

Maßstab 1:500

SO	Gh. max. Planeinschrieb
GR 1700m ²	--
a	s. Planeinschrieb
	FD, PD 0°-15°
	SD 30°-45°

WB	Th. max= 8,00m
	Fh. max=13,50m
0,4	--
o	SD/WD

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe der Gebäude
GRZ = Grundflächenzahl GR = Grundfläche	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

WB	Besonderes Wohngebiet
SO	Sondergebiet "Markt für Garten, Tierbedarf und Landwirtschaft"

Maß der Baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
1700m ²	Grundfläche

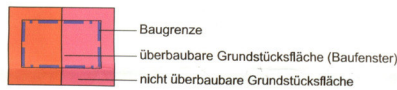
Höhe der Gebäude

Gh. max.	- maximale Gebäudehöhe in Meter
Th. max.	- maximale Traufhöhe in Meter
Fh. max.	- maximale Firsthöhe in Meter

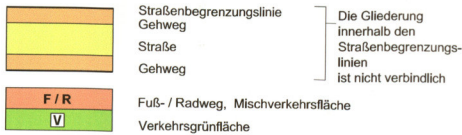
Bauweise

o, a offene, abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen



Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen



Die Gliederung innerhalb den Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich

Grünflächen



private Grünflächen

Anschluß von Grundstücken

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungen
- Dachformen, Dachneigungen
- FD, PD, SD, WD - Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach
- 0°- 15°; 30°-45° - Neigungsangabe in Altgrad

- Abgrenzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Stellplätze, Garage
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
-
- Stellung der baulichen Anlagen
- Hauptfirstrichtung
- Hinweise**
- Planunterlage**
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 20/11 Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Altstandort - Das gesamte Plangebiet - ausgenommen WB und die Straßenflächen, stellt ein Altstandort (von verschiedenen stillgelegten Betrieben) dar. Entsprechend sind die Festlegungen des Sanierungsplanes (§ 13 BBodSchG) zu beachten. Die wichtigsten Aussagen sind in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu finden.

-Stand 09.09.2010-

Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Innenstadt - An der Stadtbahn"

1. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Markt für Garten-, Tierbedarf und Landwirtschaft

4

Verfahren § 13a BauGB:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 28.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	am 01.07.2010
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 28.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	am 01.07.2010
Öffentliche Auslegung	vom 09.07.2010 bis 09.08.2010
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 06.07.2010
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 09.07.2010 bis 09.08.2010
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 20.09.2010
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 3.0. SEP. 2010

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaggenau, 27.09.2010

Christof Florke Oberbürgermeister

Bearbeitung: Stadt Gaggenau - Abteilung Stadtplanung
Christian Frey

KE
Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

Olgastraße 86
70180 Stuttgart,
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-100

Bearbeitung: Margarethe Stahl

2.....FERTIGUNG

**Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau
Landkreis Rastatt**

**Bebauungsplan
„Innenstadt – An der Stadtbahn“
1. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Markt für
Garten-, Tierbedarf und Landwirtschaft
in Gaggenau
nach § 13 a BauGB**

**Textteil
(Stand 09. September 2010)**

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Rechtsgrundlagen	2
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Sondergebiet „Markt für Garten, Tierbedarf und Landwirtschaft“	2
2.1.2	Besonderes Wohngebiet	3
2.2	Nebenanlagen	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. absolute Grundfläche	3
2.3.2	Höhe baulicher Anlagen (Gh max.)	4
2.4	Bauweise	4
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.6	Stellung der baulichen Anlagen	4
2.7	Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze	4
2.8	Öffentliche Verkehrsflächen	4
2.9	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	5
2.10	Flächen mit Geh- und Leitungsrechten	5
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen	5
2.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	5
2.13	Führung von Versorgungsleitungen	6
3	Nachrichtliche Übernahme	6
3.1	Pflichten der Eigentümer	6
3.2	Denkmalschutz	6
3.3	Schutz des Grundwassers, Versickerung	6
3.4	Regenwassernutzung	7
4	Hinweise	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Altlastenverdächtige Flächen	7
4.3	Grundwasser	8
4.4	Geotechnik	9
4.5	Energieversorgung	9
4.6	Telekommunikationsleitungen	9
5	Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk	10
5.1	Bearbeitet:	10
5.2	Aufgestellt und ausgefertigt:	10

1 Rechtsgrundlagen

BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PlanzV

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Allgemeine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

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).

2.1.1 Sondergebiet „Markt für Garten, Tierbedarf und Landwirtschaft“

(§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Sondergebiet für einen großflächigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetrieb in Form eines „Marktes für Garten, Tierbedarf und Landwirtschaft“.

Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.350 m² begrenzt.

Im Detail werden folgende Sortimente zugelassen und ggfs. mit einer Verkaufsflächengrenzung bezogen auf die tatsächlich genutzte Gesamtverkaufsfläche des Betriebes näher definiert: Pflanzen und -gefäße; Gartenbedarf und -geräte (inkl. Gartenhäuser, diese aber für sich genommen max. 1 Zehntel); zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Zooartikel (in der Summe max. 2 Zehntel); Maschinen und Werkzeuge (in der Summe max. ein Zehntel); Bekleidung und Schuhe (in der Summe max. ein Zehntel); Nahrungs- und Genussmittel (max. 2 Zehntel) und andere Sortimentsgruppen (incl. (Schnitt-)Blumen mit in der Summe max. 1 Zehntel).

2.1.2 Besonderes Wohngebiet

(§ 4a BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 4 a Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 4 a Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

2.2 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Sondergebiet sind die Nebenanlagen nur für Unterstellmöglichkeiten von Einkaufswagen von max. 20 m² zulässig. Diese müssen mind. 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Im WB müssen Nebenanlagen mind. einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben. Es sind max. 2 Nebenanlagen mit in der Summe max. 25 m² bzw. max. 50 m³ zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) bzw. absolute Grundfläche

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen (Gh max.)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika bzw. Firsthöhe. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der dem Gebäude nächstgelegenen Höhe der Erschließungsstraße und der Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First (bei geneigten Dächern).

2.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

1. offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
2. abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Sondergebiet SO müssen die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise errichtet werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baugrenzen.

Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO:

Die im Sondergebiet „Markt für Garten, Tierbedarf und Landwirtschaft“ festgesetzte östliche Baugrenze darf mit einem Dachüberstand bzw. Eingangsüberdachung auf einer Länge von maximal 40,0 m um bis zu 5,0 m überschritten werden.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Zulässige Firstrichtung.

2.7 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind nur in den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die im Sondergebiet „Markt für Garten, Tierbedarf und Landwirtschaft“ festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf um die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze im Osten des Baukörpers überschritten werden.

2.8 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in: Straßen- und Gehwegflächen.

Hinweis: Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellte Gliederung dieser Flächen ist nicht verbindlich.

2.9 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Die An- und Abfahrt für PKW und LKW ist zum SO entsprechend der Plandarstellung
nur über die Hildastraße zulässig.

2.10 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Gehrecht

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Im Sondergebiet (SO) sind zwei Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festge-
setzt.

2. Leitungsrecht

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

In der als private Grünfläche festgesetzte Fläche und im Besonderen Wohnge-
biet (WB) ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gag-
genau) festgesetzt für mehrere 20 kV-, 1 kV-, Steuer-/Daten- und Beleuchtungs-
kabel teilweise im Schutzrohr, sowie einem dazugehörigen Verteilerschrank.
Diese Fläche darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für z.B. Instandset-
zungsarbeiten zugänglich sein.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Standorte zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im zeichneri-
schen Teil zum Bebauungsplan. An den festgesetzten Standorten sind entlang
des Radwegs Säulenkirschen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und
bei Abgang zu ersetzen. Hierbei ist die Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Land-
schaftsplanung und Vegetationskontrolle“ bei der Planung und Umsetzung zu
berücksichtigen.

2. Standorte zum Anpflanzen von Sträuchern: Siehe Einzeichnungen im zeichneri-
schen Teil zum Bebauungsplan. An den festgesetzten Standorten sind Sträucher
unter der Verwendung von standortheimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu
erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen an-
grenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in
einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.13 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind nicht zulässig. Bereits bestehende Freileitungen müssen nicht abgebaut werden. Gebäude, die sich innerhalb des Freileitungsgebietes befinden, sind über die Freileitungen anzuschließen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Pflichten der Eigentümer

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

3.2 Denkmalschutz

(§§ 20, 27 DSchG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe –Referat 26–Denkmalpflege– sowie der Stadt anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

3.3 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Grundsätzliche – und unabhängig weiterer in 4.2 zu findenden Einschränkungen gilt, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt genehmigungspflichtig (Landratsamt Rastatt) sind. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Grundwasseraustritt geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Rastatt zu stellen. Ob und in welcher Art und Weise eine Grundwasserabsenkung und –ableitung durchgeführt werden kann, wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens entschieden und festgelegt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen erforderlich sein.

3.4 Regenwassernutzung

(§ 11 BSeuchenG, § 37 InfSchutzG, § 13 TrinkwasserVO)

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung von Regenwasser zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht nicht erlaubt.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind gegenüber dem Gesundheitsamt beim Landratsamt anzeigepflichtig.

4 Hinweise

4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

4.2 Alflastenverdächtige Flächen

Der Planbereich entspricht dem südlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Gaggenau. Zur Prüfung möglicher Untergrundkontaminationen wurden bisher mehrere Untersuchungen durchgeführt. Im Grundwasser wurden erhöhte Gehalten PAK (=polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und LHKW (= leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Die Planung für den südlichen Güterbahnhofsbereich ist am weitesten fortgeschritten, weshalb für diesen im Auftrag der Stadt Gaggenau die Sanierungsplanung Altstandort „Güterbahnhof Gaggenau“, Teilbereich ZG Raiffeisen, Bericht Nr. 041010 (Sanierungsplan vom 22.06.2010) erstellt wurde. Keine Untersuchungen und Informationen liegen für den südöstlichen Teil vor, auf dem sich das Betriebsgelände des bisherigen ZG Raiffeisen-Marktes befindet (Abbildung 1).

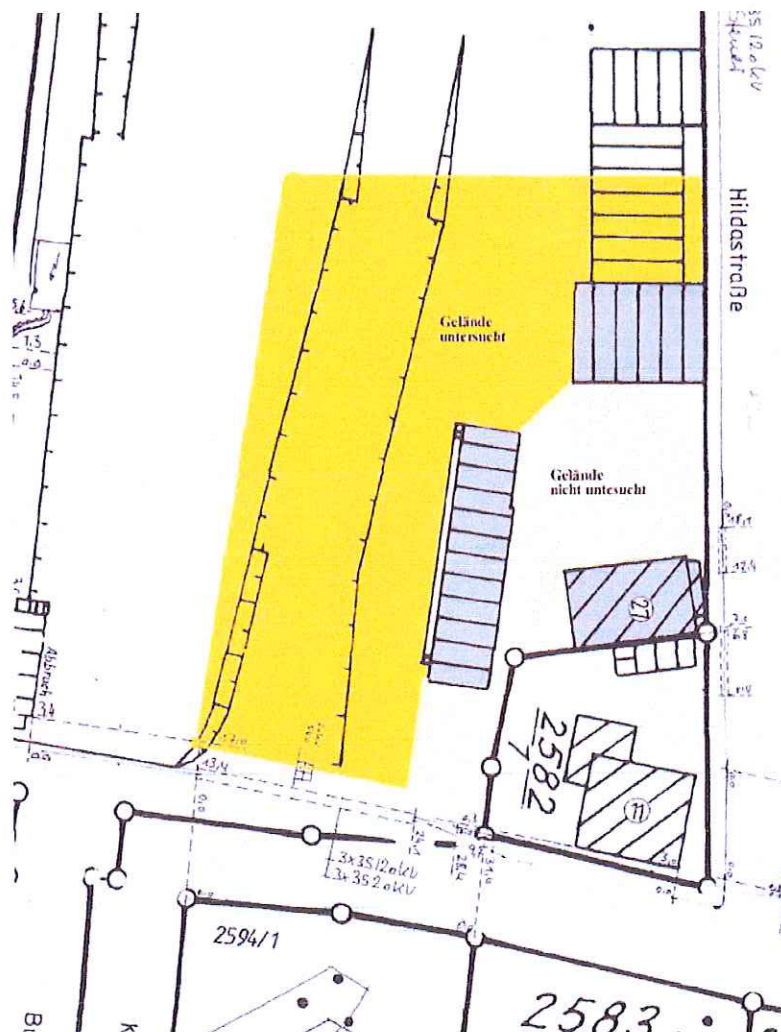


Abbildung 1: Übersicht ZG Raiffeisen, Gaggenau (Auszug aus BGUR Achern, Bericht Nr. 041010 vom 22.06.2010)

Die Sanierung des Altstandortes erfolgt auf der Basis der von der BGUR (Büro für geowissenschaftlichen Umweltschutz) in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt erarbeiteten Sanierungsplanung für den Teilbereich ZG Raiffeisen. Entsprechend Ziffer 3.9 „Beurteilung und Sanierungsvorschlag“ des o. g. Berichts soll durch Aushub der Bereiche mit PAK-Gehalten nach LAGA Z2 und höher (siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) eine baldige Schadstoffreduzierung der PAK im Grundwasser erreicht werden. Die geringer belasteten Teile (LAGA Z1.2 und besser) sollen im Untergrund verbleiben und durch die geplante Bebauung versiegelt werden.

Im Zusammenhang der Altlastensituation s. a. ergänzend 4.3 Grundwasser.

4.3 Grundwasser

Bei der Planung von Erdwärmesonden wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten. Eine Tiefenbegrenzung der Sondenbohrungen besteht aus hydrogeologischer Sicht nicht.

Die LHKW im Grundwasser stammen aus einem außerhalb des als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Grundstücks und unterqueren als Schadstofffahne das Plangebiet. Eine Sanierung innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht sinnvoll und muss in einem weiteren Umfeld geplant und durchgeführt werden; sie wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der Verunreinigungen des Grundwassers ergeben sich für dessen Nutzung im gesamten Plangebiet folgende Anforderungen:

- a) Das Grundwasser darf in diesem Bereich ohne eine Abreinigung nicht für private oder gewerbliche Zwecke genutzt werden.
- b) Wenn belastetes Grundwasser gefördert wird (z.B. im Rahmen von Grundwasserabsenkungen) sind Abreinigungs- und Ableitungsmaßnahmen vorzunehmen und mit dem Landratsamt Rastatt (Umweltamt) abzustimmen.
- c) Das Betreiben einer Grundwasser – Wärmepumpe muss vom Landratsamts Rastatt (Umweltamt) genehmigt werden.

4.4. Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllung, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Energieversorgung

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Verteilerschrank für Niederspannungskabel, der in seiner Funktion erhalten bleiben muss. Eine Verlegung dieses Verteilerschranks ist mit den Stadtwerken Gaggenau abzustimmen.
- b) Alle unterirdisch geführten Leitungstrassen sind von Bepflanzung und Materiallagerung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesen Bereichen sind unzulässig. Das DVGW-Regelwerk, Technische Mitteilungen GW 125 vom März 1989 ist bei Baumpflanzungen einzuhalten.

4.6. Telekommunikationsleitungen

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die bei Bauarbeiten zu schützen sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach

1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber **mindestens sechs Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

5.1 **Bearbeitet:**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Margarethe Stahl
Stadt Gaggenau, Abt. Stadtplanung, Christian Frey

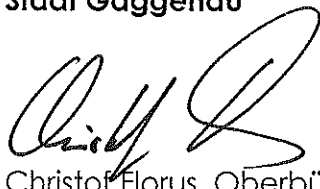
5.2 **Aufgestellt und ausgefertigt:**

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaggenau, den 21. September 2010

Stadt Gaggenau



Christof Florus, Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau
Landkreis Rastatt

Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Innenstadt - An der Stadtbahn“
- 1. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Markt für
Garten-, Tierbedarf und Landwirtschaft
in Gaggenau

(Stand 09. September 2010)

Nach § 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 20. September 2010 die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung ist mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Innenstadt – An der Stadtbahn – 1. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Markt für Garten-, Tierbedarf und Landwirtschaft“ deckungsgleich. Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Innenstadt – An der Stadtbahn 1. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Markt für Garten-, Tierbedarf und Landwirtschaft“ vom 09.09.2010 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 **Sachlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen und Teile davon, für die nach § 74 LBO Festsetzungen getroffen werden können.

§ 3 **Äußere Gestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der südliche Gebäudeteil im Bebauungsplan (mit der Höhenfestsetzung max. 6,00 m) versehen ist aus Glas – im Gewächshausstil – herzustellen.
Reflektierende Materialien und Farben, Reinschwarz und Reinweiß an Gebäuden (incl. Dach) und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

§ 4 **Dächer** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) **Dachform und Dachneigung:**
Siehe Einschriebe im Lageplan des Bebauungsplanes. Bei der Satteldachfestsetzung für den südlichen Gebäudeteil des Sondergebietes handelt es sich um mehrere kleinteilige Satteldächer.
- b) **Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**
Bei geneigten Dächern muss der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m Abstand haben.

§ 5

Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. 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.
2. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen die Firstkante des Daches nicht überschreiten.
4. Unabhängig vom Hauptgebäude sind folgende Werbeanlage zulässig:
Max. 4 Fahnenmasten mit max. 7,50 m Höhe und 3 Hinweisschilder mit max. 2,00 m Höhe und 1,50 m² Fläche. Werbepylone sind ausgeschlossen.

§ 6

Gestaltung der unbebauten Flächen des WB

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 7

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind im Sondergebiet entlang der Grundstücksgrenzen des Marktes unzulässig. Hiervon sind Einfriedungen an der Grenze zum besonderen Wohngebiet (WB) ausgeschlossen. Diese können eine Höhe von bis 3 m haben und durch Sichtmauerwerk oder einen Zaun umgesetzt werden. Das privatrechtliche Nachbarrecht ist zu beachten.

§ 8

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den nicht begrünten Dachflächen des Sondergebietes anfallende Regenwasser ist 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 Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne sicherstellen. Der maximale Drosselabfluss wird im Rahmen des Entwässerungsantrages festgelegt.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist verboten.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

§ 10

Inkrafttreten

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

Aufgestellt und ausgefertigt:

Gaggenau, den 21. September 2010

Stadt Gaggenau

Christof Florus
Oberbürgermeister

