



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 Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MJ	max.+9,00m	Art der baulichen Nutzung	Gesamthöhe der Gebäude
0,5	III		
0	FD	Bauweise	Dachform

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

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

LÄRMPEGELBEREICHE GEMÄSS DIN 4109-1 (2018)

Lärmpegelbereich in dB(A)

55	bis 55
60	56 bis 60
65	61 bis 65
70	66 bis 70
75	71 bis 75
80	76 bis 80
85	> 80

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 24.07.2017 am: 03.08.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 09.07.2018 am: 12.07.2018
Öffentliche Auslegung	vom: 20.07.2018 bis: 20.08.2018
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 10.07.2018 bis: 11.07.2018 bis: 20.08.2018
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 06.05.2019

Ausfertigung:

Gaggenau, 07.05.2019

C. Florus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 09. Mai 2019

Planfertigung:

Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung
M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

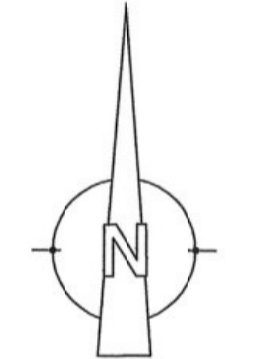
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung



STADT GAGGENAU
.....FERTIGUNG

BAUGEBIET:
THEODOR-BERGMANN-STRASSE ZW.
LUISEN- UND VIKTORIASTRASSE

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 17.04.2019

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.53.1

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Ni

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Theodor-Bergmann-Straße zwischen Luisen- und Viktoriastraße"

der Großen Kreisstadt Gaggenau

(Stand 17. April 2019)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich wird als „urbanes Gebiet“ (MU), gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

a) Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Folgende entsprechend der BauNVO üblicherweise zulässigen oder ausnahmsweisen Nutzungen sind auch **nicht** ausnahmsweise **zulässig** (§ 6a Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige Gewerbebetriebe,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen.

c) Ausnahmsweise können im Baufenster C sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs.2 Nr.4 BauNVO) zugelassen werden, soweit sie nicht störend sind, im Vergleich zur Wohnnutzung untergeordnet und wenn ein ausreichender Stellplatznachweis erbracht wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

- 2.2 Die Zahl der Grundfläche darf für Balkone, Stellplätze, Zuwege und Treppenabgänge bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.

Unterirdische Zisternen (gemäß § 12 örtliche Bauvorschriften) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Attika. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss Rohfußbodenhöhe und der Oberkante Attika bzw. der Gebäudehöhe.

Die Festsetzung zur Höhenlage ist dabei zu beachten (s. Nr. 3).

- 2.4 Technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, etc. sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis max. 1,00m und insg. bis max. 10 % der Dachfläche die max. Gebäudehöhe überschreiten. Energiegewinnungsanlagen sind nicht mitgerechnet (siehe hierzu auch §4 der örtlichen Bauvorschriften).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte. Diese liegen für Gebäude A bei 142, 35m üNN, für Gebäude B bei 142, 70m üNN und für Haus C bei 143,20m üNN.

Von diesen Höhen darf um max. 0,50m nach oben abgewichen werden.

4. Bauweise

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

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

5. Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird für die Gebäude in den Baufenstern A und B auf maximal 9 pro Haus begrenzt. Im Baufenster C sind maximal 6 Wohneinheiten, zusätzlich aber noch Gewerbeeinheiten zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- 7.1 Je Hauptbaukörper sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angebaute Gebäudeteile (wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge und Erker) von in Summe 30,00m² zulässig.
- 7.2 Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker, Kellerabgänge und andere sich ab Oberkante Geländeoberfläche in die Höhe bzw. Tiefe entwickelnde angebaute Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche maximal bis zu einer Tiefe von 1,50m und einer Breite von 5,00m überschreiten.
- 7.3 Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Kellerabgänge oder Terrassen u. ä. genutzt werden oder der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von Bebauung freizuhalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Für Bäume und Sträucher sind die in der Pflanzliste (siehe Nr. 15) aufgeführten Arten zu verwenden. Großflächige Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen („Steingärten“) sind unzulässig.

8. Flächen für Neben- und Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und §23 Abs. 5 BauNVO)

- 8.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8.2 Stellplätze für Müllbehälter sind entlang der Viktoria- und Luisenstraße nicht zulässig. Sie sind zwischen den Gebäuden anzuordnen und müssen mindestens einen Abstand von 1,00m zur Theodor-Bergmann-Straße einhalten. In diesem Bereich muss eine Begrünung, mindestens bis zur Höhe der Mülltonnen, erfolgen.
- 8.3 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind nur in Richtung Viktoriastraße und an der straßenabgewandten Grundstücksseite im Gartenbereich zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schalleistungspegel der Pumpe) und die Anlagen eingegrünt werden.

Hinweis: Insbesondere auf die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Materialwahl (vgl. §3 der örtlichen Bauvorschriften) sowie zur Eingrünung (s. Nr. 15) wird hingewiesen.

9. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind in der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

10. Private Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten, privaten Grünflächen sind intensiv zu begrünen und überwiegend mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe Nr. 15) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dichte Sträucher dürfen eine Wuchshöhe von 0,80m nicht überschreiten. Maximal 2/3 der Flächen dürfen nur von Wiesen bedeckt sein.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, sowie Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen.

11.2 Im Plangebiet sind vorhandene Baumbestände dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände wegen der Errichtung baulich zulässiger Anlagen nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, sind pro Baukörper mindestens zwei heimische Bäume aus der Pflanzliste Nr.15 zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

11.3 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 75% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

12. 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 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50m Tiefe zu dulden.

13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, §)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den im Plan gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen die im Bebauungsplan dargestellt sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen (siehe Tabelle 1).

Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Schlafräumen und Kinderzimmern, (gem. DIN 4109) 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 auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7 (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung)

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine und Jud vom 25. Mai 2018 werden zusätzlich folgende Einzelmaßnahmen notwendig:

- Im östlichen Bereich des Baufensters C ist Wohnen ausgeschlossen. Hier ist ausschließlich eine Büronutzung zulässig.
- Die Balkone des Baufensters C müssen in Richtung Nordosten mit 1,50m langen und 8,80m hohen Lärmschutzwänden ausgestattet werden. Zusätzlich muss die mittlere Terrasse/der mittlere Balkon von Gebäude C halbverglast werden.
- Die westlichen Fenster im 2.OG von Gebäude C müssen festverglast werden, dadurch wird hier eine Lüftungseinrichtung notwendig.
- Für mögliche Außenwohnbereiche im Südwesten des Plangebietes (in Richtung der Luisenstraße) müssen ebenfalls Schallschutzmaßnahmen in Form von Festverglasungen an Balkonen oder Wintergärten ergriffen werden.
- Für Schlafräume die zur Theodor-Bergmann-Straße oder innerhalb von Baufenster A auch zur Luisenstraße hin ausgerichtet sind, werden Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller -als Bestandteil der Bauvorlagen- der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Grundrissgestaltung ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen wie z. B. von Schlafräumen auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten empfehlenswert. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch die Anordnung von neu geplanten Außenwohnbereichen wie z. B. Balkonen auf die Lärm abgewandte Seite der Bebauung.

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

14.1 Artenschutz

Im Oktober 2017 erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Planungsbüro Zieger-Machauer aus Altlußheim. Demnach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen

Konflikte zu erwarten. Dennoch sind Vermeidungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu ergreifen. Dazu ist folgendes zu beachten:

Vögel, Fledermäuse

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden, um die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Sollten diese Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden, muss der Bereich auf die tatsächliche Nutzung der potentiellen Brutplätze untersucht werden. Wenn Brutstätten festgestellt werden, muss mit dem Abbruch gewartet werden, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben
- 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.

Insekten und Fledermäuse

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassaden-, Stellplatzbeleuchtung, usw.) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).

Vögel und Kleintiere

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10mm groß sein.

14.2 **Kampfmittel**

Da der angrenzende Bereich „Heil“ und die Talbereiche von Gaggenau während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurden, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Somit ist eine flächenhafte Vorortprüfung zu empfehlen.

14.3 **Geotechnik und Geothermie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/> Geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

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

In diesem Bereich liegt auch das überplante Gebiet. Erdwärmesonden, die in das Rotliegende eingreifen, können daher nicht zugelassen werden.

Das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des nur wenige Meter mächtigen Grundwasserleiters ebenfalls nicht möglich.

14.4 **Boden**

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

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

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.

14.5 **Wasser**

Gemäß DIN 1988 kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der vorgeschriebene Mindesteingangsdruck am Gebäude bereitgestellt werden.

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 (siehe auch Nr. 14.7).

14.6 **Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen zur Retentionszisterne sind zu berücksichtigen (siehe §10 örtliche Bauvorschriften).

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grundwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer druckwasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen (siehe Nr. 3 Höhenlage der baulichen Anlagen).

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 Infektionsschutzge-

setz. 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.

14.7 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt genehmigungspflichtig (Landratsamt Rastatt) sind. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Grundwasseraustritt geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Rastatt zu stellen. Die Einleitung von Grundwasser bedarf außerdem der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Ob und in welcher Art und Weise eine Grundwasserabsenkung und -ableitung durchgeführt werden kann, wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens entschieden und festgelegt.

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

14.8 Denkmalschutz

(§§ 20, 27 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe –Referat 25–Denkmalpflege–) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

14.9 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.

Auch ist bereits eine durchgehende Beleuchtung in der Theodor-Bergmann-Straße vorhanden, die Beleuchtungsmasten stehen an den nördlich angrenzenden privaten Grundstücken. Da mit der Realisierung der neuen Gebäude die Zahl der Stellplätze erhöht sowie die Anordnung geändert wird, kommt es hier zu Konflikten. Inwiefern die vorhandenen Beleuchtungsmasten an die geplanten Stellplätze angepasst werden können, ist frühzeitig mit den Stadtwerken

Gaggenau abzustimmen. Sollte ein Versetzen der Beleuchtungsmasten aufgrund einzuhalten-der Lichtpunktabstände nicht möglich sein, muss die Stellplatzeinteilung an die Beleuchtungsmasten angepasst werden.

14.10 **Energieversorgung**

Alle unterirdisch geführten Leitungstrassen sind von Bepflanzung und Materiallagerung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesen Bereichen sind unzulässig. Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

14.11 **Telekommunikation**

Die bisherigen Gebäude sind bereits mit einer Telekommunikationslinie der Telekom versorgt. Die Steuerung und Realisierung von neuen Hausanschlüssen wird zentral gesteuert. Für die erforderlichen Änderungen der Hausanschlüsse werden die Bauherren/Investoren gebeten, sich rechtzeitig an die folgende Rufnummer 08003301903 zu wenden. Alternativ können diese mit Hilfe des folgenden Links auf der Internetseite das Kontaktformular Bauherrenberatung ausfüllen.

http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherrenberatung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH befinden.

14.12 **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Die Bereitstellung des notwendigen Löschwasserbedarfs richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ und ist sichergestellt.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

14.13 **Baumpflanzungen**

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

15. **Pflanzliste**

Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)

Wildapfel (*Malus domestica*)

Espe (*Populus tremula*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Feld-Ulme (Ulmus minor)

Sträucher

Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Schnitthecke

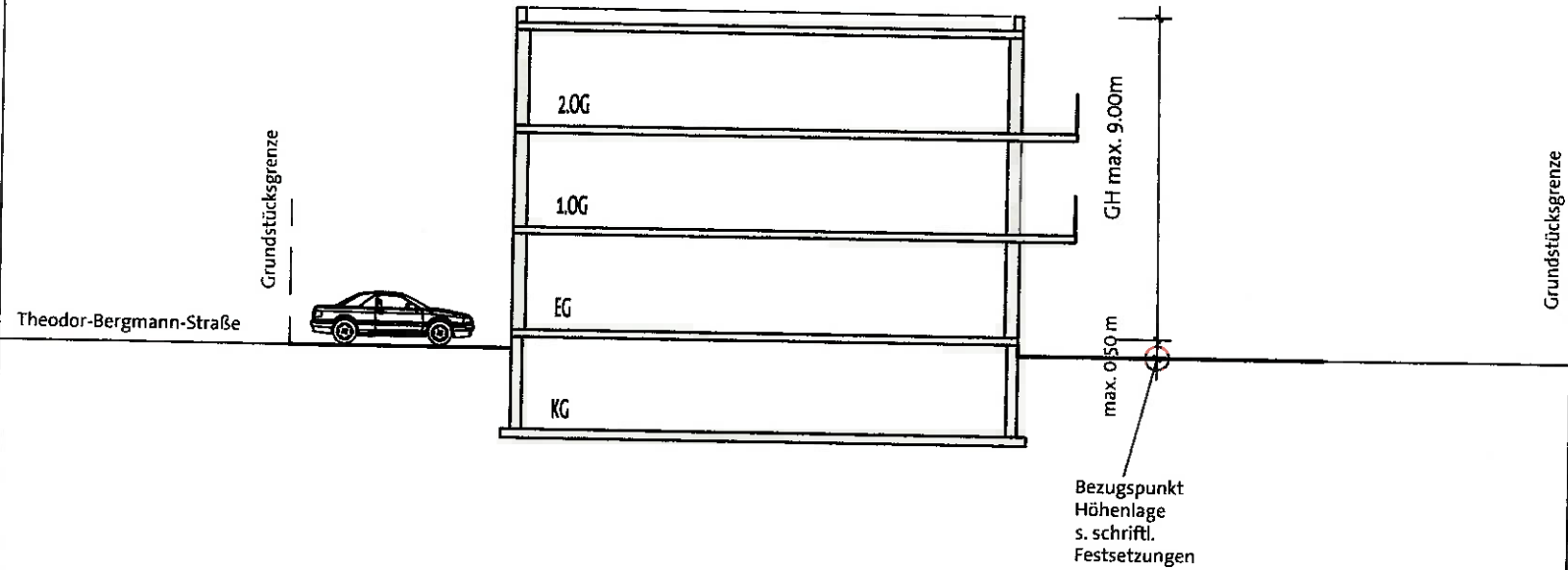
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Blutroter Hartriegel (Cornus Sanguinea)
Liguster (Ligustrum Vulgare)
Gemeiner Schneeball (Viburnum Opulus)
Gewöhnliche Berberitze (Berberis Vulgaris)
Hainbuche (Carpinus Betulus)
Kornelkirsche (Cornus Mas)
Weißdorn (Crataegus Levigata / Crataegus Mnogyna)
Pfaffenhütchen (Eunymus Europaeus)

Gaggenau, 07. Mai 2019

Christof Florus,
Oberbürgermeister



2. PRÜFUNG

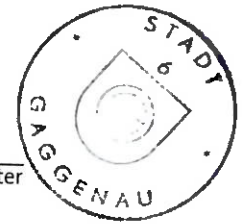


Ausfertigung:

Gaggenau, 07.05.2019

C. Florus

C. Florus, Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

BAUGEBIET:
THEODOR-BERGMANN-STRASSE ZW.
LUISEN- UND VIKTORIASTRASSE

REGELSCHNITT



RECHT UND PLANEN

ABT. STADTPANUNG

17.04.2019

BEARBEITUNG: L. NIEGEL

ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1:200

GEÄNDERT:

PLAN NR. 153.2



Faint, illegible text or markings located in the upper right quadrant of the page.

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Ni

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Theodor-Bergmann-Straße zwischen Luise- und Viktoriastraße"
der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 17. April 2019)

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 06. Mai 2019 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 17.04.2019 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
Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind **grundsätzlich** unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern;
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, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze (Helligkeitsbezugswert < 6) Farben.

§ 4 **Dächer**

1. **Dachform:**
Es sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zugelassen
2. **Dachaufbauten:**
Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten sowie Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00m überschritten wird (siehe hierzu auch Nr. 2 der schriftlichen Festsetzungen).
3. **Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**
Energiegewinnungsanlagen müssen einen Abstand von mindestens 0,50m vom Dachrand bzw. der Attika halten.
4. **Dachbegrünung:**
Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,08m zu versehen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (siehe hierzu auch schriftliche Festsetzungen Nr. 11.3).

§ 5 **Werbeanlagen**

1. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung stehen.
2. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 0,50m² zulässig.
4. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
5. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind ausgeschlossen.

§ 6 **Einfriedungen und Sichtschutzwände**

1. Sichtschutzelemente sind nur am Gebäude, zwischen den Wohnungen bzw. Terrassen im Erdgeschoss zulässig, wenn sie eine Höhe von max. 2,00m gemessen ab der Geländeoberfläche und eine Tiefe von max. 2,00m gemessen ab der Hauswand, nicht überschreiten.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis auf den Bereich der privaten Grünfläche unzulässig.
3. Die Einfriedung der privaten Grünflächen ist als Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten- oder Stabgitterzäune in offener und durchblickfähiger Form, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
4. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind die unter Nr. 3 genannten Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzung und einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.

5. Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet. Die Ausführung der Hinterpflanzung als Sichtschutzbepflanzung ist bis zur Höhe der Einfriedung zulässig.
6. Die Verwendung von Steinstelen als gestalterisches Element einer Einfriedung ist im Abstand von mindestens 2,00m zulässig. Dabei dürfen diese max. 0,30m breit sein. Steinstelen haben sich an die am Standort jeweils zulässige Höhe der Einfriedung zu halten

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 7 **Gärten und Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden. Auf die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Nr. 15 der textlichen Festsetzungen) wird hingewiesen.

§ 8 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

§ 9 **Befahr- und Begehbare Flächen**

Stellplätze und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.

§ 10 **Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² versiegelte Fläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Rückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Retentionszisterne eine Pumpen- bzw. Drosselleitung bis zum Hauskontrollschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Retentionszisterne sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Retentionszisterne wird bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

§ 11
Festlegung der Stellplatzverpflichtung

Im Plangebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis zu 56m² 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohneinheiten zwischen 56 m² und 90 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Ab 90 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze je Wohneinheit notwendig. Die notwendige Zahl der Stellplätze für Gewerbeeinheiten richtet sich nach den Vorgaben der LBO sowie der VwV-Stellplätze.

§ 12
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.
Ebenfalls müssen im Baugesuch alle Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Lage- und Erdgeschossplan dargestellt sein.

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

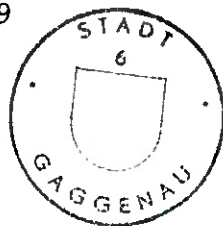
§ 14
Inkrafttreten

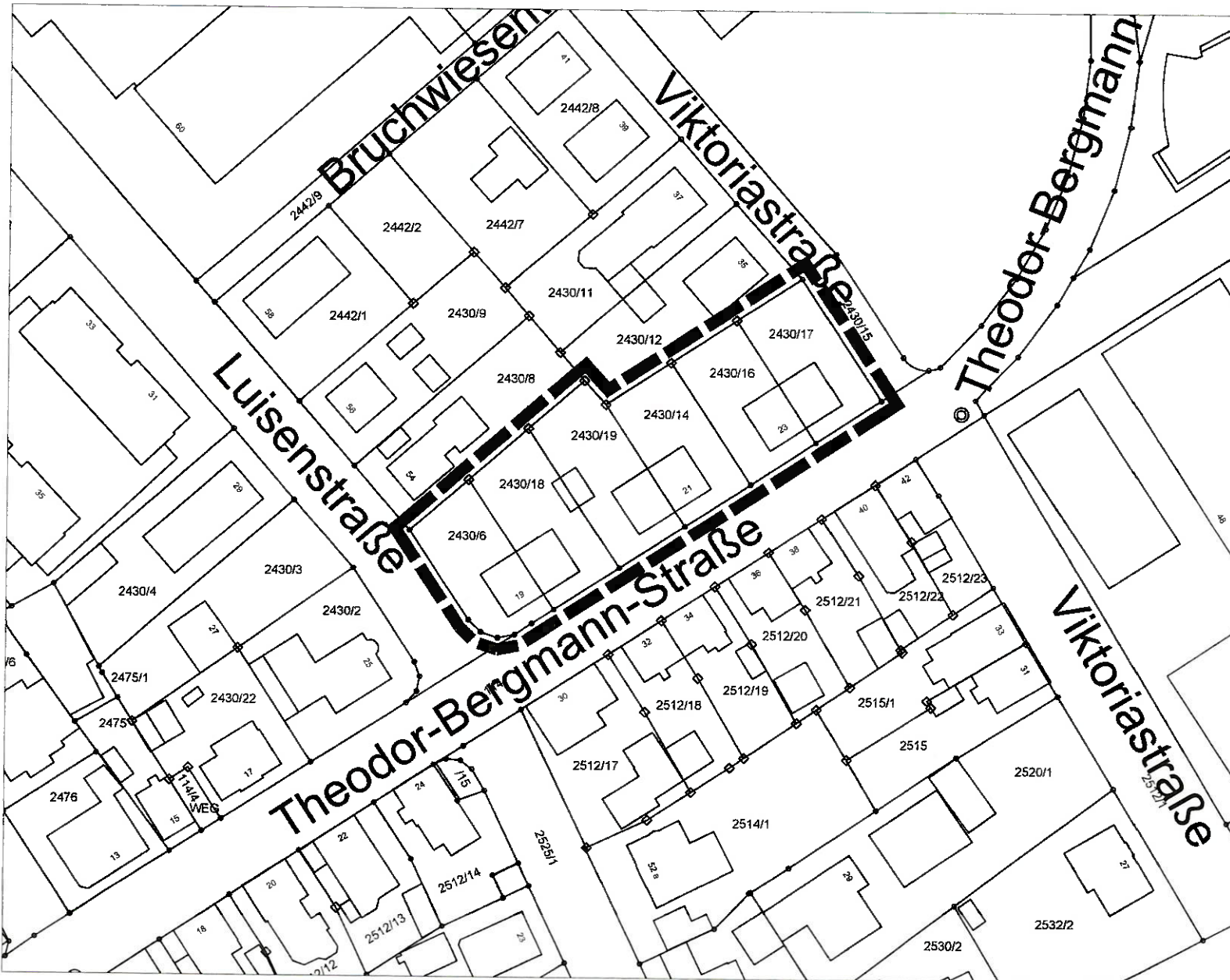
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 07. Mai 2019



Christof Florus,
Oberbürgermeister





 **GAGGENAU**
STADT GAGGENAU

BAUGEBIET:
THEODOR-BERGMANN-STRASSE ZW.
LUISEN- UND VIKTORIASTRASSE

ABGRENZUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 17.04.2019

STADTPLANER : L. NIEGEL
ZEICHNERIN : K. SCHLEIFER M. 1:1.000

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.53.0

