

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	max 6.8m 0,4 max 12,0m o 30°-48°	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe Dachneigung
WA 2	max 6.8m 0,4 max 12,0m a 30°-45°	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe Dachneigung
WA 3	max 6.8m 0,4 max 12,0m o 30°-48°	Art der baulichen Nutzung Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe Dachneigung

abweichende Abstandsregelung siehe textliche Festsetzung  
GRZ siehe textliche Festsetzung

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

WA 1	max 6.8m 0,4 max 12,0m o 30°-48°
------	---

WA 2	max 6.8m 0,4 max 12,0m a 30°-45°
------	---

WA 3	max 6.8m 0,4 max 12,0m o 30°-48°
------	---

abweichende Abstandsregelung  
siehe textliche Festsetzung  
abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung

GRZ siehe textliche Festsetzung

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Beschlussfassung über Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Ortsübliche Bekanntmachung	am: 08. April 2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am: 18. April 2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 19. April 2013 bis: 06. Mai 2013
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	vom: 16. April 2013 bis: 17. Mai 2013
Öffentliche Auslegung	vom: 05. Juli 2013 bis: 05. August 2013
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 26. Juni 2013
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 05. Juli 2013 bis: 05. August 2013
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 16. September 2013

Ausfertigung:  
Gaggenau, 17. September 2013

*C. Florus*  
C. Florus, Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

am: 19. Sep. 2013

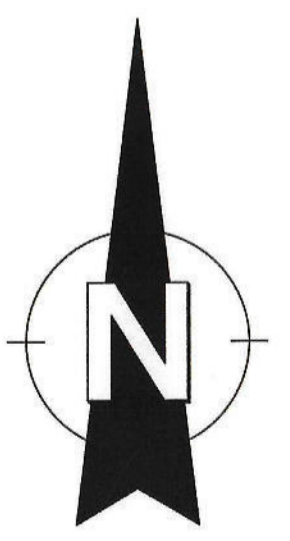
Planfertigung:  
*A. e. Schoeneich*  
Stadtbaumeister, Abteilung Stadtplanung  
*B. Schäuble*  
B. Schäuble, Bürgermeisterin

Verfahrensabwicklung:  
*A. e. Schoeneich*  
Stadtbaumeister, Bauverwaltungsabteilung



STADTTEIL GAGGENAU  
2. FERTIGUNG 4  
BEBAUUNGSPLAN: QUARTIER AUWEG  
VERFAHREN NACH §13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN



ABTEILUNG STADTPLANUNG  
03.09.2013

BEARBEITUNG: E. SCHOENEICH  
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT, I. SCHULZ M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.50.1

Stadtbauamt/PLA  
II 60/Bau, Schoe, Fy

## 2. FERTIGUNG

### Schriftliche Festsetzungen

#### zum Bebauungsplan "Quartier Auweg" der Großen Kreisstadt Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Stand 03. September 2013)

#### 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 Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

###### 1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, § 5 BauNVO und § 1 Abs. 10 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.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen bei vorhandenen Betrieben (Bestandsaufnahme April 2013: Flst. Nr. 435 „Praxis für Krankengymnastik“, Flst. Nr. 429 „Weinhandel“, Flst. Nr. 409/3 „EDV-Beratung/ Handel mit Hard- und Software“, Flst. Nr. 438/2 „Vertrieb, Handel und Vermittlung mit Waren aller Art, außer offene Lebensmittel und Finanzdienstleistungen“) im Ordnungsbereich WA 1, entsprechend ihrer zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (19. April 2013), bestandskräftigen Baugenehmigung, zulässig.

###### 1.4 § 18 Abs. 1, § 19 und § 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

- 1.5 § 19 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO  
Im Ordnungsbereich WA 1 und WA 2 gelten für die Grundflächenzahl die entsprechenden Planeinschriebe.  
Im Ordnungsbereich WA 3 sind die Grundflächenzahlen entsprechend der Baugenehmigung, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (19. April 2013) vorliegt, zulässig.
- 1.6 § 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 (GRZ für Nebenanlagen und Zufahrtsflächen) ist um 75 vom Hundert zulässig.
- 1.7 Festgesetzt wird für Gebäude mit Hauptnutzungen eine maximale Traufhöhe von 6,80 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2).  
Die maximal zulässige Traufhöhe kann ausnahmsweise durch die Traufhöhe von Quer- und Nebengiebeln (z.B. Zwerchgiebel) bis zu einer Höhe von maximal 8,45 m überschritten werden, wenn die zuvor genannten Giebel in Summe eine Länge von maximal 50% der zugehörigen Dachlänge der jeweiligen Gebäudeseite darstellen. Die Dachlänge wird gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche.
- 1.8 Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2).
- 1.9 Die maximale zulässige Firsthöhe der Gebäude mit Hauptnutzungen ist mit 12,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Daches (First) und der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2).

Technische Aufbauten wie zum Beispiel Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte dürfen bis zu 1 m Höhe und max. 10 % der Dachfläche überschritten werden.

## **2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenunterkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bezieht sich auf die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße ist diejenige, die mit der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Gebäude-  
seite der baulichen Anlage am nächsten liegt.

Die absolute Höhe (NN) der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nachfolgend angegeben. Für die Konrad-Adenauer-Straße und Jahnstraße werden hier die aus Gesichtspunkten des Hochwasserschutzes erhöhten Werte wiedergegeben:

- Auweg: 142,34 m üNN
- Konrad-Adenauer-Straße: 142,25 m üNN
- Jahnstraße: 142,25 m üNN
- Eckener Straße: 142,39 m üNN

Von dieser Höhe darf in der Konrad-Adenauer-Straße und Jahnstraße um max. 0,20 m nach oben abgewichen werden. Im Auweg sowie in der Eckener Straße darf von der Höhe um max. 0,60 m nach oben abgewichen werden.

Gebäude im Ordnungsbereich WA 1 und WA 3, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (19. April 2013), eine bestandskräftige Baugenehmigung haben, sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen. Es gilt die genehmigte Höhe.

## **3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Ordnungsbereich WA 1 und WA 3 wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen.
- 3.2 Im Ordnungsbereich WA 2 wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m. Bezüglich der zu beachtenden Abstandsflächen siehe Punkt 5 Abstandsregelung.  
Die Gebäudelänge wird definiert als die Länge zwischen den beiden Außenkanten Außenwänden.  
Ausnahmsweise darf die zulässige Länge durch Vorbauten wie Wände, Erker oder ähnlichen Gebäudeteile überschritten werden. Voraussetzung ist, dass jede Seite nicht mehr als 30 cm verlängert wird und das die Elemente an der entsprechenden Gebäudeseite in der Summe 50% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 3.3 Gebäude sind parallel oder in einem 90°-Winkel zur jeweils nächstgelegenen Straße zu errichten.

Durch die örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften, siehe § 4 Gebäudebreiten, ist die Gebäudebreite auf maximal 14 m begrenzt.

*Hinweis: Da die Gebäude parallel oder im 90°-Winkel zur jeweils nächstgelegenen Straße ausgerichtet werden können, wird darauf hingewiesen, dass die zuvor erwähnte „Gebäudelänge“ sich auf die vergleichsweise längere Seite des Gebäudes bezieht. Somit stellt die Gebäudebreite die vergleichsweise kürzere Seite des Gebäudes dar.*

#### **4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 5 nicht zulässig.

#### **5 Abstandsregelung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 5.1 Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).
- 5.2 Abweichend von den Vorschriften der LBO wird im Ordnungsbereich WA 2 für Gebäude mit einer Gebäudefront von über 10 m die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,6 (der Wandhöhe), mindestens jedoch 3 m, festgesetzt. Diese Abstandregelung gilt gegenüber allen Wohngebäuden bzw. Hauptbaukörpern in WA 1 bis WA 3 und den Grundstücksgrenzen. (siehe zur Veranschaulichung die Anlagen zur Abstandsregelung „Abstandsregelung nach LBO“ und „Besondere Abstandsregelungen der schriftlichen Festsetzungen“)
  - 5.2.1 Für Balkone, wenn sie nicht breiter als 5m und nicht mehr als 2m vortreten, ist der Faktor 0,4 zu verwenden. Sie müssen jedoch mind. 2 m von den Nachbargrenzen entfernt bleiben.
  - 5.2.2 Quer- und Nebengiebel (z.B. Zwerchgiebel) – wie in § 1.7 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ beschrieben unterliegen nicht der besonderen Abstandsregelung und werden mit dem Faktor 0,4 berechnet, mindestens jedoch 2,5 m.
  - 5.2.3 Für die in § 3.2 „Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen“ sowie § 4 „Gebäudebreiten“ der Satzung über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften beschriebenen gestalterischen Elemente ist bei der Abstandsflächenberechnung der Faktor 0,4 zu verwenden. Sie dürfen 2,5 m nicht unterschreiten.

**6 Flächen für Nebenanlagen**

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

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche einer unterirdischen Zisterne.
- 6.2 Versorgungsanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen sind Zisternen und Versorgungsanlagen, die auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden errichtet sind.

**7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bereits vorhandene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sind weiterhin zulässig, wenn sie zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (19. April 2013), eine bestandskräftige Genehmigung besitzen.

**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 zu bepflanzen.

**9 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Auf die Führung oberirdischer Strom- und Fernmeldefreileitungen ist zu verzichten.

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

- 10.1 Vorhandene Baumbestände sind soweit möglich dauerhaft zu erhalten.
- 10.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

**11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 4 bis 6 BauGB)

11.1 Artenschutz:

11.1.1 Allgemeine Hinweise

Gem. § 44 BNatSchG ist es verboten die geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12-14 BNatSchG zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot). Ferner darf sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern (Störungsverbot) und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Auch im Plangebiet (insbesondere im WA 2) können diese Arten vorkommen. Um dies zu überprüfen wurde ein Artenschutzgutachten von Fachbüro Mailänder Consult aus Karlsruhe im Juni 2013 erstellt.

Aus dem Artenschutzgutachten geht hervor, dass unter Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe 11.1.2) von keinen erheblichen Beeinträchtigungen und damit auch nicht von der Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG auszugehen ist.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass auf der Ebene der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen gefunden werden müssen um etwaige Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die Definition der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen vor dem eigentlichen Eingriff funktionsfähig sein.

Veränderte Artenzusammensetzung, eine Neubesiedelung bereits umgesiedelter Arten und möglicherweise veränderte Gesetzgebungserfordernisse führen dazu, dass bei der Bebauung ggf. weitere Folgeuntersuchungen und andere (CEF)-Maßnahmen erforderlich werden, weshalb die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vom Bebauungsplan zeitlich entkoppelt auf die Ebene des Vorhabenträgers verlagert wird.

#### 11.1.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien 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 überwinterten Fledermäusen bzw. von Fledermäusen in der Wochenstube zu verhindern
- Pro gefällttem Höhlenbaum und potentiellen Höhlenbaum müssen drei Fledermauskästen aufgehängt werden. Vor der Fällung von Höhlenbäumen und potentiellen Höhlenbäumen ist sicherzustellen, dass keine Fledermaus und kein in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführter holzbewohnender Käfer sich im Höhlenbaum befindet.

#### 11.1.3 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).

#### 11.1.4 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.

#### 11.2 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.

#### 11.3 Versorgungsanlagen

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.

Die Erschließung der Gebäude mit Gas, Wasser und Strom in der zweiten und dritten Reihe kann über die bereits bestehenden Straßen (Auweg, Eckener-, Jahn-, Konrad-Adenauer-Straße) erfolgen. Jedes neue Gebäude in der zweiten und dritten Reihe muss separat an die Hauptleitungen in den vorgenannten Straßen angeschlossen werden. Eine Versorgung über bereits vorhandene Gebäude in der ersten Reihe kann nicht erfolgen.

Sollte es im Rahmen der Bebauung in der zweiten und dritten Reihe zu Grundstücksteilungen kommen und somit die hinten liegenden Grundstücke nicht direkt an die öffentlichen Erschließungsstraßen angrenzen, müssen die Hausanschlüsse für diese Gebäude auf den vorderen Grundstücken mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich im Grundbuch gesichert werden. Diese Problematik wird im Rahmen des jeweiligen Bauantrages geklärt werden.

#### 11.4 Abfallbehälter

Die Müllfahrzeuge können nur die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen (Auweg, Eckener Straße, Jahnstraße, Konrad-Adenauer-Straße) anfahren. Daher sind die Abfallbehälter, auch im Ordnungsbereich WA2, an den Abfuhrtagen an die entsprechenden Erschließungsstraßen aufzustellen und am selben Tag nach Entleerung wieder abzuholen.

#### 11.5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des LGRB Freiburg (8. Nov. 2011) ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es gibt einen sensiblen Bereich über das bestehende Schutzgebiet hinaus, indem Erdwärmesonden eine Gefahr für die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen. Erdwärmesonden können daher nicht zugelassen werden.

#### 11.6 Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu den Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 11.7 Hochwasserschutz

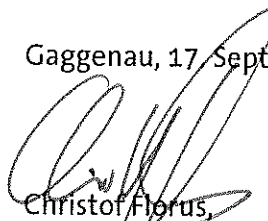
Derzeit werden vom Regierungspräsidium Karlsruhe Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für die Stadt Gaggenau erstellt. Eindimensionale Abflussberechnungen von der Murg (Wald & Corbe, Hügelsheim) hatten, wie in der Stellungnahme der Tiefbauabteilung am 27. Mai 2013 hingewiesen wurde, ergeben, dass die derzeitige

Dammhöhe zwischen Berliner- und Konrad-Adenauer-Brücke bereichsweise nicht ausreichend ist, um ein 100-jähriges Hochwasserereignis abzuleiten. Hier ist der Freibord von 50 cm nicht gegeben. Die Zufahrt zur Konrad-Adenauer-Brücke wirkt bei einem oberstromigen Ausufer von Murgwasser wie ein Querriegel, der einen Rückstau bis ins Bebauungsplangebiet bewirken kann. Allerdings ist für das Plangebiet in den im August 2013 zur Vorabstimmung der Verwaltung vorgelegten Arbeitskarten nur eine Kennzeichnung für HQextrem zu finden und Überflutungen haben in diesem Bereich in den letzten Jahrzehnten nicht stattgefunden.

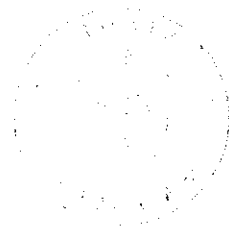
Der Höhenbezugspunkt für Neubauten im Geltungsbereich wurde entsprechend der Empfehlung der Tiefbauabteilung der Stadt Gaggenau in der Konrad-Adenauer-Straße und Jahnstraße auf 142,25 m üNN erhöht. Des Weiteren empfiehlt die Tiefbauabteilung der Stadt Gaggenau Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen im Bebauungsplangebiet (z.B. Verwendung von wasserdichten Materialien, Stromverteilerkasten im Obergeschoss, wasserdichte Tankanschlüsse mit wasserdichten Befüllungsstutzen, getrennt abschaltbare Stromkreise, etc.) durchzuführen.

Die Rückstausicherung ist ggf. mittels Hebeanlagen zu gewährleisten.

Gaggenau, 17. September 2013

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister





**S a t z u n g****über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften****zum Bebauungsplan  
"Quartier Auweg"  
der Großen Kreisstadt Gaggenau  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
(Stand 03. September 2013)**

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 16. September 2013 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan des Bebauungsplans vom 03. September 2013 dargestellt. Diese Abgrenzung 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

### Gebäudebreiten

Die Höchstgrenze der Gebäudebreite (der schmäleren Seite des Gebäudes) in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 beträgt 14 m. Es bleiben Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg unberücksichtigt.

Die Gebäudebreite wird definiert als die Länge zwischen den beiden Außenkanten Außenwänden.

Ausnahmsweise darf die zulässige Breite durch Vorbauten wie Wände, Erker oder ähnlichen Gebäudeteile, überschritten werden. Voraussetzung ist, dass jede Seite nicht mehr als 30 cm verbreitert wird und dass die Elemente an der entsprechenden Gebäudeseite in der Summe 50% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

## § 4

### Werbeanlagen

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

## § 6

### Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als transparente Holz-, Drahtgeflecht- oder Stahlzäune sowie Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m ab Oberkante Wegefläche zulässig. Ebenfalls zulässig sind Hecken mit gebietsheimischer Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,30 m ab Oberkante Gelände.

Ausnahmsweise sind größere Hecken bis zu 2,80 m zulässig, wenn sie vor der frühzeitigen Beteiligung (19.04.2013), vorhanden waren.

Einfriedungen 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.

Befinden sich Stellplätze im Ordnungsbereich WA 2 an den Grundstücksgrenzen, so sind entlang der Stellplätze an den Grundstücksgrenzen (schallabsorbierende) Mauern und/oder Gabionenwände in einer Höhe von 1,60 m und einer max. Tiefe von 30 cm zu errichten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

## § 7

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit genehmigten baulichen Anlagen bis max. 60 cm zulässig und zu den Nachbargrundstücken hin abzuböschten.

## § 8

### **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Unbebaute Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## § 9

### **Dächer**

1. Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung wird in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 mit 30° bis 48° festgesetzt. Im Ordnungsbereich WA 2 wird die Dachneigung auf 30° bis 45° festgesetzt.
2. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m zum First. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (19. April 2013) bereits bestehende genehmigte Dachgauben und Zwerchgiebel sind weiterhin zulässig.
3. Garagen oder Carports dürfen mit Flachdach, Satteldach, Terrassennutzung oder Begrünung errichtet werden.
4. Wird das Garagendach nicht begrünt oder nicht als Terrasse genutzt, ist die gleiche Dachdeckung (Material, Farbe) zu verwenden wie beim Hauptgebäude oder, falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dachdeckung wie bei dieser verwendet werden.

## § 10

### **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  $Y < 6$ )

## § 11

### **Einschränkung der Stellplatzverpflichtung**

1. Im Ordnungsbereich WA 2 ist die Stellplatzanzahl von 1,5 pro Wohneinheit nachzuweisen.
2. In den Ordnungsbereichen WA1 und WA3 ist eine Stellplatzanzahl von 1 pro Wohneinheit nachzuweisen.

## § 12

### **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.

## § 13

### **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.

## § 14

### Herstellen von Anlagen für Niederschlagswasser

Aufgrund der höheren Versiegelung ist der Bau einer Retentionszisterne erforderlich. Das Mindestvolumen der Zisterne entspricht einem Fassungsvermögen von  $\geq 50\text{l/m}^2$  Dachfläche.  $2/3$  des erforderlichen Zisternenvolumens ist unmittelbar nach jedem Niederschlagsereignis über eine Drossel- oder Pumpenleitung zurück in die Kanalisation zu leiten. Die Abflussleistung (l/s) und das erforderliche Volumen der Zisterne werden von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

## § 15

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 15

### Inkrafttreten

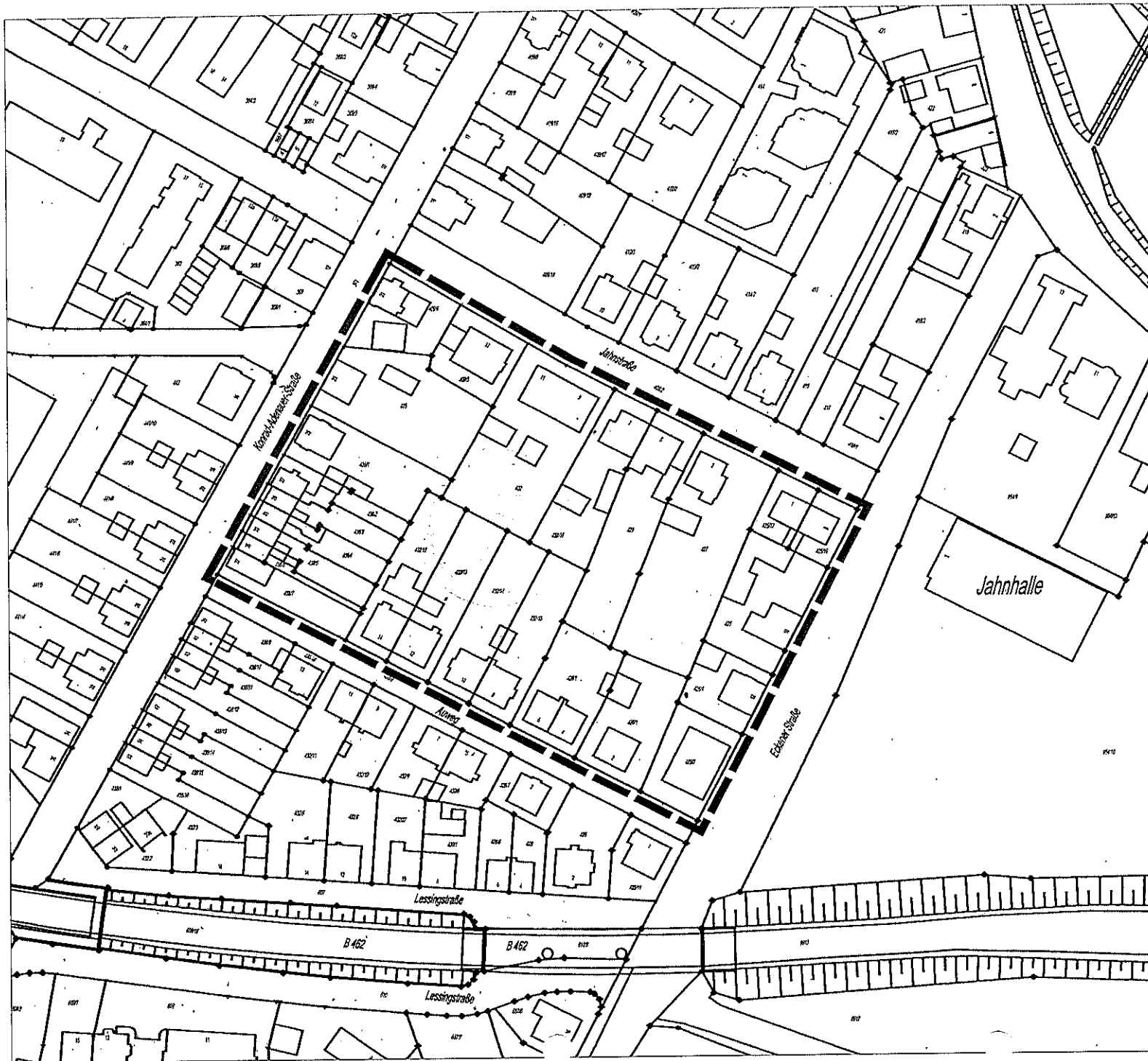
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 17. September 2013

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister







GAGGENAU

STADTTEIL GAGGENAU

BEBAUUNGSPLAN: QUARTIER AUWEG  
 VERFAHREN NACH §13a BauGB

ABGRENZUNGSPLAN



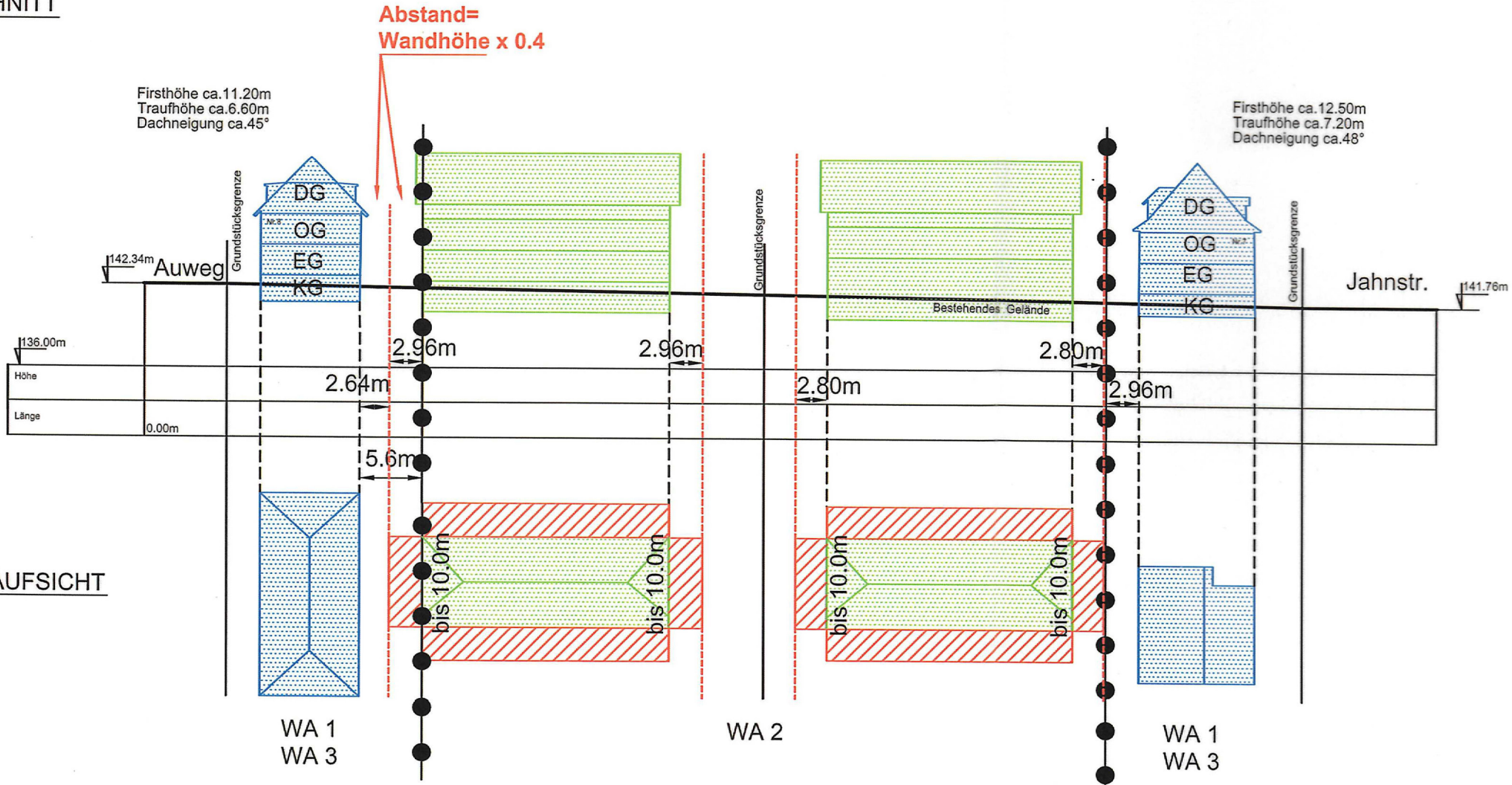
ABTEILUNG STADTPLANUNG  
 03.09.2013

BEARBEITUNG: E.SCHOENEICH  
 ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT, I. SCHULZ M. 1:1500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.50.0







Erläuterung der Abstandsregelung nach Landesbauordnung (LBO) Baden Württemberg  
 In diesem Bebauungsplan gültig für alle Gebäude in WA 1 und WA 3 und für Neubauten  
 in WA 2 **bis** 10,0 m Gebäudefront

SCHNITT




DRAUFSICHT

Hier gilt die Abstandsformel: Abstand = Wandhöhe x 0,4

-  Bestandsgebäude
-  Beispielgebäude
-  Abstandsfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grundstücksgrenzen
-  Abstandsgrenzen

## 2. FERTIGUNG

Beispielgebäude im Innenbereich beziehen sich auf das höchstzulässige Maß der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

 **GAGGENAU**

STADT GAGGENAU

BEBAUUNGSPLAN: QUARTIER AUWEG  
 VERFAHREN NACH §13a BauGB

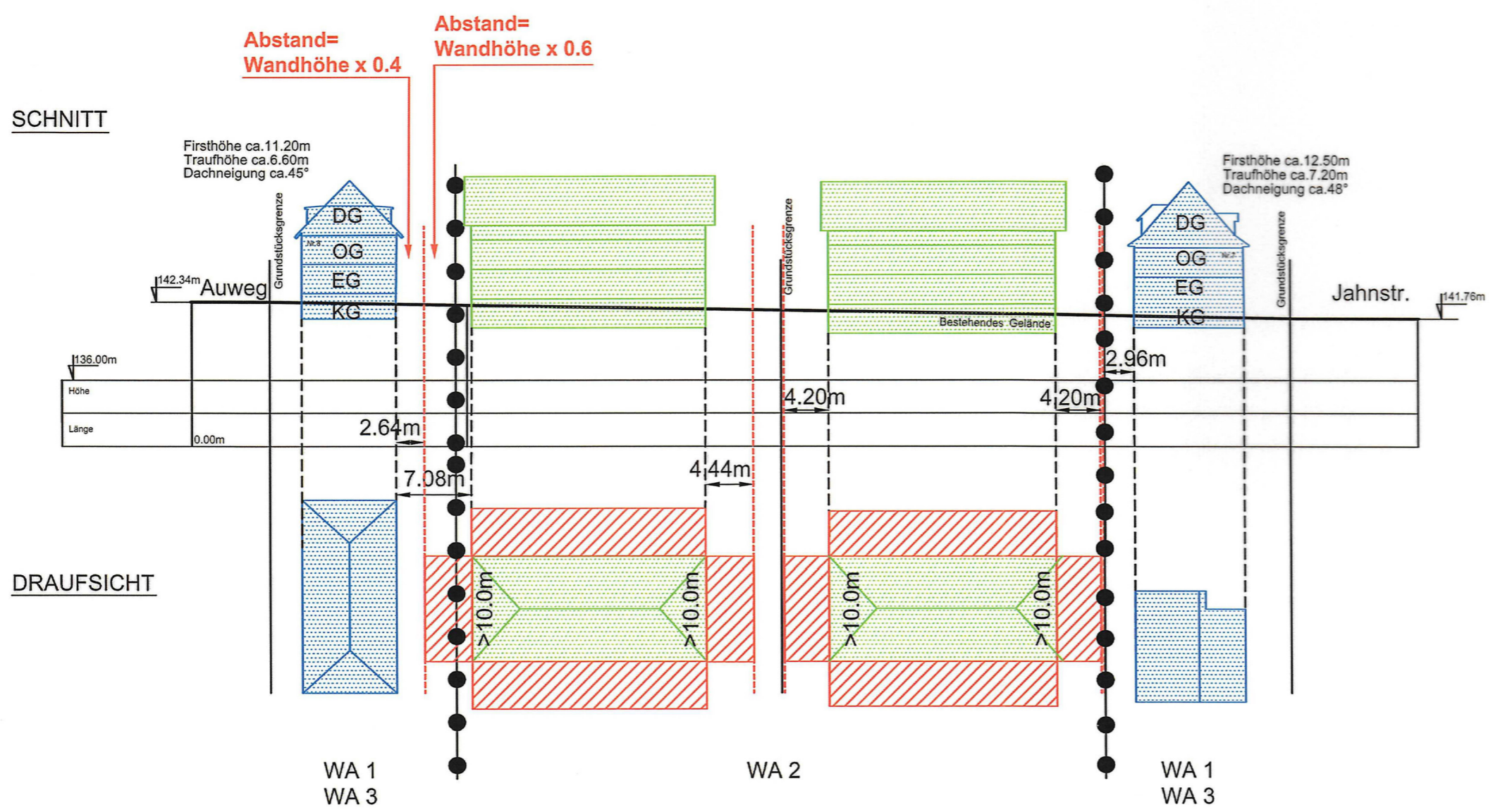
### ABSTANDSREGELUNG NACH LBO

ABTEILUNG STADTPLANUNG  
 03.09.2013

BEARBEITUNG: E. SCHOENEICH  
 ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT, I. SCHULZ M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.50.4

# Erläuterung der Abstandsregelung für Neubauten in WA 2 größer als 10,0m Gebäudefront (nach §9 Abs.1 Nr.2a BauGB)



Hier gilt die Abstandsformel:  $\text{Abstand} = \text{Wandhöhe} \times 0,6$ , mindestens 3m  
 Abstand gilt gegenüber allen nächstgelegenen Hauptbaukörpern und den Grundstücksgrenzen

- Bestandsgebäude
- Beispielgebäude
- Abstandsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen
- Abstandsgrenzen

## 2. FERTIGUNG

Beispielgebäude im Innenbereich beziehen sich auf das höchstzulässige Maß der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

**GAGGENAU**  
 STADT GAGGENAU  
 BEBAUUNGSPLAN: QUARTIER AUWEG  
 VERFAHREN NACH §13a BauGB

### BESONDERE ABSTANDSREGELUNG DER SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN

ABTEILUNG STADTPLANUNG  
 03.09.2013

BEARBEITUNG: E. SCHOENEICH  
 ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT, I. SCHULZ  
 M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.50.4