



## Zeichenerklärung

- 4. Teilbebauungsplan Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Teilgebiet 4 des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (4357 m²)
- 3. Teilbebauungsplan Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Teilgebiet 3 des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (5169 m²)

### Füllschema der Nutzungsschablone

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

### Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der Baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

### Höhe der Gebäude

- Gh. max. - maximale Gebäudehöhe in Meter
- BZH - Bezugshöhe m ü.NN

### Bauweise

o offene Bauweise

### Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

- Straßenbegrenzungslinie Gehweg
  - Straße
  - Zweckbestimmung: private Parkplätze
- Die Gliederung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich.

### Anschluß von Grundstücken

Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

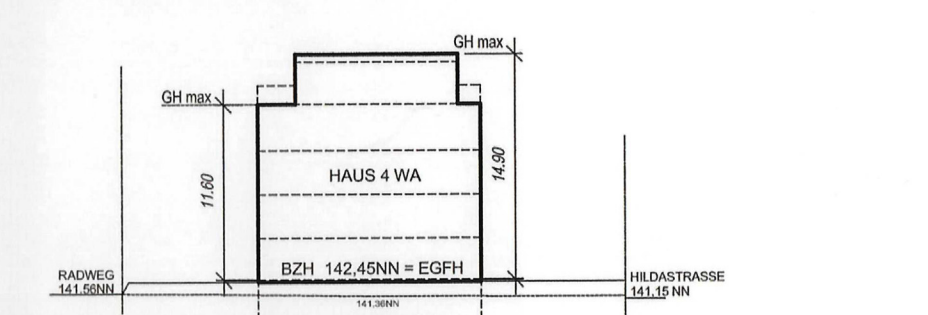
- FD, PD - Dachformen, Dachneigungen
- 0° - 15° - Neigungsangabe in Altgrad
- Abgrenzungen
- - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe
- Abgrenzung Stellplatz / TG / Ein- Ausfahrt TG
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- III
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Altstandort - Das gesamte Plangebiet - ausgenommen 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.

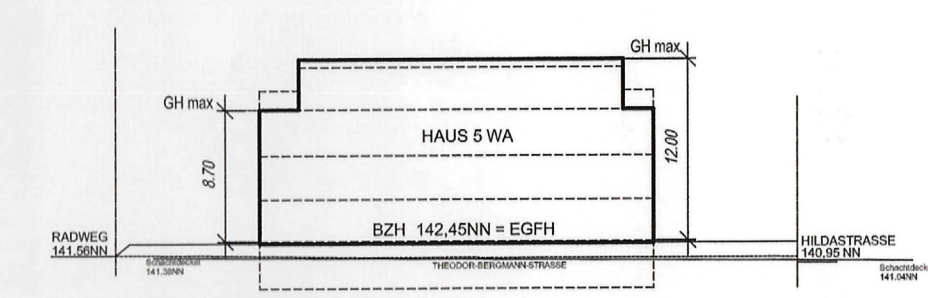
### Hinweise Planunterlage

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 20/11 Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer

### Systemschnitt Haus 4



### Systemschnitt Haus 5



-Stand 03.09.2013-

**Stadt Gaggenau**  
Gemarkung Gaggenau



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Innenstadt - An der Stadtbahn" 4. Teilbebauungsplan Wohnen

**.....FERTIGUNG**

Verfahren § 13a BauGB:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 15.07.2013
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 15.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	am 18.07.2013
Öffentliche Auslegung	vom 26.07.2013 bis 26.08.2013
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 16.07.2013
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 26.07.2013 bis 26.08.2013
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 16.09.2013
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 26. Sep. 2013

**Stadt Gaggenau**



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.  
Gaggenau, 17. September 2013  
  
Christof Florus Oberbürgermeister

Bearbeitung: **Stadt Gaggenau - Abteilung Stadtplanung**  
Patricia Kunter

**KE**  
LBBW Immobilien  
Komunalentwicklung GmbH  
Fritz-Eisas-Str. 31  
70141 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“  
4. Teilbebauungsplan  
in Gaggenau  
nach § 13 a BauGB**

**Textteil  
(Stand 03.09.2013)**

---

## 1 Rechtsgrundlage

---

### 1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

### 1.2 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).

### 1.3 PlanzV

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

---

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

---

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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind regelmäßig zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

c) Folgende entsprechend BauNVO üblicherweise oder ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

### **2.1.2 Stellplätze und Garagen**

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen (Garagen unter der Geländeoberfläche) werden entsprechend des Eintrages in den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplätze unzulässig.

### **2.1.3 Nebenanlagen im WA**

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 sind unzulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl ist durch die festgesetzte Tiefgarage bis zu 0,6 und mit intensiv begrünter Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (Gh max.) – und auch (GH min)**

(§ 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) und der Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First (beim Pultdach).

Als mind. Gebäudehöhe wird festgesetzt, dass die max. GH nur bis zu einer Höhe von 3 m unterschritten werden darf.

Technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, etc. sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis max. 1m und insg. bis max. 10 % der Dachfläche die max. Gebäudehöhe (im Bereich der Penthouseüberdachung) überschreiten.

### **2.5 Zahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird für das südliche Gebäude auf max. 14, und für nördliche Gebäude auf max. 11 begrenzt.

### **2.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung entlang der Theodor-Bergmann-Straße dient der Unterbringung von privaten Stellplätzen.



## 2.7 **Bauweise**

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

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,

## 2.8 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

## 2.9 **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht LR1 besteht zugunsten der Leitungsträger (Stadtwerke Gaggenau, Telekom) für Versorgungsleitungen, bestehend aus Schutzrohren, Niederspannungskabel, Beleuchtungskabel und Steuer-/Datenkabel. Diese Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Um eine Beschädigung der Leitungen zu verhindern, muss die Kellerwand entsprechend der Lage des Leitungsrechtes nach Angaben der Stadtwerke zurückspringen und die Erdgeschossbodenplatte ohne eigenes Fundament auskragen. Eine Bebauung ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit den Stadtwerken/ Telekom abzustimmen, um Beschädigungen an Leitungen und Kabeln während der Bauarbeiten zu vermeiden.

Das Leitungsrecht LR2 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für Versorgungsleitungen, bestehend aus Schutzrohren, Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel, Beleuchtungskabel, Steuer-/Datenkabel, sowie Glasfaserleitungen. Diese Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

Das Fahrrecht FR wird zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

## 2.10 **Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 2.11 **Schallschutzfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die der Bahnlinie zugewandten, parallel zur Bahnlinie verlaufenden Gebäudefronten sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Im Baugenehmigungs- sowie im Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden.

## 2.12 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Standorte zum Anpflanzen von Bäumen. Von diesen Standorten kann bis zu 1m abgewichen werden.



### **2.13 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 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. 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 Landratsamt Rastatt -Gesundheitsamt- 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 einem großen Teil des nördlichen Bereiches des ehemaligen Güterbahnhofs Gaggenau.

Zur Sanierung des Altstandortes wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt durch die BGUR (Büro für geowissenschaftlichen Umweltschutz, Achern-Sasbachried) ein Sanierungsplan erstellt. Der Sanierungsplan ist in der Anlage zur Begründung beigefügt: Sanierungsplanung „Altstandort Güterbahnhof Gaggenau Nord“, Bericht Nr. 101131 vom 11.11.2011.

Das bei einer eventuell erforderlichen Wasserhaltung während des Baus geförderte Wasser weist möglicherweise einen erhöhten Gehalt an PAK auf und muss dann vor Ableitung abgereinigt werden. In Anlehnung an die Ergebnisse der vergleichbaren Wasserhaltung im südlich gelegenen BV Gesundheitszentrum ist bei der Wasserhal-



tung aus östlicher Richtung ein starker Zustrom von nicht belastetem Hangwasser möglich; eine Prüfung ist derzeit mangels Messstelle nicht möglich. Um dies zu prüfen, soll vor Beginn der Aushubarbeiten eine zustromige Grundwassermessstelle eingerichtet und beprobt werden ; gegebenenfalls ist dann bei einer eventuell erforderlichen Wasserhaltung keine Abreinigung erforderlich.

Grundsätzlich kann die Sanierung durch großflächigen Bodenaustausch oder Versiegelung erfolgen.

Zur Kontrolle des Sanierungserfolges hinsichtlich der PAK im Grundwasser ist eine anschließende Monitoring-Phase des Grundwassers über die Dauer von 3 Jahren (Grundwasserbeprobung zweimal jährlich, je eine neu zu erstellenden Messstelle im Zustrom und 2 Messstellen im Abstrom) vorgesehen; die chemische Analytik soll PAK und LHKW sowie die üblichen Leitparameter umfassen.

Das Erreichen der Sanierungsziele wird nach abgeschlossener Sanierung durch das Landratsamt Rastatt –Umweltamt- 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**

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des LGRB Freiburg vom 08. November 2011 ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es wurde mittlerweile durch das LGRB ein sensibler Bereich über das bestehende Schutzgebiet hinaus definiert, indem Erdwärmesonden eine Gefahr für die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen, deren Aquifer das Rofliegende darstellt.



In diesem Bereich liegt auch das überplante Gebiet. Erdwärmesonden, die in das Rotliegende eingreifen, können daher **nicht** zugelassen werden. Das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen wird aufgrund der Grundwasserbelastung ebenfalls als kritisch gesehen. Das geförderte belastete Grundwasser müsste vor Rückgabe in den Schluckbrunnen abgereinigt werden.

Die LHKW im Grundwasser stammen aus einer außerhalb des als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Grundstücks liegenden Belastungsquelle 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 und wird kritisch gesehen.

#### **4.7 Abfallentsorgung**

Die Müllcontainer sind am Tag der Abholung im befestigten privaten Eingangsbereich des Hauses 4 aufzustellen.

#### **4.8 Hochwasser**

Derzeit werden die Hochwassergefahrenkarten für die Murg erarbeitet. Das Plangebiet könnte durch ein Hochwasser ‚HQ extrem‘ (d.h. stärker als 100jähriges Hochwasser) betroffen sein. Im eintretenden Fall könnten Keller, Haustechnik und Tiefgarage in Mitleidenschaft geraten. Hierfür sollten geeignete Maßnahmen geprüft werden, wie z.B.: Verwendung von wasserdichten Materialien, Stromverteilerkasten im Obergeschoss, wasserdichte Tankanschlüsse mit wasserdichten Befüllungsstutzen, getrennt abschaltbare Stromkreise.

Die Rückstausicherung ist ggf. mittels Hebeanlagen zu gewährleisten.

#### **4.9 Telekom**

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, Okenstraße 25 – 27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



---

## 5 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

---

### 5.1 Bearbeitet:

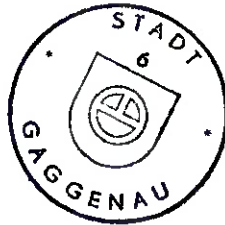
Stadt Gaggenau, Abt. Stadtplanung, Patrizia Kunter, Christian Frey  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Margarethe Stahl

Gaggenau, den 17. September 2013

Stadt Gaggenau



Christof Florus,  
Oberbürgermeister





## **2.2.2. Fertigung**

**Stadt Gaggenau  
Gemarkung Gaggenau  
Landkreis Rastatt**

**Satzung über  
Örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan  
„Innenstadt - An der Stadtbahn“  
4. Teilbebauungsplan  
in Gaggenau**

**(Stand 03.09. 2013)**



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 16. September 2013 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“– 4. Teilbebauungsplan – deckungsgleich. Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Innenstadt – An der Stadtbahn 4. Teilbebauungsplan“ vom 03. September 2013 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)

Für Dacheindeckungen und Fassaden sind reflektierende Materialien unzulässig. Fassadenflächen in schwarzer Tönung (Helligkeitsbezugswert  $Y < 6$ ) sind lediglich bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

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

- a) **Dachform und Dachneigung:**  
Siehe Einschriebe im Bebauungsplan.
- 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**

**Überdachung von Stellplätzen und Tiefgaragenein-/und Ausfahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Überdachung von Stellplätzen ist bis zu einem Abstand von 1,50m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

**§ 6**

**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 im Bereich des WA begrenzt auf eine Größe von max. 0,5 m Höhe und 0,5 m<sup>2</sup> Fläche.
5. Fahnenmasten und Pylone sind ausgeschlossen.

**§ 7**

**Einfriedungen / Stützmauer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Hildastraße hin ist das Setzen von bis 1,30 hohen Mauerscheiben oder Mauerwerk zulässig, die mit Erde hinterfüllt und entlang der Mauerkrone mit einheimischen Gehölzen bepflanzt sind. Entlang des Rad- und Fußweges sind die Niveausprünge durch max. 2 gestuft angeordnete Mauerelemente mit max. 0,90 m Höhe pro Element und bzw. oder auf dem unteren Element einer aufgesetzten Hecke (mit einheimischen Gehölzen) zulässig.

Stützmauern im Bereich der Hildastraße sind auch zulässig, soweit sie für die Herstellung der Tiefgaragenein- und ausfahrten notwendig sind.

**§ 8**

**Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m<sup>2</sup> 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.

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 17. September 2013

Stadt Gaggenau

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister

