf; Zeitungen / Zeitschriften (nv); Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)

In diesem Bebauungsplan sind als „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt:

Antiquitäten; Bauelemente, Baustoffe, Holz; Beleuchtungskörper, Lampen; Beschläge, Eisenwaren; Camping und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten; Fahrräder und Zubehör; motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger) ; Fliesen; Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser); Installationsmaterial; Küchen (inkl. Einbaugeräte); Maschinen und Werkzeuge; Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel); Musikinstrumente und Zubehör; Nähmaschinen; Pflanzen und -gefäße; Rollläden, Markisen; Sanitärbedarf; Sanitätsbedarf; Teppiche, Bodenbeläge; Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel)

1.2 Sondergebiet Handelseinrichtung Baumarkt (SO Baumarkt) (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Baumarktes, gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO.

Die Verkaufsfläche (VF) für das Sondergebiet wird auf maximal 3.000 m² (inkl. Verkaufsfreiflächen) begrenzt.

Der Anteil der in 1.1 bestimmten Auswahl von zentrenrelevanten Sortimenten darf 300 m² der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Dabei sind die baumarktspezifischen Sortimente auf max. 60 % und die gartencenterspezifischen Sortimente auf max. 40 % der ausgeübten Verkaufsfläche begrenzt.

Baumarktspezifische Sortimente sind:

Eisenwaren/Beschläge, Maschinen/ Werkzeuge, Bauelemente, Fliesen, Holz, Rollläden/Markisen, Sanitärbedarf, Farben/Lacke (keine Unterrichts- und Künstlerfarben und -zubehör), Tapeten, Heizungen und Öfen.

Gartencenterspezifische Sortimente sind:

Pflanzen (keine Schnittblumen), Gartenbedarf und -geräte, Gartendekoration (z.B. Gartenzwerge, Glaskugeln), Pavillons, Sonnenschirme und Gartenhütten.

Die nicht zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 15 % der ausgeübten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert und ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen und wird durch einen oberen und unteren Bezugspunkt ermittelt (siehe Planeintrag).

Die oberen Bezugspunkte bilden bei der Traufhöhe den Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut und bei der Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (geneigte Dächer) oder bei der Gebäudehöhe die Oberkante Attika (bei Flachdächern).

Den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bildet die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlage (s. Punkt 2 Höhenlage) ist zu beachten.

2. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist auf 141,47 ü.N.N. festgesetzt.

Von dieser Höhe darf um max. 0,50 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, sofern die darauf bezogene maximale Traufhöhe eingehalten wird.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist eine abweichenden Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude eine Länge von max. 80 m aufweisen dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (siehe Planeintrag).

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen für Einkaufswagen und deren Einhausungen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von in Summe 50 m² errichtet werden dürfen.

5.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

6. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

8. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Leitungsrechte LR1 und LR2 bestehen zugunsten der Stadtwerke Gaggenau bzw. nachfolgender Betreiber der schon vorhandenen verschiedenen Medien und ihrer Leitungen (Wasser, Gas, Beleuchtung, Strom, Steuer und Datenkabel). Diese Flächen dürfen weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und müssen für z.B. Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

9.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollte in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Archäologische Denkmalpflege umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

9.2 Geologie

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_übersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9.3 Versorgungsanlagen

Verteilerschränke sind, sofern sie im öffentlichen Raum keinen Platz finden, auf privaten Flächen zu dulden.

9.4 Planung von Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gaggenau, 23. Januar 2014


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Birkig/Untere Birkig“ der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 13. November 2013)

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. November 2013 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 13. November 2013 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Freiflächen.

§ 3

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Wandbauelemente mit Putz- bzw. Farbgestaltung, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz, Metallbauteile, Glas.
- 3.2 Für Dacheindeckungen und Fassaden sind reflektierende Materialien sowie reinweiße Farben (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) unzulässig. Fassadenflächen in schwarzer Tönung (Helligkeitsbezugswert $Y < 6$) sind lediglich bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

- 3.3 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (photovoltaische Anlagen) sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren. Hierzu ist allerdings Ziffer 3.2 zu beachten.
- 3.5 Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Energiegewinnung, die innerhalb der Fassadenabwicklung integriert sind. Hierzu ist allerdings Ziffer 3.2 zu beachten.

§ 4

Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb darf 25,00 qm nicht überschreiten.
- 4.2 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- 4.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur bis unterhalb der maximalen Gebäude- (bzw. First-)höhe zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen in Form von Plakatwänden müssen unmittelbar auf die Fassade aufgebracht werden. Plakatwände dürfen maximal 3,50 m in der Höhe und maximal 6,50 m in der Breite betragen und den oberen Wandabschluss (Attika) bzw. den First des Gebäudes nicht überragen. Es sind max. zwei Plakatwände pro Betrieb zulässig.
- 4.5 Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Plakatwänden oder Schriftzügen sind an bis zu zwei Stellen pro Betrieb in der maximalen Dimensionierung von 2,00 m in der Höhe und 8,00 m in der Breite zulässig.
- 4.6 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen im Bereich der baulichen Anlagen müssen so beschaffen sein, dass benachbarte Anlieger und Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Aus Naturschutzgründen ist auch eine gegen Himmel gerichtete Beleuchtung unzulässig.
- 4.7 Werbepylone sind unzulässig.
- 4.8 Werbefahnen dürfen an Masten von bis zu 7,00 m Gesamthöhe über dem bestehenden Geländeniveau angebracht werden.
Die Einrichtung der Werbefahnen darf nur in Gruppen bis zu zwei Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander max. 3,50 m betragen dürfen.
Es dürfen pro Betrieb maximal drei Mastgruppen angelegt werden.
Die Werbefahnen sind so herzustellen, dass sie keine störenden Geräusche erzeugen.

§ 5

Befestigung von Fahr- und Stellflächen bzw. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist. Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden. Stellplätze und Fahrgassen *stark frequentierter* Parkplätze (z.B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer *wasserrechtlichen Erlaubnis*. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

- 5.2 Soweit das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist es über die Anlage einer Zisterne vor der Zuführung zur Kanalisation zu puffern. Das Mindestvolumen der Zisterne entspricht einem Fassungsvermögen von $\geq 25\text{l/m}^2$ Dachfläche. $2/3$ des erforderlichen Zisternenvolumens ist unmittelbar nach jedem Niederschlagsereignis über eine Drossel- oder Pumpenleitung zurück in die Kanalisation zu leiten. Die Abflussleistung (l/s) und das erforderliche Volumen der Zisterne werden von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

§ 6

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen – und im Bereich des Haupteinganges auch zurückgesetzt davon – sind durchblickfähige Maschendraht- oder Stahlzäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

§ 7

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten
(§75 LBO)

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

§ 9

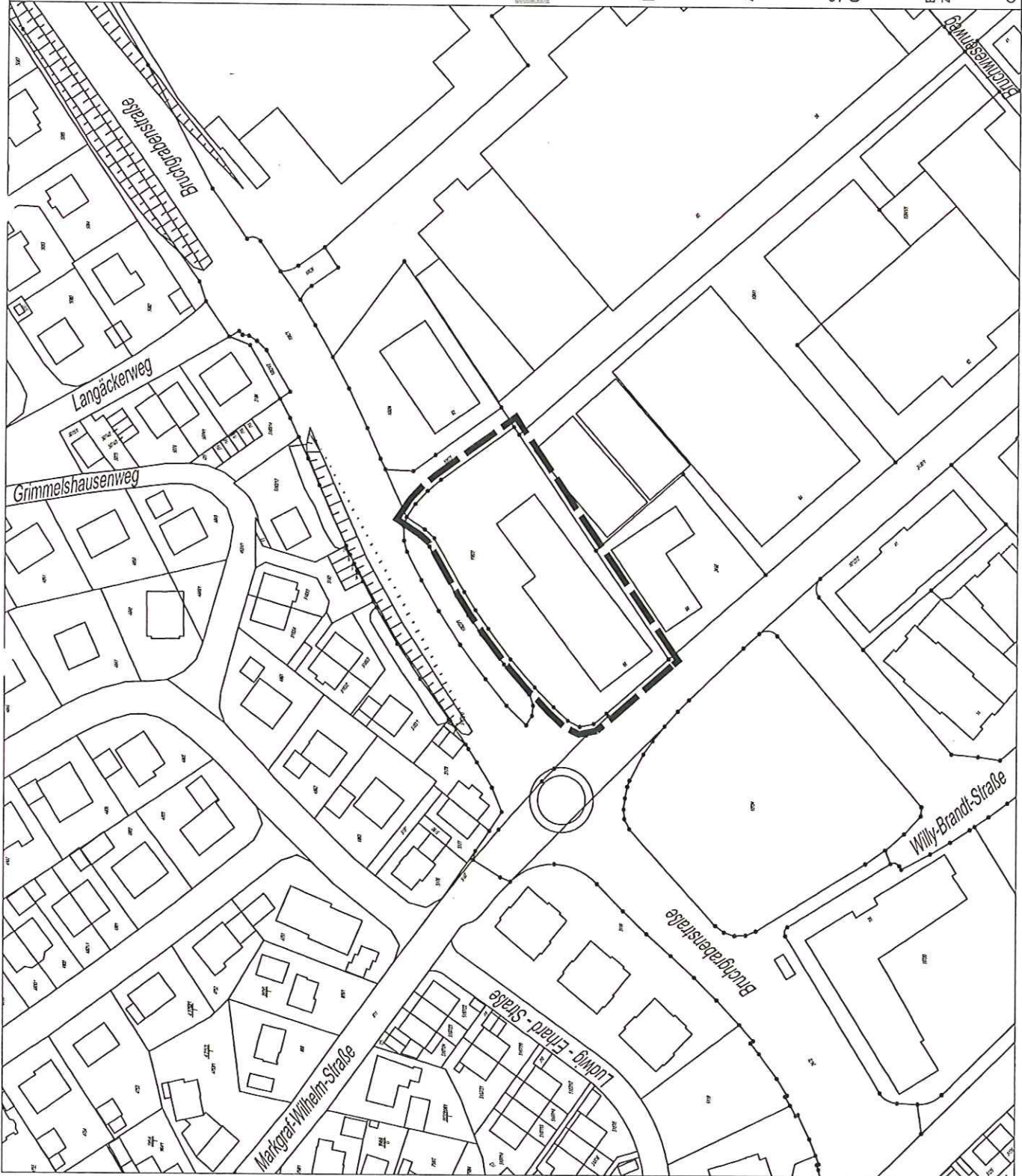
In Kraft Treten

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

Gaggenau, 23. Januar 2014


Christof Florus,
Oberbürgermeister





STADT GAGGENAU

STADT GAGGENAU

BAUGEBIET: OBERE UND UNTERE BIRKIG
7. ÄNDERUNG



ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

13.11.2013

BEARBEITUNG: C.FREY
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

M. 1:1000

GEÄNDERT:

PLAN NR. 1.158.0

