



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	GH max. = maximale Höhe der Gebäude
GRZ = Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

SO 1,2	Sondergebiet
MI 1,2	Mischgebiet mit Nummerierung der Teilgebiete
MK 1,2	Kerngebiet mit Nummerierung der Teilgebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
GH max.	maximale Höhe der Gebäude

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

o, a, g	offene, abweichende, geschlossene Bauweise
---------	--

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

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
	Baulinie
	Fläche mit Nutzungsbeschränkung
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Gehweg
	Fuß- / Radweg
	Öffentliche Parkierungsfläche
	Mischverkehrsfläche

Anschluß von Grundstücken

	Ein- / Ausfahrtsbereich, zwingend
	Ausschließlicher Einfahrtsbereich Parkhaus von der Theodor-Bergmann-Straße; Lage Einfahrt variabel
	Zwingender Ausfahrtsbereich Parkhaus zur August-Schneider-Straße; Lage Ausfahrt variabel

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen (Standort als Richtlinie)
--	---

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- II
- III
- IV
- V
- VI

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- und Leitungsrechte

Dachformen, Dachneigungen

FD, PD, SD - Flachdach, Pultdach, Satteldach

0° - 35° - Neigungsangabe in Altgrad

Höhenlage bei Festsetzungen

140,86 - Straßenhöhe über Normal-Null (NN)

Planunterlage

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer

4. FERTIGUNG

Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau

Bebauungsplan "Quartier am Murgplatz"

M 1:500
Stand: 20.10.2005

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 16.12.2002
Ortsübliche Bekanntmachung	am 23.01.2003
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 17.03.2005 bis 08.04.2005
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 04.07.2005
Ortsübliche Bekanntmachung	am 07.07.2005
Öffentliche Auslegung	vom 15.07.2005 bis 15.08.2005
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 07.11.2005
In Kraft treten durch osübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 17.11.2005

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, 08.11.2005
Michael Schenk
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

KE
Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

Olgastraße 86
70180 Stuttgart, 20.10.2005
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-100

gez. *Peter Föbber*
ppa. Peter Föbber

Margrethe Stahl
Margrethe Stahl

4.
.....**FERTIGUNG**

Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan
„Quartier am Murgplatz“

Textteil
(Stand 20.10.2005)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	
1.1	BauGB	2
1.2	BauNVO	2
1.3	LBO	2
2	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)</u>	
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3	Bauweise.....	5
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
2.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	7
2.7	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	7
2.8	Versorgungsflächen	7
2.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	7
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
2.12	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstiger Bepflanzung	9
2.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	9
3	<u>Nachrichtliche Übernahme</u>	
3.1	Pflichten der Eigentümer	10
3.2	Schutz des Mutterbodens	10
3.3	Denkmalschutz	10
3.4	Schutz des Grundwassers.....	10
3.5	Regenwassernutzung	11
4	<u>Hinweise</u>	
4.1	Geltungsbereich	11
4.2	Bestehende Vorschriften	11
4.3	Wasserwirtschaft.....	11
4.4	Altlastenverdächtige Flächen.....	11
4.5	Flächendeckende Grundwasserverunreinigung.....	12
4.6	Energieversorgung.....	12
4.7	Entsorgung.....	12
5	<u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u>	
5.1	Bearbeitet	13
5.2	Aufgestellt und ausgefertigt	13

1 Rechtsgrundlagen

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16. Dezember 2002 förmlich eingeleitet und wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB 2001 zu Ende geführt.

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).

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 Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.1.1 Mischgebiet 1 (MI 1)

a) zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 6 – 8):

1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

- c) Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.2 Mischgebiet 2 (MI 2)

zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 3):

- a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

- b) unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 und Nr. 4 – 8):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten

- c) Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.3 Kerngebiet 1-2 (MK 1, MK 2) (§ 7 BauNVO)

- a) zulässig sind (§7 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO):

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

- b) Ausnahmsweise sind sonstige Wohnungen im 2. Obergeschoss zulässig.

- c) Die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.4 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) (§ 11 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums oder mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

a) zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.300 m² davon max. 1.500. m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel.
2. Büros oder Betriebe für sportliche, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
3. Kino mit max. 435 Sitzplätzen bzw. 3 Veranstaltungssälen,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Lkw-Anlieferung für Lebensmittel- und Fachmärkte,
6. Hochgarage mit insgesamt 197 Stellplätzen im Bauwerk integriert,
7. Insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- /Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

b) Definition der Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen.

2.1.5 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)

(§ 11 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 2 dient im Zusammenhang mit dem Sondergebiet SO 1 der Unterbringung eines Einkaufszentrums oder mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

a) zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m², davon max. 500. m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel.
2. Büros oder Betriebe für sportliche, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Lkw-Anlieferung für Lebensmittel- und Fachmärkte in den Gebieten SO 2 und SO 1,
5. Insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- /Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

b) ausnahmsweise zulässig ist:

Reifenhandel.

c) Definition der Verkaufsfläche:

Verkaufsfläche i. S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen.

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 Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Gh max.),

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

1. 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. Entlang den festgesetzten Baugrenzen und im SO 1, SO 2 und MK 1 entlang der festgesetzten Baulinie darf die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1 m unterschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe ist entlang der festgesetzten Baulinie im SO 1, SO 2 und MK 1 durchgängig und für eine Gebäudetiefe von mindestens 12 m einzuhalten.
3. Im SO 1 dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzuganlagen, Belichtungselementen) und Dächern (Oberkante First) um die in Klammer () gesetzten Werte überschritten werden.
4. Für Solaranlagen und Anlagen für erneuerbare Energien auf Flachdächern ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um max. 1,5 m zulässig.

2.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

1. offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
2. geschlossene Bauweise (g) nach § 22 Abs. 3 BauNVO,
3. abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

a 1

Im Mischgebiet MI 1 müssen die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

a 2

Im Sondergebiet SO 1 müssen die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Entlang der Grenze zum Kerngebiet MK 1 sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen sofern die unter § 6 (4) LBO genannten Kriterien eingehalten werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einzeichnung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

1. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO:

- a) Die festgesetzte Baulinie im SO 1 kann im Bereich der mit FmB 1 (Fläche mit Beschränkung 1) festgesetzten Fläche ab dem 3. Obergeschoss überschritten werden. Die maximale Länge und Tiefe der Überschreitung ergibt sich aus der im Plan festgesetzten Fläche mit Beschränkung FmB 1.
- b) Die festgesetzte Baulinie im SO 1 kann im Bereich der mit FmB 2 (Fläche mit Beschränkung 2) festgesetzten Fläche durch eine Eingangsüberdachung mit einer lichten Höhe von mindestens 5 m überschritten werden. Die maximale Größe der Dachfläche ergibt sich aus der im Plan festgesetzten Fläche mit Beschränkung FmB 1.
- c) Die festgesetzte Baulinie im MI 1 kann durch eine Schaufensterüberdachung mit einer lichten Höhe von mindestens 5 m und einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
- d) Im SO 1 darf die Bebauung entlang der Hauptstraße von der festgesetzten Baulinie um maximal 3,5 m zurücktreten.

2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis max. 5,0 m Breite und 1,5 m Tiefe überschritten werden.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im Mischgebiet MI 1 ist die Stellung der baulichen Anlagen parallel zur Theodor-Bergmann-Straße auszurichten und im Kerngebiet MK 1 nach dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

1. Ortsstraßen (August-Schneider-Straße, Hauptstraße); mit Fahrbahnen, Fuß- und Radwegen, Parkierungsflächen und Verkehrsgrünflächen (Grünanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Hinweis: Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellte Gliederung dieser Flächen ist nicht verbindlich.

2. Mischverkehrsfläche.

2.7 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

1. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist im Kerngebiet MK 2 nur an dem im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Bereich für Ein- und Ausfahrt zulässig.
2. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist im Sondergebiet SO 1 nur an den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Bereichen für die Einfahrt in das Parkhaus von der Theodor-Bergmann-Straße und für die Ausfahrt aus dem Parkhaus in der August-Schneider-Straße zulässig.

2.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Transformatorstation: Im Sondergebiet SO 1 ist im 1. Obergeschoss des geplanten Parkhauses eine Transformatorstation mit einer Fläche von 5 m x 10 m einzubauen. Falls diese Fläche im Obergeschoss nicht verfügbar ist, müssen Teile der Transformatorstation in dem 2. Obergeschoss untergebracht werden. Der Zugang zu den Transformatorräumen muss jederzeit über das Gebäude/Parkhaus möglich sein. Die Führung eines jederzeit für den Versorgungsträger zugänglichen Kabelschachtes und der Zugang zu der entsprechenden Montageöffnung für die Transformatoren und Schalteinrichtungen ist über die Südfassade des Gebäudes sicherzustellen.

2.9 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Gehrecht
Siehe Einzeichnungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Im Sondergebiet 1 (SO 1) und im Mischgebiet M 1 ist jeweils ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

2. Leitungsrecht

Siehe Einzeichnungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Im Sondergebiet 1 (SO 1) und im Kerngebiet MK 2 sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Lärmpegelbereiche (II-VI): Siehe Einzeichnungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen den Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm entsprechend den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Lärmpegelbereichen zu dimensionieren (siehe nachfolgende Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die schalltechnischen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachflächenfenster.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches [dB]	Büroräume und Ähnliches [dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

2. Die Einhaltung der Vorgaben aus der TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

1. Baumstandorte:

- a) Entlang der Hauptstraße sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang zwischen 20 und 25 cm zu verwenden (gemessen in 1 m Höhe). Soweit die Bäume nicht auf begrünter Fläche stehen, sind jeweils Baumscheiben von mind. 5 m² vorzusehen.
- b) Entlang der Theodor-Bergmann-Straße sind Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Es ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang zwischen 20 und 25 cm zu verwenden (gemessen in 1 m Höhe). Soweit der Baum nicht auf einer begrünter Fläche steht, ist eine Baumscheibe von mind. 5 m² vorzusehen. Der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragene Baumstandort gilt als Richtlinie. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

2. Dachbegrünungen:

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind mindestens 900 m² der Flächen der Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 0,8 m betragen.

2.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Baumstandorte

Siehe Einzeichnungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Im Bereich der Baumkrone darf die bestehende Geländeoberfläche nicht verändert werden.

2. Die Bepflanzung im Kerngebiet MK2 ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

2.11 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 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recycling) zu prüfen.

3.3 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 Regierungspräsidium Karlsruhe –Referat 25–Denkmalpflege– 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.

3.4 Schutz des Grundwassers, Versickerung

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 Ableitung von Grundwasser ist kurzfristig auf die Dauer der Bauzeit beschränkt zulässig. Eine Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

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

3.5 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 ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

4.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan „Bruchgraben“ mit den Örtlichen Bauvorschriften nach LBO für das Flurstück Nummer 134/3 und einem Teilbereich der August-Schneider-Straße nördlich der Theodor-Bergmann-Straße geändert.

4.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt mit dem Mischgebiet MI 2 teilweise das Murgvorland ein. Die Murg ist in diesem Bereich ein Gewässer I. Ordnung, somit ist für diesen Bereich im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung des Unterhaltspflichtigen notwendig. Der Unterhaltspflichtige ist das Land Baden-Württemberg vertreten durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2.

4.4 Alllastenverdächtige Flächen

Bei folgendenden im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden alllastverdächtigen Flächen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf:

- Alllasten Altstandort Jülch / Schlosserei (00024), Hauptstraße 27 (A-Fall),
- Altstandort Hauck / Maler- u. KfZ-Werkstatt (02320), Hauptstraße 35 a (B-Fall)

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Umbau, Abriss- oder Tiefbauarbeiten bei den Gebäuden oder im Boden Verunreinigungen angetroffen werden. In diesen Fällen werden Untersuchungs- oder Entsorgungskonzepte erforderlich. Die dann er-

forderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Rastatt (Umweltamt) abzustimmen.

4.5 Flächendeckende Grundwasserverunreinigung

Im Stadtgebiet Gaggenau ist „rechts der Murg“ eine flächendeckende Verunreinigung des Grundwassers durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) bekannt. Die Schadstofffahne reicht von der Karl-Kohlbecker-Straße bis zur Hauptstraße. Die genaue Abgrenzung erfolgt zur Zeit im Rahmen der Altlastenerkundung „Orientierte Untersuchung der Altablagerung Karl-Kohlbecker-Straße (03080)“. Es ist jedoch bereits bekannt, dass auch im Bereich des Bebauungsplanes erhöhte Schadstoffgehalte im Grundwasser vorliegen. Daraus ergeben sich 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.

4.6 Energieversorgung

- a) Der Einbau einer Transformatorenstation innerhalb eines Gebäudes richtet sich nach der technischen Richtlinie „Transformatorenstationen am Mittelspannungsnetz, Bau und Betrieb von Übergabestationen zur Versorgung von Kunden aus dem Mittelspannungsnetz“, Verband der Netzbetreiber VDN e. V. beim VDEW.
- b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Verteilerschränke für Niederspannungs-, Beleuchtungs-, Steuer- und Weihnachtsbeleuchtungskabel, die in ihrer Funktion erhalten bleiben müssen. Eine Verlegung von Verteilerschränken ist mit den Stadtwerken Gaggenau abzustimmen.
- c) 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.

4.7 Entsorgung

- a) Der vorhandene RW-Kanal DN 1000 in der Theodor-Bergmann-Straße befindet sich 3,7 m entfernt von der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Baulinie/-grenze für das Sondergebiet SO 1. Die im SO 1 geplante Bebauung ist so zu gründen, dass der Kanal lastenfrei bleibt.

- b) Entlang der Hauptstraße liegt in 1,5 m (Norden) bis 3,0 m (Süden) Entfernung zur Baugrenze des Mischgebietes MI 2 ein Abwasserkanal. Die im MI 2 geplanten Gebäude sind so zu gründen, dass der Kanal lastenfrei bleibt und spätere Unterhaltungsarbeiten nicht zu Schäden an den Gebäuden führen.

5 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

5.1 Bearbeitung:

ppa. Peter Fülbier Margarethe Stahl

Kommunalentwicklung LEG,
Baden-Württemberg GmbH,
Stuttgart

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 08. November 2005

Stadt Gaggenau

Michael Schulz, Oberbürgermeister



4. FERTIGUNG

Stadt Gaggenau
Gemarkung Gaggenau
Landkreis Rastatt

Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Quartier am Murgplatz“
in Gaggenau

(Stand 20.10.2005)

Nach § 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 07. November 2005 die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist mit dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Quartier am Murgplatz“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan vom 23.06.2005 und 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)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind mit Ausnahme von Sichtmauerwerk zu verputzen. Als Ausnahme können Verkleidungen aus mattem Blech und Glasfassaden zugelassen werden. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für farbig abgesetzte Fassadendetails und für den Sockelbereich.

§ 4 **Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) **Dachform und Dachneigung:**
Siehe Einschriebe im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).
- b) **Dachdeckung und Dachbegrünung:**
Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel und Betonsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

Dachgauben sind als Schleppgauben mit einer Länge von max. $\frac{1}{2}$ der Trauflänge sowie einem Abstand vom Ortgang von 3 m und 1 m senkrecht zum First zulässig. Die Ansichtshöhe der Gauben darf 2 m nicht überschreiten.

Blecheindeckung der Gauben ist nur ausnahmsweise zulässig.

c) **Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**

Bei geneigten Dächern muss der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m Abstand betragen.

§ 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 nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen.

§ 6

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

§ 7

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen aller Art sind nicht zulässig.

§ 8

Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, sofern ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz eines Kabelfernsehanbieters oder an eine Gemeinschaftsantenne gegeben ist. Als Ausnahme kann eine Außenantenne je Gebäude zugelassen werden, wenn dadurch die Informationsfreiheit gewahrt wird. Außenantennen müssen an Hauswänden und auf Dächern farblich auf die Hauswand bzw. auf die Farbe des Dachdeckungsmaterials abgestimmt sein.

§ 9

Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

§ 10

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

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 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 ($Q \leq 0,2$ l/s) sicherstellen.

§ 11

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.

§ 12

Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften werden die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften Bruchgraben für das Flurstück Nr. 134/3 und einen Teilbereich der August-Schneider-Straße nördlich der Theodor-Bergmann-Straße geändert oder aufgehoben.

Gaggenau, den 08. November 2005



Michael Schulz
Oberbürgermeister



