



SO "Ärzte- und Gesundheitszentrum"	Gh.max.= siehe Einschriebe BZH: 142,2m ü. NN
0,8	-
a	FD, PD 0°- 15°

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

SO Sondergebiet "Sondergebiet Ärzte- und Gesundheitszentrum"

Maß der Baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

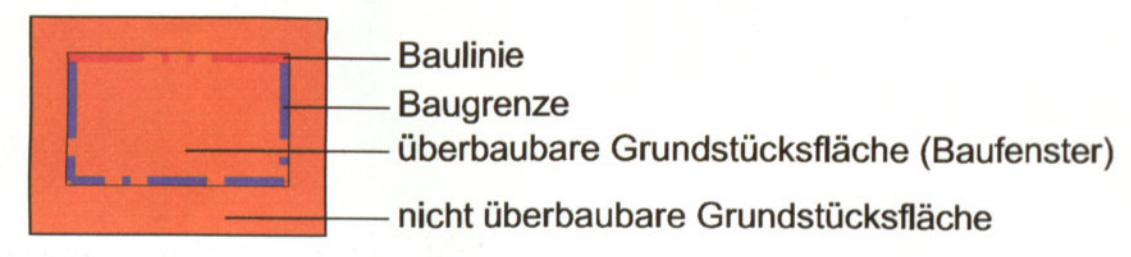
Höhe der Gebäude

Gh. max. - maximale Gebäudehöhe in Meter

Bauweise

a abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen



Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Straße
- Gehweg
- Die Gliederung innerhalb den Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich
- Fuß- / Radweg, Mischverkehrsfläche
- Verkehrsgrünfläche
- private Parkgarage

Anschluß von Grundstücken

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Sonstige Planzeichen

- Dachformen, Dachneigungen
- Flachdach, Pultdach
- Neigungsangabe in Altgrad
- Abgrenzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Abgrenzung Stellplatz für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung
- Abstellfläche Müllentsorgung

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweise Planunterlage

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 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 20.09.2010-



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Innenstadt - An der Stadtbahn" 4

2. Teilbebauungsplan - Sondergebiet Ärzte- und Gesundheitszentrum und Parkdeck

Verfahren § 13a BauGB:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 26.07.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	am 29.07.2010
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung	am 29.07.2010
Öffentliche Auslegung	vom 06.08.2010 bis 06.09.2010
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 06.08.2010 bis 06.09.2010
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 04.10.2010
	7. OKT. 2010

2. FERTIGUNG

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 Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Gaggenu, 05.10.2010

Christof Florus Oberbürgermeister

Bearbeitung: **Stadt Gaggenu - 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“
2. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Ärzte- und
Gesundheitszentrum und Parkdeck
in Gaggenau
nach § 13 a BauGB**

**Textteil
(Stand 23. September 2010)**

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.10 BauGB	2
2.11 BauNVO	2
2.12 PlanzV.....	2
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	2
2.1.1 Sondergebiet „Ärzte- und Gesundheitszentrum“	2
2.1.2 Nebenanlagen.....	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	3
2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Gh max.),	3
2.3 Bauweise	3
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	3
2.5 Flächen für Stellplätze für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung	4
2.6 Parkgarage	4
2.7 Öffentliche Verkehrsflächen.....	4
2.8 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	4
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen.....	4
2.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	5
3.1 Pflichten der Eigentümer	5
3.2 Denkmalschutz.....	5
3.3 Schutz des Grundwassers, Versickerung	5
3.4 Regenwassernutzung.....	6
3.5 Wg. der Nähe zur Eisenbahn bzw. Stadtbahnstrecke	6
4.1 Geltungsbereich	6
4.2 Altlastenverdächtige Flächen.....	6
4.3 Energieversorgung.....	7
4.4 Geotechnik	8
4.5 Telekommunikationsleitungen.....	8
4.6 Grundwasser.....	8
5.1 Bearbeitet:	9
5.2 Aufgestellt und ausgefertigt:	9

1 Rechtsgrundlagen

2.10 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),

2.11 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).

2.12 PlanzV

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)

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)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2.1.1 Sondergebiet „Ärzte- und Gesundheitszentrum“

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet SO ist gem. § 11 (2) BauGB die Errichtung eines Ärztezentrum mit angegliederten medizinischen Dienstleistungsbetrieben zulässig.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

Im Erdgeschoss:

- Medizinische Dienstleistungsbetriebe bzw. Läden insbesondere Apotheke, Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Sanitätsfachgeschäft mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 175 m²,
- ein Gastronomiebetrieb (Café) mit einem Gastraum von maximal 90 m²,
- eine weitere Nutzung (wie für ab dem 1. Obergeschoss beschrieben)

Ab dem 1. Obergeschoss

- Praxen für Ärzte,
- medizinische Gesundheitservicebetriebe (Physiotherapie, Krankengymnastik, Labors) auf maximal 1/3 der Gesamtgeschossfläche,
- Verwaltungs- und Lagerräume für die Hauptnutzungen (Arztpraxen),
- Sozialräume für die ausgeübten Nutzungen.

2.1.2 Nebenanlagen

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

Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Für das Parkdeck wird eine Grundfläche von max. 1700qm festgesetzt.

2.2.2 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 im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe in Metern über Normalhöhen Null (BZH m ü.NN) bzw. für die Private Parkgarage bezogen auf die Straßenhöhe der Hildastraße gemessen an der Gebäudemitte und der Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First (beim Pultdach).

2.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet SO müssen die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baulinien und Baugrenzen.

Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO:

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baulinien mit untergeordneten Bauteilen, überragenden Dachteilen in der nordwestlichen Ecke (bis maximal zur Hälfte der Gebäudelänge) des Gebäudes im Sondergebiet und Eingangsüberdachungen bis 2,0 m überschritten werden.

Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO:

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen bis 2,0 m sowie auf der Fläche für Parkgaragen mit Vorbauten die nördliche Baugrenze für Erschließungsanlagen bis 10,0 m Breite bis zu 3,0 m Tiefe überschritten werden.

2.5 Flächen für Stellplätze für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Stellplätze für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung (St*).

Stellplätze für Rettungsfahrzeuge und Anlieferung (St*) sind nur in den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.6 Parkgarage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Private Parkgarage. Diese Parkgarage ist für max. 150 Stellplätze. Die immissionsrechtliche Zulässigkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und die voraussichtlich notwendigen baulichen (z.B. gedämmte Front zu Hildastraße) und gegebenenfalls auch den Betriebsablauf beeinflussenden Auflagen sind dort abzustimmen.

2.7 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.

2.8 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

Bereich für Ein- und Ausfahrt.

Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist nur in dem im Lageplan dargestellten Bereichen für Ein- und Ausfahrt zulässig.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Standorte zum Anpflanzen von Bäumen.

1. 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 Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

2.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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 25–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. 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.

3.5 Wg. der Nähe zur Eisenbahn bzw. Stadtbahnstrecke

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen, etc.), wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der AVG, Bahnmeisterei Forbach, abzustimmen.

Auf die Regelungen des LEisenbG, insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklame in der Nähe von Bahnanlagen), wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebes entstehen. Sollte sich – auch im Nachhinein – eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

4 Hinweise

4.1 Geltungsbereich

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

4.2 Alllastenverdächtige Flächen

Der Planbereich entspricht dem südlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Gaggenau. Zur Prüfung möglicher Untergrundkontaminationen wurden bisher mehrere Untersuchungen durchgeführt. Im Grundwasser wurden erhöhte Gehalte PAK (= polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und LHKW (= leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Zur Sanierung des Altstandortes hat die BGUR (Büro für geowissenschaftlichen Umweltschutz) in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt eine Sanierungsplanung erarbeitet (Sanierungsplanung Altstandort „Güterbahnhof Gaggenau“, Teilbereich Ärztehaus und Stellplätze/Parkhaus, Bericht Nr. 071011, 16.07.2010).

Bei der Erstellung des Sanierungskonzepts wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Die Sanierung der Belastung durch PAK im oberflächennahen Bereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich; in Anlehnung an die Ergebnisse der Untersuchungen im benachbarten Gelände sind jedoch auch hier Reste der alten Teerdecke mit hohen Gehalten an PAK zu erwarten.
- Die Sanierung der Belastung durch PAK, EBTX/Benzol und MKW im Bereich des ehemaligen Tanklagers ist erforderlich; der Bereich ist eingegrenzt.
- Grundsätzlich kann die Sanierung durch großflächigen Bodenaustausch oder Versiegelung erfolgen. Da eine Bebauung mit einem unterkellerten Ärztehaus und einem Parkhaus vorgesehen und der obere mit Kriegsschutt usw. aufgefüllte Bodenbereich vermutlich eine nicht ausreichend Tragfähigkeit aufweist, ist eine Teilsanierung durch Aushub und Bodenaustausch der Teile mit Sanierungsbedarf vorgesehen.
- Als Sanierungsziel werden folgende Kriterien in allen Teilen des Geländes vorgeschlagen:
 - Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Einhaltung des Prüfwertes nach Bundes-Bodenschutzgesetz
 - Wirkungspfad Boden-Mensch: Einhaltung des Prüfwertes für Industrie- und Gewerbegrundstücke nach Bundes-Bodenschutzgesetz
 - Einstufung Boden zur Entsorgung/Verwertung: Erreichen einer Einstufung nach LAGA Z 1.2 oder besser
- Zur Kontrolle des Sanierungserfolges im Grundwasser ist eine anschließende Monitoring-Phase des Grundwassers über die Dauer von 3 Jahren (Grundwasserbe-
probung zweimal jährlich, je 2 Messstellen im Zustrom und 4 Messstellen im Abstrom) vorgesehen; die chemische Analytik soll MKW, EBTX, PAK und LHKW sowie die üblichen Leitparameter umfassen.
- Die Sanierung der LHKW-Belastung im Grundwasser allein im Bereich des geplanten Ärztehauses und Stellplätze/Parkhaus ist nicht sinnvoll, da sich der Schadstoffherd nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb des Geländes befindet und die Schadstofffahne das Gelände nur unterquert.

Das Erreichen der Sanierungsziele wird nach abgeschlossener Sanierung durch die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde überprüft und festgestellt

4.3 Energieversorgung

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.

4.4 **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 **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.

4.6 **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.

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 05. Oktober 2010

Stadt Gaggenau


Christof Florus,
Oberbürgermeister



.....2.....FERTIGUNG

**Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau
Landkreis Rastatt**

**Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Innenstadt - An der Stadtbahn“
2. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Ärzte- und
Gesundheitszentrum und Parkdeck
in Gaggenau**

(Stand 23.09.2010)

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 04. Oktober 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“ – 2. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Ärzte- und Gesundheitszentrum deckungsgleich. Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Innenstadt – An der Stadtbahn 2. Teilbebauungsplan - Sondergebiet: Ärzte- und Gesundheitszentrum vom 20.09.2010 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)

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

- c) **Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**
Bei geeigneten 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 auf Dachflächen sind unzulässig.
4. Werbeschilder und Informationstafeln sind begrenzt auf eine Größe von max. 2,0 m Höhe und 1,5 m² Fläche.
5. Fahnenmasten und Pylone sind ausgeschlossen.

§ 7

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind im Sondergebiet entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig.

§ 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 maximal zulässige Drosselabfluss der Zisternen wird bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sondergebiet und im Bereich des Parkdeckes 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 05. Oktober 2010

Stadt Gaggenau



Christof Florus,
Oberbürgermeister

