

Stadtbauamt/PLA
II 60/Kw

2. FERTIGUNG

Schriftliche Festsetzungen

zum fünften Teilbebauungsplan
"Heil II – Neubruch/Altheil"
der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 30. Mai 2012)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 § 4 BauNVO
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
 - 1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
 - 1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.8 verwiesen.
 - 1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 von Hundert zulässig.
 - 1.6 Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 4,30 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Ergänzend wird das unter dem wie hier definierten Erdgeschoss liegende Geschoss (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitte).

- 1.7 Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Doppelstockgaragen sind dann zulässig, wenn sich die zweite Ebene unterhalb der Einfahrtsebene befindet. Auch dieses Untergeschoss wird auf 3,00 m begrenzt. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) und auf die Regelschnitte verwiesen.
- 1.8 Die Bildung eines weiteren Vollgeschosses ist *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.6 und zeichnerische Festsetzungen), zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 7 Ziffer 1 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe auch Regelschnitte).

2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der unterhalb der Planstraße C liegenden Gebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante der Straßenachse zu richten. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die dem Gebäude am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).
- 2.2 Die Höhenlage der oberhalb der Planstraße C liegenden Gebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens, hat dem natürlich vorhandenen Gelände zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der bergseitig befindlichen Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).
- 2.3 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkante. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzel- oder Doppelhäuser. Statt zweier Doppelhaushälften kann auch alternativ ein Einzelhaus errichtet werden.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro freistehendes Wohngebäude bzw. auf eine pro Doppelhaushälfte begrenzt.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 12,00 m² nicht überschreiten.

6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig, wenn diese unter die Garage errichtet werden. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.
- 6.2 Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen Bauflucht zulässig, mit Ausnahme der Flächen für Müllbehälter. Diese sind auch im Vorgartenbereich zulässig (Zone zwischen Erschließungsstraße und Gebäude), jedoch sind sie auf das notwendigste Maß zu beschränken.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen dürfen eine Länge von 7,00 m nicht überschreiten.

8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Nebenanlagen und/oder Terrassen u.ä. genutzt werden oder welche der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 11 BauGB)

Die südlichen Teilflächen der Planstraßen E und F sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

10 Feldweg mit der Folgenutzung „verkehrsberuhigter Bereich“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)

Der nördliche Bereich der Planstraße E wird, bis die tatsächliche Erschließung der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Fläche abgeschlossen ist, als Feldweg festgesetzt. Als Folgenutzung wird „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

11 Öffentliche Grünfläche mit der Folgenutzung „Straßenverkehrsfläche“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 und Abs. 2 BauGB)

Der nördliche Bereich der Planstraße F wird, bis die tatsächliche Erschließung der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Fläche abgeschlossen ist, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Folgenutzung wird „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die auf der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind bis zum Eintritt der Folgenutzung zu erhalten und zu pflegen. Die öffentliche Grünfläche ist bis zu dem genannten Zeitpunkt extensiv zu pflegen.

12 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

13 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht LR 1 im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) für einen Regen- und Schmutzwasserkanal. Diese Fläche darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden und muss jederzeit z.B. für Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Vorhandene Baumbestände sind soweit möglich dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

14.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zu dulden.

16 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

16.1 Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung von Kriegsluftbildern in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, führte die Auswertung durch, die ergeben hat, dass sich der nordöstliche Bereich des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Es gibt Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. In den bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Auf diesen Flächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden (siehe auch Anlage zur Begründung).

Quelle: Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg vom 06. Dezember 2011, AZ 62-1115.8/ RA-1424, Ansprechpartner Herr Thomas Mertens, Tel. 0711/904-40022, Email thomas.mertens@rps.bwl.de, Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@rps.bwl.de, Postanschrift Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart

16.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

16.2.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und Zauneidechse im Gewann „Neuheil“

Entwicklung der Grundstücke Flst. Nrn. 1548 und 1549 im Gewann „Neuheil“, Gemarkung Gaggenau, zu mageren Flachlandmähwiesen mit reichen Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinale*). Pflege gemäß der Ansprüche der Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge und der Zauneidechse. Hierzu ist eine zweischürige Mahd vor dem 15. Juni und nach dem 15. September erforderlich. Ggf. kann nach mehrjähriger Entwicklungspflege bei stabilisiertem Vegetationsbestand eine mehrjährige Brache jährlich wechselnder Teilflächen zusätzlich günstig sein. Auf diesen Flächen ist maximal eine extensive Kurzzeitbeweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

16.2.2 Temporäre artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling im Wiesental

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling zu gewährleisten, wird vorgezogen die Funktionsfähigkeit bekannter Bläuling-Flächen durch geeignete Pflege gesichert und optimiert. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der lokalen Populationen beider Arten durch zwischenzeitlichen Funktionsverlust („time-lag-Effekt“) im Geltungsbereich vermieden werden. Die Pflegevereinbarung entfällt, sobald auf den unter den Punkten 16.2.1 und 16.2.3 genannten Ausgleichsflächen bodenständige Bläulingvorkommen nachgewiesen werden können.

Von der temporären Ausgleichsmaßnahme für den hellen und dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling sind die Grundstücke Flst. Nrn. 2042 (Stadt), 2043 (Stadt), 2044 (Stadt), 2045 (Stadt), 2046 (Stadt), 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057 und 2058, Gemarkung Gaggenau, im Gewann „Michelbach“ betroffen. Auf den genannten Flächen ist eine zweischürige Mahd entsprechend den Habitatansprüchen der Bläulinge vorgesehen: 1. Schnitt vor dem 15. Juni und 2. Schnitt nach dem 15. September. Eine extensive Kurzzeitbeweidung mit anschließendem Reinigungsschnitt ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

16.2.3 Ausgleichsmaßnahmen mit natur- und artenschutzrechtlicher Funktion im Dürrenbachtal

Schaffung eines halboffenen Lebensraumes (Einzelbäume über meist kurzrasiger, zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähter oder beweideter Vegetation) auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1873 (Stadt), 1874 (Stadt), 1876/1, 1876/2, 1877,

1877/1, 1878, 1879, 1880 und 1884 (Stadt), Gewann „Dürrenbach“, Gemarkung Gaggenau, unter Belassen von Dornhecken und Altgrasstreifen. Pflege durch Beweidung bzw. Mahd gemäß der Ansprüche insbesondere von Neuntöter, Grünspecht und Wendehals sowie der o.g. Bläulinge. Hierzu ist der Erhalt von Alt- und Totbäumen sowie eine dichte Ameisenbesiedelung anzustreben. Ggf. kann nach mehrjähriger Entwicklungspflege bei stabilisiertem Vegetationsbestand eine mehrjährige Brache jährlich wechselnder Teilflächen zusätzlich günstig sein (die Maßnahme wurde bereits im Jahr 2010/2011 umgesetzt). Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

16.2.4 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse

Schaffung von Sonn- und Deckungsplätzen für Zauneidechsen in wärmebegünstigter Südost- bis Südwestexposition durch das Einbringen und Belassen von Totholz- und Reisigbündeln auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1548 und 1549 im Gewann „Neuheil“, Gemarkung Gaggenau.

16.2.5 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse

Aufhängen von Fledermauskästen in dreifacher Zahl des natürlichen Höhlenangebotes im Geltungsbereich im Umland um das Baugebiet. Die Anzahl der natürlichen Baumhöhlen wird im Vorfeld der Rodungen (Herbst/Winter; Bäume ohne Belaubung) ermittelt. Bei einem Viertel der Kästen werden frostsichere Überwinterungskästen verwendet.

16.2.6. Ausgleichsmaßnahme für Wildbienen

Schaffung kleiner Abbruchkanten an Böschungen und Wegerändern auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1548 und 1549 im Gewann „Neuheil“, Gemarkung Gaggenau, als Nistplatz für Wildbienen in wärmebegünstigter Südost- bis Südwestexposition.

16.3 **Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen ist folgendes zu beachten:

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und außerhalb der Sommermonate (März bis Juli) durchgeführt werden, um die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden
- Fällungen von Höhlenbäumen dürfen nur im Herbst und vor Beginn der Frostperiode, durchgeführt werden, um die Tötung von überwinternden Fledermäusen bzw. von Fledermäusen in der Wochenstube zu verhindern
- Erschließungen der Flächen dürfen nur während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen, um diesen die Flucht zu ermöglichen

16.4 **Insekten und Fledermäuse**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) und insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse zu verwenden (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).

16.5 **Vögel und Kleintiere**

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken soll eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

16.6 **Bauplätze A und B (Abfallbehälter)**

Die Müllfahrzeuge können die Stichstraße (Planstraße C) nicht anfahren. Daher sind die Abfallbehälter der Grundstücke A und B an den Abfuhrtagen im Kreuzungsbereich der Planstraßen C und F aufzustellen und am selben Tag nach Entleerung wieder abzuholen.

16.7 **Baugrund**

Das von der Stadt beauftragte Ingenieurbüro „Dr.-Ing. Orth GmbH“ erstellte ein Gutachten zum Baugrund der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen. Demnach sind die anstehenden Böden grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Allerdings sind die Böden für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet. Eine Stauwasserbildung an den Kellerwänden und unter der Bauwerkssohle ist somit nicht auszuschließen. Daher wird zur Vermeidung von Gebäudeschäden die Errichtung eines wasserdichten Kellers („weiße Wanne“) gemäß der DIN 18195-6 und 18195-10 empfohlen. Alternativ können gemäß der DIN 4095 Dränschichten entlang den Wänden angebracht werden.

16.8 **Geotechnik**

Im Planareal bilden quartäre Hangablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Am Nord- und am Südrand des Plangebietes tritt auch Auelehm auf. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dergleichen) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

16.9 **Boden**

16.9.1 Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.

16.9.2 Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.

16.9.3 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

16.10 Wasser

16.10.1 Laut Trinkwasserverordnung DIN 1988 ist innerhalb von Gebäuden ein Wasserdruck von 2 bar vorzuweisen. Sollte dies in dem Gebiet wegen des vorhandenen Gefälles nicht der Fall sein, so sind die entsprechenden Gebäude mit einer eigenen Druckerhöhungsanlage auszustatten.

16.10.2 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatistische Untersuchungen angezeigt sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

16.10.3 Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt Rastatt – Gesundheitsamt -, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

16.10.4 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

16.11 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (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, Abt. Denkmalpflege, zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

Außerhalb der bebauten Gebiete kann es auch gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützte Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege geben. Meist und insbesondere handelt es sich dabei um Klein- und Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder auch Kapellen oder ältere Brückenanlagen. Selbst wenn diese Objekte noch nicht in der Denkmalliste erfasst sind, sind sie als Kulturdenkmale zu behandeln, sofern sie Kulturdenkmaleigenschaften besitzen. Ob diese Eigenschaf-

ten im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, wäre jeweils und im Bedarfsfall mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, zu klären. Immer sind bauliche Eingriffe im Bereich von Kulturdenkmalen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, abzustimmen.

16.12 **Versorgungsanlage**

Der Eigentümer hat, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.

16.13 **Hörfunk und Fernsehen**

Der Empfang von Hör- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sollten vermieden werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

16.14 **Baumpflanzungen**

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technische Mitteilungen GW 125 vom März 1989, einzuhalten.

17 **Pflanzliste**

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie die Grünflächen im Straßenraum sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

17.1 **Öffentliche Grünflächen**

Straßenbäume

Stieleiche (*Quercus robur*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holländische Linde (*Tilia europaea*)

Gehölze in Grünflächen

- Bäume
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten

- Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) **giftig!**

Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

17.2 Private Grünflächen

Große Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne

Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) **giftig!**

Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

Unterstrichen: Immergrün

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**

Buche (*Fagus sylvatica*)

Fassade

Selbstklimmer:

Efeu (Hedera helix) **giftig!**

Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):

Berg-Waldrebe (Clematis Montana) **schwach giftig!**

Kletterrosen (Rosa-Arten)

Pflanzen, die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):

Geißblatt (Lonicera-Arten) **Beeren giftig!**

Gaggenau, 12. Juni 2012

Christof Florus,
Oberbürgermeister



Anhang 1 - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (siehe Punkt 2)

Höhenbezugspunktnummer im zeichnerischen Teil des Be- bauungsplanes	Höhe des Höhenbezugs- punktes (üNN)
1	187,37
2	189,93
3	190,35
4	191,19
5	191,40
6	192,24
7	192,45
8	193,29
9	194,97

Stadt Gaggenau

2. FERTIGUNG

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum fünften Teilbebauungsplan "Heil II – Neubruhl/Altheil" der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 30. Mai 2012)

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 11. Juni 2012 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 23. November 2011 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe und Art und Form der Dachaufbauten sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

§ 4

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wand-schild mit einer Fläche bis 0,50 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedungen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt.

Einfriedigungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländeverhältnisse sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen.

Ausnahmsweise können Stützmauern bis 0,70 m zugelassen werden, wenn sie in Naturstein-mauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt und mit geeigneten Hänge- und/oder Rankpflanzen begrünt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 7

Dächer

1. Für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-35° festgesetzt.
2. Dachgauben sind zulässig, soweit sie in Summe 50 % der Dachlänge der jeweiligen Gebäu-deseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Gie-belseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m zum First. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig.
3. Garagen oder Carports dürfen mit Flachdach, Satteldach, Terrassennutzung oder Begrü-nung errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten.

4. Wird das Garagendach nicht begrünt oder nicht als Terrasse genutzt, ist die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden wie beim Hauptgebäude oder, falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.

§ 8

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die von der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen
2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert < 6)

§ 9

Befahr- und Begehbare Flächen

1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.
2. Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 10

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser 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 Hausanschlusschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q \leq 0,2 \text{ l/s}$) sicherstellen.

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

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

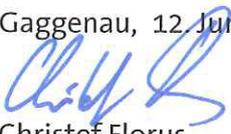
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 13

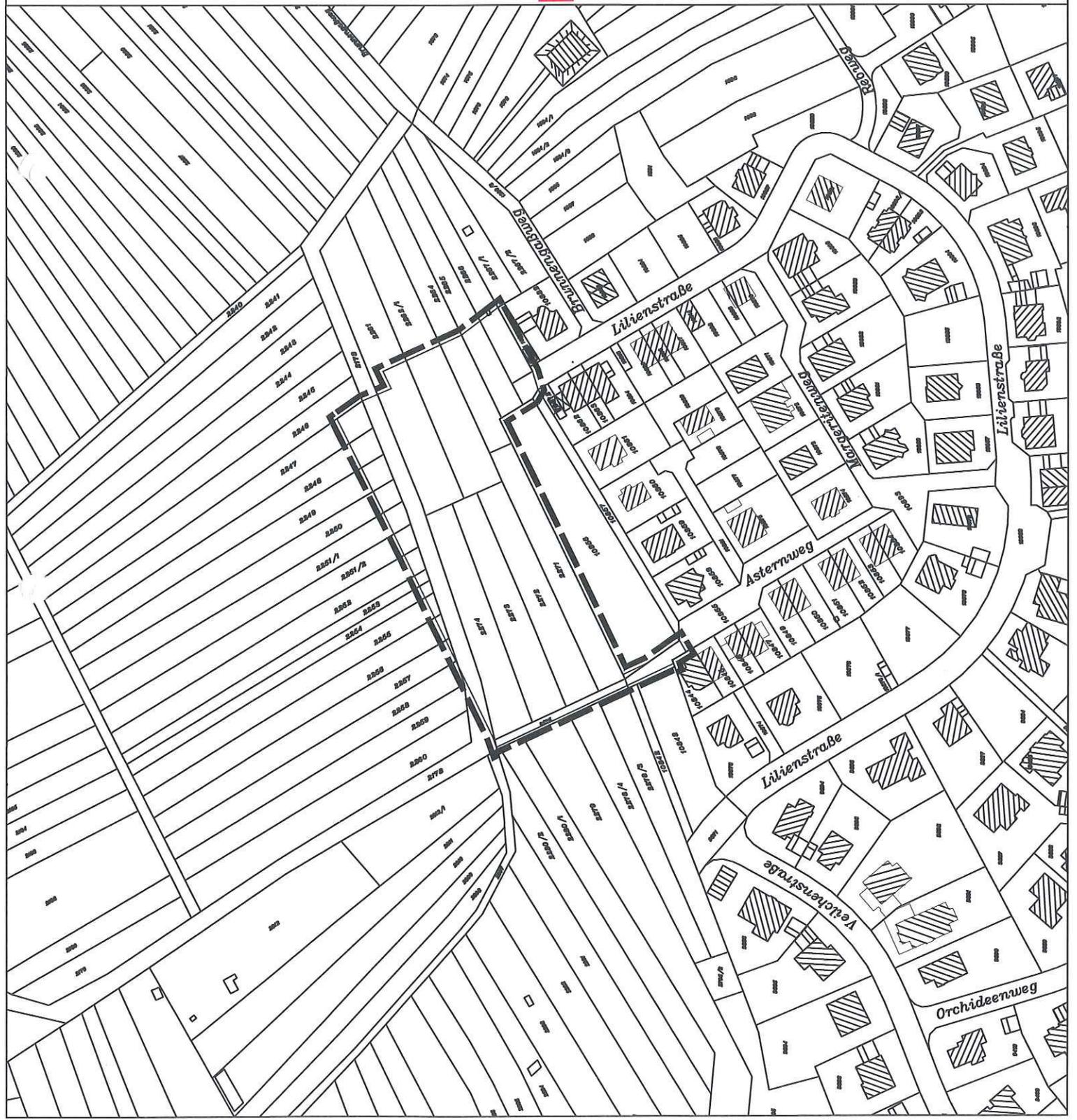
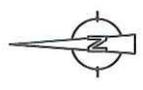
Inkrafttreten

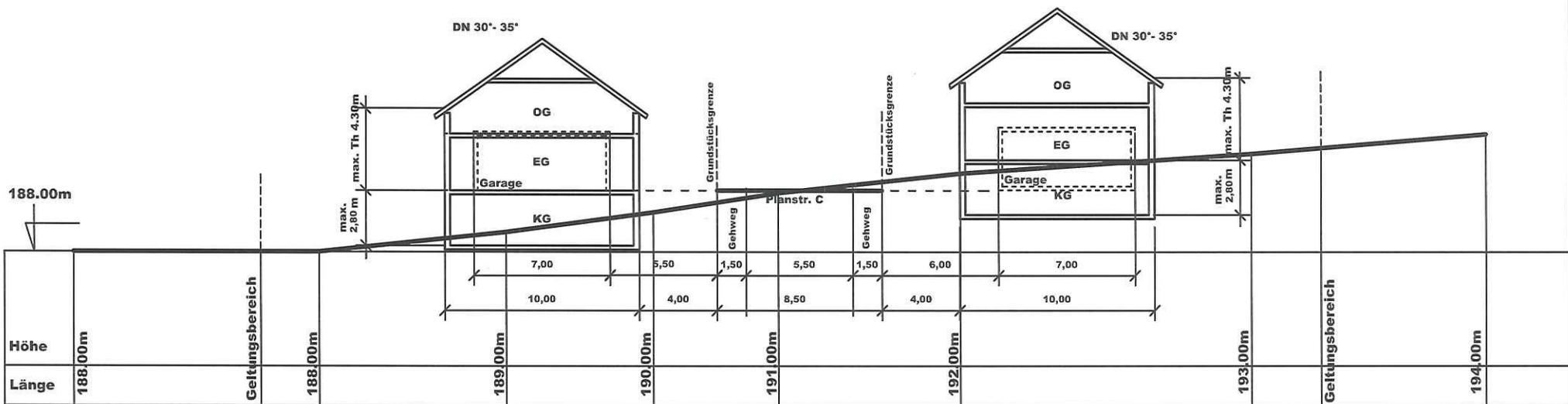
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 12. Juni 2012


Christof Florus,
Oberbürgermeister







2. FERTIGUNG



STADT GAGGENAU

BAUGEBIET:
FÜNFTER TEILBEBAUUNGSPLAN
"HEIL II - NEUBRUCH / ALTHEIL"

REGELSCHNITT A - A'

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU 30.05.2012

STADTPLANERIN: U. KIEWITT
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.41T5.4

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10

10/10