

SO	
0,6	1,2
II	a
FH max. 13,00 m	
TH max. 10,00 m	

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)

SO
NAHVERSORUNGSMARKT

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

SO
0,6 1,2
II a
FH max. 13,00 m
TH max. 10,00 m

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Flächen zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise siehe Textteil

FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

privat 9. Private Grünflächen

öffentlich 9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.

A = Bestand
B = Bestand
C = zukünftig

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

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 13. Mai 2013 bis: 16. Mai 2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 24. Mai 2013 bis: 10. Juni 2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 17. Mai 2013 bis: 24. Juni 2013
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 25. November 2013 bis: 28. November 2013
Öffentliche Auslegung	vom: 06. Dezember 2013 bis: 17. Januar 2014
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 26. November 2013 bis: 27. November 2013
Sitzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 02. Juni 2014

Ausfertigung:
Gaggenau, 18. August 2014
C. Frey
C. Frey, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 21. Aug. 2014

Planfertigung: *B. Schäuble*
Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung
B. Schäuble, Bürgermeisterin

Verfahrensabwicklung: *J. Müller*
Stadtbauamt, Bauverwaltungsabteilung

GAGGENAU

...2...FERTIGUNG 4

STADT GAGGENAU

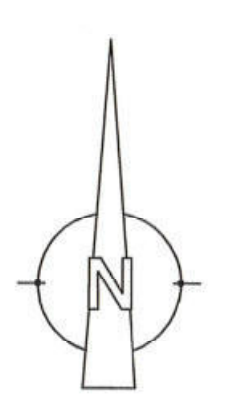
BAUGEBIET:
ZWISCHEN
RINDENSCHWENDERSTRASSE
UND MURG
TEIL II 1.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG
20.05.2014

PLANER: C. FREY
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT
M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.40.0 TII



2...Fertigung

5

Stadtbauamt/PLA
II 60/6211.41-40a/Fy

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg" Teil II, 1. Änderung der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 20. Mai 2014)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.1 Das Sondergebiet „Nahversorgungsmarkt“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs mit insb. nahversorgungsrelevantem und nichtzentrenrelevanten Sortimenten.
 - 1.2 Zulässig ist dieser Betrieb unter den folgenden Maßgaben:
 - a) die Verkaufsfläche des Betriebs beträgt maximal 1.100 m²,
 - b) im Kernsortiment - mit mind. 85 % der Verkaufsfläche - werden ausschließlich Sortimente geführt, die gemäß nachfolgendem Absatz 3 als nahversorgungsrelevant und gemäß nachfolgendem Absatz 4 als nichtzentrenrelevant eingestuft werden,
 - c) das zentrenrelevante Randsortiment (siehe nachfolgende Absatz 5) nimmt maximal 15% der Verkaufsfläche des Betriebs ein, und
 - d) Nahrungs- und Genussmittel bilden mit mind. 50 % der Gesamtverkaufsfläche den Sortimentsschwerpunkt.
 - 1.3 Als nahversorgungsrelevant sind in diesem Bebauungsplan festgesetzt (siehe ergänzenden Hinweis am Ende dieses Paragraphen): Nahrungs- und Genussmittel; (Schnitt-) Blumen; Drogeriewaren; Papier-, Schreibwaren Schulbedarf; Zeitungen/Zeitschriften.
 - 1.4 Nichtzentrenrelevant sind in diesem Bebauungsplan folgende Sortimente: 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).

- 1.5 Zentrenrelevant sind in diesem Bebauungsplan die Sortimente (siehe ergänzenden Hinweis am Ende dieses Paragraphen): Babyausstattung; Bekleidung und Zubehör; Bücher; Computer und Zubehör, Büromaschinen; 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; Optik/ Akustik; Papier-, Schreibwaren, Parfümerie; Reformwaren; Schallplatten/ CDs/ Video/ DVDs; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel und -bekleidung; Tabakwaren; Telekommunikation; Uhren/ Schmuck; Unterhaltungselektronik und Zubehör; Waffen, Jagdbedarf; Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör).

Hinweis: Auch die im Absatz 3 aufgeführten Sortimente sind inhaltlich betrachtet – genauso wie im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2010 als Teilmenge aufgelistet – zentrenrelevant. Allerdings ist in diesem Bebauungsplan die besondere Nahversorgungsbedeutung dieser Sortimente ein bedeutendes Unterscheidungskriterium, und daher sind diese hier nicht zusätzlich unter Absatz 5 aufgezählt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Einschrieb im Plan die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl (beide letztere durch § 20 BauNVO).
Hinweis: Die Festsetzung zur Höhenlage ist zu beachten.

Die zulässige Grundfläche darf für zum Betrieb gehörende Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Das zum Zeitpunkt der Start der Offenlage bestehende Werbeschild im Einfahrtsbereich oder seine Nachfolgewerbeanlage, darf an seiner höchsten Stelle max. 5,50m über dem Gelände ragen.

3. **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

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

- 3.1 Es wird die abweichende Bauweise mit einer Länge des Baukörpers von max. 70 m festgesetzt.

4. **Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Werbeschild im Einfahrtsbereich des Parkplatzes.

5. **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

6. Pflanzbindung

(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Laubbaum pro sechs Stellplätze erforderlich. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 8.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen der Hauptgebäude sind auf das Gelände des zur Aufstellung der Änderung bestehenden Verkaufsgebäude (139m ü.NN) bezogen. Die Höhenlage des Rohfußbodens kann hiervon um max. bis zu 20 cm nach oben abweichen.

9. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 9.1 Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Auf die Führung oberirdischer Strom- und Fernmeldefreileitungen ist zu verzichten.

10. Hinweise

- 10.1 Unter die geplante Erweiterung des Hauptgebäudes des Lebensmittelmarktes ist die Einbringung und langfristige Sicherung von Altlastenmaterial aus der angrenzenden, zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Brache und ähnlicher zugelieferter Böden bis zur Qualität Z2 vorgesehen. Diese Fläche ist mit der „Umgrenzung für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ und dem Buchstaben C gekennzeichnet. Die zukünftige Bodenbelastung wurde im Rahmen der Genehmigung der Sanierungsplanung durch die Bodenschutzbehörde beim Landkreis Rastatt definiert.

Bei den Flächen A und B handelt es sich um Flächen, die Restbelastungen von den Bodensanierungen aus Ende der 90'er Jahre beinhalten.

- 10.2 Nach §29 WG hat der Gewässerrandstreifen im Innenbereich eine Breite von 5 Metern. In diesen Gewässerrandstreifen ist u. a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.
- 10.3 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. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant.

Die Altlasten sind zu berücksichtigen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Bau-
grundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshori-
zonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein pri-
vates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim
LGRB. Hierfür steht unter www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine
elektronische Erfassung zur Verfügung (siehe aber auch nachfolgenden Punkt).

- 10.4 Der überplante Bereich liegt zwar außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzge-
biets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des LGRB Freiburg vom 08. November
2011 ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es gibt einen sensiblen Bereich
über das bestehende Schutzgebiet hinaus, indem Erdwärmesonden eine Gefahr für
die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen.

In diesem Bereich liegt auch das überplante Gebiet. Erdwärmesonden können daher
dort nicht zugelassen werden.

- 10.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen soll das „Merkblatt über Baumstandorte
und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für
Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, beach-
tet werden. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzun-
gen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der
Telekom nicht behindert werden.

- 10.6 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinie-
rung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist
es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebau-
ungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse Deutsche
Telekom Technik GmbH, Okenstr. 25 – 27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich,
mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gaggenau, 18. August 2014


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg", Teil II, 1. Änderung der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 20. Mai 2014)

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 02. Juni 2014 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes. Die Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten – soweit nicht anders angegeben – für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen und Freiflächen.

§ 3

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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. Auch grelle und phosphoreszierende Farben sind unzulässig.

§ 4

Dächer

Dachaufbauten sind hier nur zum Zweck der Energiegewinnung zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie technisch für den Gebäudebetrieb erforderlich sind.

§ 5

Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig, ausgenommen sind Vordächer. Werbeanlagen sind auf der östlichen und südlichen Seite des Gebäudes auf Grund der direkt angrenzenden bzw. nahen Wohngebäude unzulässig.

Weit strahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Anlagen mit Lasertechnik oder ähnlich lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig. Ebenso sind Werbepylone bzw. große Werbeschilder im Plangebiet unzulässig. Ausgenommen von diesem Verbot ist ein in seiner Gesamthöhe max. 5,5m hohes, beleuchtetes Werbeschild im Zufahrtbereich.

Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass Anlieger und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden und sie insektenschonend sind. Auch dürfen sie nicht gen Himmel gerichtet sein.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen innerhalb des Sondergebietes darf 20,0 qm nicht übersteigen.

§ 6

Zäune und Einfriedigungen

Im Sondergebiet sind Einfriedigungen entlang der Rindeschwenderstraße unzulässig. Zur Abgrenzung zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet im angrenzenden Bebauungsplan sind neben Hecken, transparente Drahtgitterzäune oder Mauern bis 1,80 m Höhe zulässig.

§ 7

Freiflächen

Die nicht zur Erschließung oder für Stellplätze erforderlichen Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind teilweise vorhandene Restaltlasten zu berücksichtigen. Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abzuschirmen.

§ 8

Anlagen für Niederschlagwasser

Im Geltungsbereich ist keine großflächige Versickerung von Regenwasser möglich. Daher ist das auf den Dachflächen neuer (d.h. vor 06.12.13 - Start der Offenlage - nicht genehmigter) Gebäude- und Gebäudeteile anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 Liter je m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q <= 0,2$ l/s) sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Alternativ zur zuvor beschriebenen Pufferung des Regenwassers über eine Zisterne, ist – soweit das Landratsamt Rastatt dieses zulässt – auch eine Direkteinleitung des Regenwassers zulässig.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

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

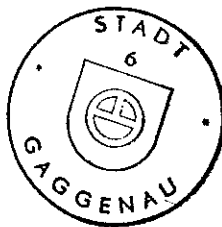
§ 10

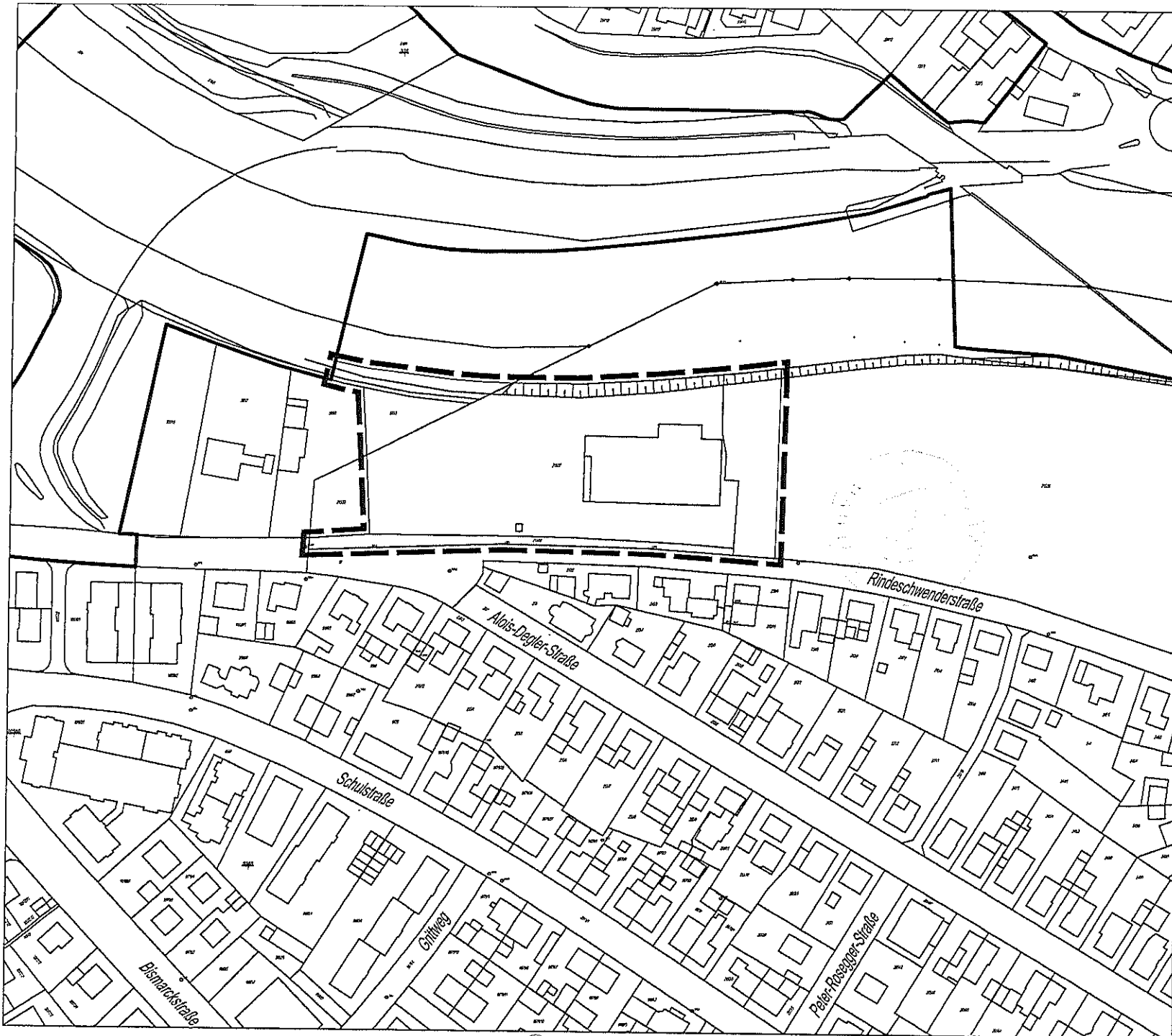
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 18. August 2014


Christof Florus
Oberbürgermeister





STADT GAGGENAU

BAUGEBIET:
ZWISCHEN
RINDENSCHWENDERSTRASSE
UND MURG
TEIL II 1.ÄNDERUNG

ABGRENZUNGSPLAN



ABTEILUNG STADTPLANUNG
20.05.2014

PLANER: C. FREY
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT
M. 1:2000

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.40.0 TII