



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

1.2.3. Urbane Gebiete  
(§ 6a BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MU	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,8	FD	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
GH max. +19,28		Gesamthöhe der Gebäude	

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze

Cp Carports

Ga Garagen

Tg Tiefgaragen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

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

**Wichtiger Hinweis:**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Überschwemmungsfläche (HQ 100), entsprechend Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg. Die genaue Lage der Überschwemmungsfläche kann über die Gefahrenkarte (Überflutungsflächen) im Internet im Informationssystem "Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg" entnommen werden.

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 09.07.2018 am: 26.07.2018
Erneuter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 22.07.2019 am: 25.07.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 22.07.2019 am: 25.07.2019
Öffentliche Auslegung	vom: 02.08.2019 bis: 09.09.2019
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 23.07.2019 vom: 24.07.2019 bis: 09.09.2019
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 04.11.2019

**Ausfertigung:**

Gaggenau, 05.11.2019

*C. Florus*  
C. Florus, Oberbürgermeister



**Genehmigungsvermerk:**

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: xx 21. Nov. 2019

**Planfertigung:**

*M. Pfaffner*  
Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung  
M. Pfaffner, Bürgermeister

**Verfahrensabwicklung:**

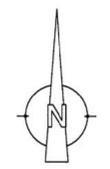
*St. Niegel*  
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung

**...FERTIGUNG 4 GAGGENAU**

**STADT GAGGENAU**

**PLANGEBIET:  
THEODOR-BERGMANN-STRASSE,  
HAUPTSTRASSE**

**BEBAUUNGSPLAN**



**RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG**

27.09.2019

**BEARBEITUNG: C. FREY / L. NIEGEL  
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER**

M. 1:500

**GEÄNDERT:**

**PLAN NR. 1.54.1**

## STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung  
II 610/Ni

**Schriftliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
"Theodor-Bergmann-Straße/Hauptstraße "  
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand 27.09.2019)**

### **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. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Folgende entsprechend der BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind **nicht zulässig** (§ 6a BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen. Hiervon ausgenommen sind Ladesäulen für elektrische Mobilität

c) Im Erdgeschoss ist an den straßenzugewandten Gebäudeseiten keine Wohnnutzung zulässig (§ 6a BauNVO Abs. 4 Ziffer 1)

#### **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, die maximale Gebäudehöhe und ergänzend textlich durch die Zahl der (Voll-) Geschosse festgesetzt.

2.1.1 Im MU ist eine GRZ von 0,8 zulässig.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ in Summe von maximal 0,9 zulässig.

2.1.2 Im MU ist eine maximale Gebäudehöhe von 19,25 m zulässig.

Als Gebäudehöhe ist die maximale Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.

2.1.3 Es sind vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss entsprechend der inneren Baugrenze zulässig (siehe ergänzend Systemschnitt).

2.1.4 Die Gesamthöhe der Carports beträgt maximal 2,85 m und die der Doppelparkergaragen beträgt maximal 3,00 m. Die Höhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene.

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

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, wird wie folgt festgesetzt: 140,55 ü. NHN.

3.2 Garagen, Carports und Stellplätze dürfen mit der Oberkante der befestigten Fahrfläche max. max. 0,20 cm nach oben abweichen.

**4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)

Die Abstandsfläche wird auf 0,2 der Wandhöhe festgesetzt.

**5. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 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. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

**6. Zahl der Wohneinheiten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird im **MU** auf 12 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Ausnahmsweise werden bis zu 21 Wohneinheiten zugelassen,

- wenn entweder ein Neubau errichtet wird und damit verbunden eine Tiefgarage, die zusammen mit oberirdischen Garagen und Carports eine Stellplatzfläche von 16,25 m<sup>2</sup> je Wohneinheit nachweist,
- oder wenn das zur Offenlage bestehende Gebäude umgebaut und entsprechend vorhergehenden Festsetzungen erweitert wird und 12,5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit Stellplatzfläche auf dem Grundstück und die zur Neubauregelung fehlende Fläche durch dauerhafte rechtliche Bindungen an anderer Stelle im Stadtraum und mindestens 12,5 m<sup>2</sup> durch ein Car-Sharing auf E-Basis für die Nutzer nachgewiesen werden. Eine weitere Minderung auf 13,75qm Stellplatzfläche ist zulässig, wenn vor dem Satzungsbeschluss ein Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Gaggenau geschlossen wurde.

Für alle zuvor genannten Zahlen gilt, dass jeweils 12,5 qm davon einzeln anfahrbar sein müssen.

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

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

**8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 5 S. 2 BauNVO, §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Im MU ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit angebauten Gebäudeteilen, die sich ab Oberkante Geländeoberfläche in die Höhe entwickeln (wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Erker) zulässig, soweit sie eine maximale Tiefe von 1,50m und eine Breite von 5,00m nicht überschreiten. Ausgenommen davon ist der Balkon nordöstlich des Treppenhauses der (in der Tiefe gemessen) max. 3,5m die Baugrenze überschreiten kann.
- 8.2 Bei einem zurückversetzten Staffelgeschoss sind Überdachungen der Dachterrassen zulässig soweit sie eine Breite von 3,00m und eine Tiefe (von der zurückversetzten Hauskante aus gemessen) von 1,20m nicht überschreiten

**9. Flächen für Neben- und Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und §23 Abs. 5 BauNVO)

- 9.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 9.2 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind nur an den straßenabgewandten Grundstücksseiten und wenn eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schallleistungspegel der Pumpe) zulässig.

**10. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

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

Im MU ist eine Tiefgarage entsprechend des Eintrags in den zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Darüber hinaus sind Stellflächen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Stellplätze zulässig. Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind nur dort zulässig, wo diese im zeichnerischen Teil festgesetzt sind. Garagen und Doppelparkgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

**11. 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 für Neubauten sind unzulässig. Vor Abbruch des bestehenden Gebäudes muss die 1 kV-Freileitung demonstrieren und durch unterirdische ersetzt werden.

**12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Versorgungsträger Stadt und Stadtwerke Gaggenau festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern überpflanzt werden und muss jederzeit zum Beispiel für Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Vorhaben auf dieser Fläche müssen mit der Baurechtsbehörde abgeklärt werden.

**13. 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)

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

13.2 Die Dächer des Hauptgebäudes sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Eine gleichzeitige Nutzung der Dächer für Solaranlagen ist nicht ausgeschlossen.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind auf einer Auflage von mindestens 20 cm zu begrünen.

Das Dach der Tiefgarage in MU ist in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv und mit Gehölzen zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindesten 20 cm betragen.

**14. 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 und Unterhaltung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zu dulden.

**15. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung GENEST vom 10.07.2019 werden folgende Maßnahmen notwendig:

Errichtung einer Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von  $RW \geq 24$  dB und einer Länge von mindestens 26,00 m im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Innenhof und Carport-Bereich. Die Lärmschutzwand muss im Carport-Bereich eine Höhe von mindestens 2,40 m ab Oberkante Gelände aufweisen um direkt an das Carport-Dach anzuschließen. Im restlichen Bereich soll die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 2,00 m ab Oberkante Gelände betragen. Sollte der Carport höher als 2,40 m werden, ist die Lärmschutzwand entsprechend anzupassen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind darüber hinaus passive Lärmschutzmaßnahmen an den im Beiplan 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 Beiplan zum Bebauungsplan dargestellt sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen (siehe Tabelle 1). Das o.g. Gutachten empfiehlt auf allen Seiten den Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen.

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 oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster 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 in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen...
I	Bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

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.

## 16. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

### 16.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

16.1.1 Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro „ökologische Leistungen Fußer“ aus Karlsruhe im Juli 2019 sind Vermeidungsmaßnahmen („V“) von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu ergreifen und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

#### V1 Zeitliche Regelung für Bau- und Sanierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes sind Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Winterhalbjahr von November bis März soweit zu beginnen, so dass Quartier- und Brutbereiche entwertet werden. Betroffen sind der Dachbereich des Gebäudes, das Vordach im Erdgeschoss und die Kästen der Jalousien. Die bauliche Entwertung muss so erfolgen, dass im Frühjahr in den genannten Bereichen keine Versteckplätze und Brutnischen mehr vorhanden sind. Ist eine bauliche Entwertung nicht möglich, so können die Bereiche auch beispielsweise abgedeckt werden. Sollten im Bereich des Efeubewuchses Sanierungs- oder Baumaßnahmen stattfinden, so ist der Bewuchs ebenso im Winterhalbjahr zu entfernen. Da der Efeubewuchs kein Habitat für Fledermäuse darstellt, kann dieser bereits ab Oktober (bis Ende Februar) entfernt werden. Der Dachbereich des Anbaus und die Öffnung in der Fassade über dem Vordach muss vor dem Entwerten noch einmal auf Winterquartiere kontrolliert werden. Sollte bei der Entwertung im Winter und generell auch bei baulichen Maßnahmen im restlichen Jahresverlauf widererwartend Fledermäuse im Gebäude angetroffen werden, so sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und es ist die Naturschutzbehörde sowie ein Fledermausexperte hinzuzuziehen.

#### V2 Nachkontrolle von Winterquartieren

Die Öffnung hinter der Fassade über dem Vordach sowie das Dach des Anbaus des Bestandsgebäudes sind nach der ersten Begehung (Juli 2019) noch einmal zu kontrollieren und bei einem Negativnachweis zu verschließen bzw. abzuhängen, so dass sich dort keine Fledermäuse zum Winterschlaf hineinbegeben können. Die Kontrolle kann, wenn möglich, mit einem En-

doskop erfolgen oder abends nach der Ausflugszeit. Die optimale Zeit ist hier von Mitte August bis Ende September (ab Oktober Winterquartiernutzung möglich) oder aber auch Mitte/Ende März bis Mitte April. Wichtig ist, dass die Kontrolle vor der Öffnung hinter der Fassade über dem Vordach erfolgt und dass alle auch das Dach des Anbaus sowie weitere potentielle geeignete Standorte für Winterquartiere untersucht werden.

Die untere Naturschutzbehörde ist über die Ergebnisse der Nachkontrolle zu informieren.

#### CEF1 Schaffung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse

Da im Zuge des Gebäudeumbaus und der Gebäudesanierung potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zerstört werden, müssen diese wieder ausgeglichen werden. Dafür müssen Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (Flachkästen) an Gebäuden in direkter Umgebung, im unmittelbaren Umfeld (Geltungsbereich der Bebauungspläne „Quartier am Murgplatz“ oder „Innenstadt und angrenzende Teilflächen“) vor dem Frühjahr angebracht werden. Die genauen Standorte sind durch eine fachkundige Person im Vorfeld festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Kästen müssen in mindestens 3,00 m Höhe und in störungsarmen Bereichen (wenig Licht) installiert werden. Des Weiteren sollten sie an süd- oder südwestexponierten Hauswänden angebracht werden. Der freie Anflug muss gewährleistet sein. Es müssen mindestens fünf Kästen aufgehängt werden. Die Kästen können auch im Gebäude integriert werden. Die Funktionalität muss allerdings vor dem Frühjahr, nach der Entwertung bestehen. Während der Bauphase müssen Kästen temporär als Ersatz für spätere integrierte Kästen aufgehängt werden. Geeignete Kästen sind z.B.: Fledermausflachkasten 1FF, Fledermauswandschale 2 FE, Fledermauswandssystem 1FE und 3 FE, sowie Fledermausfassadenröhren (1 FR und „FR), Fledermaus-Universal-Sommerquartier (1FTH, 2FTH) und das Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ von Schwelger.

#### CEF2 Schaffung von Ersatzquartieren für Haussperlinge

Für die Zerstörung von zwei Haussperlingsbrutplätzen müssen vier Kästen als Ausgleich aufgehängt werden. Diese müssen am Gebäude oder an direkt umliegenden Gebäuden vor dem Frühjahr nach der Entwertung angebracht werden. Die Kästen können auch im Gebäude integriert werden. Während der Bauphase müssen Kästen temporär als Ersatz für spätere integrierte Kästen aufgehängt werden. Geeignete Kästen sind zum Beispiel Nist- und einbaustein Typ 24, Sperlingskoloniehäuser 1SP und Nisthöhlen (2GR, 2M, 1B) von Schwelger.

#### Nachweis, Pflege und Unterhaltung der Ersatzquartiere

Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis über die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Frühjahr nach Beginn der Umbauarbeiten des Bestandsgebäudes vorzulegen. Ebenso ist der unteren Naturschutzbehörde eine Fotodokumentation der Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse und Haussperlinge unaufgefordert nach dem 3., 5., 8. und 15. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse und Haussperlinge sind für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu unterhalten, pflegen, reinigen und bei Beschädigung oder Verlust zu ersetzen.

#### Ökologische Baubegleitung

Die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen soll durch eine ökologische Baubegleitung überwacht und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde spätestens sechs Monate nach Ende der Maßnahme vorzulegen.

### 16.1.2 Des Weiteren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

#### 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 10 mm groß sein.

### 16.2 **Kampfmittel**

Da die Talbereiche von Gaggenau während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurden, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Somit wird eine flächenhafte Vorortprüfung empfohlen.

### 16.3 **Geotechnik**

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. 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.

Siehe auch Hinweis zu Grundwasser.

#### 16.4 Geothermie

Der überplante Bereich liegt zwar außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des LGRB Freiburg vom 08. November 2011 ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es gibt einen sensiblen geologischen Bereich (Rotliegende) über das bestehende Schutzgebiet hinaus, in dem Erdwärmesonden eine Gefahr für die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen können.

Erdwärmesonden sind daher nicht zulässig.

#### 16.5 Boden

Natürlicher Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter 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.

Nachstehende Regelwerke sollten beachtet werden:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991),
- DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.

Es wird eine bodenkundliche Bauüberwachung durch ein Fachbüro empfohlen.

Vor dem Rückbau des zum Satzungsbeschluss bestehenden Gebäudes, ist ein entsprechendes Rückbau- und Verwertungs-/Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

#### 16.6 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Als solches werden Gebiete bezeichnet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Bereiche können Hochwassergefahrenkarten entnommen werden. Diese sind im Internet unter folgendem Link abrufbar: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> Anpassungen dieses Kartenwerks geschehen zeitverzögert zu Aussagen von Gutachtern. Da im Wesentlichen ein bestehender Gebäudegrundriss überplant wird, ist insb. für die Ausgestaltung der Carport-, Garagenflächen und Zufahrtsflächen im Bauantrag nachzuweisen, dass diese den Anforderung des § 78 WHG genügen.

Nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) liegen die Flächen, die bei einem HQ100 überflutet werden, in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und es gelten dort die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 und § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nach § 78 Abs. 3 WHG gilt, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen die Gemeinde für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen hat:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sollen in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a, § 9 Abs. 6a BauGB).

Generell sollten überall, wo aufgrund vorliegender Fachinformationen Überflutungen auftreten können, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplänen in Karten und Erläuterungen gegeben werden. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

### Starkregen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und somit auch mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen.

Unabhängig vom Abwägungsergebnis sollen in der Bauleitplanung entsprechend im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 3 BauGB und im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

## 16.7 Grundwasser

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.

## 16.8 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 wird aus mikrobiologischer Sicht untersagt. 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.

#### 16.9 **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.

#### 16.10 **Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 16.11 **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, ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

#### 16.12 **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.

#### 16.13 **Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Der Bestand und Betrieb dieser TK-Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Telekom ist nach dem Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) bzw. nach der Grundstückseigentümergeklärung (GEE) berechtigt, das Grundstück für die Unterbringung von Hausanschlussleitungen zu nutzen. Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung zu tragen. Dies gilt auch für zusätzliche Hausanschlüsse auf einem Grundstück. Deshalb werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800/3301903 zu wenden.

Auch die Stadtwerke Gaggenau haben in diesem Gebiet leistungsstarke Glasfaser- und Telekommunikationsleitungen liegen. Daher ist auch ein Anschluss des Gebäudes über die Stadtwerke Gaggenau und deren Partner an ein Glasfaser- und/oder Telekommunikationsnetz möglich.

Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH innerhalb des Plangebiets sind nicht ausgeschlossen. Aktuell Mitverlegungen sind aber nicht geplant. Die Unitymedia BW GmbH ist aber grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

#### 16.14 **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h muss im Einsatzfall zwei Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

#### 16.15 Baumpflanzungen

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

#### 17. 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**

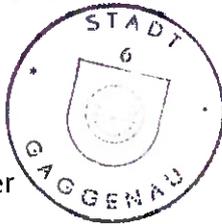
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder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

**Schnitthecke**

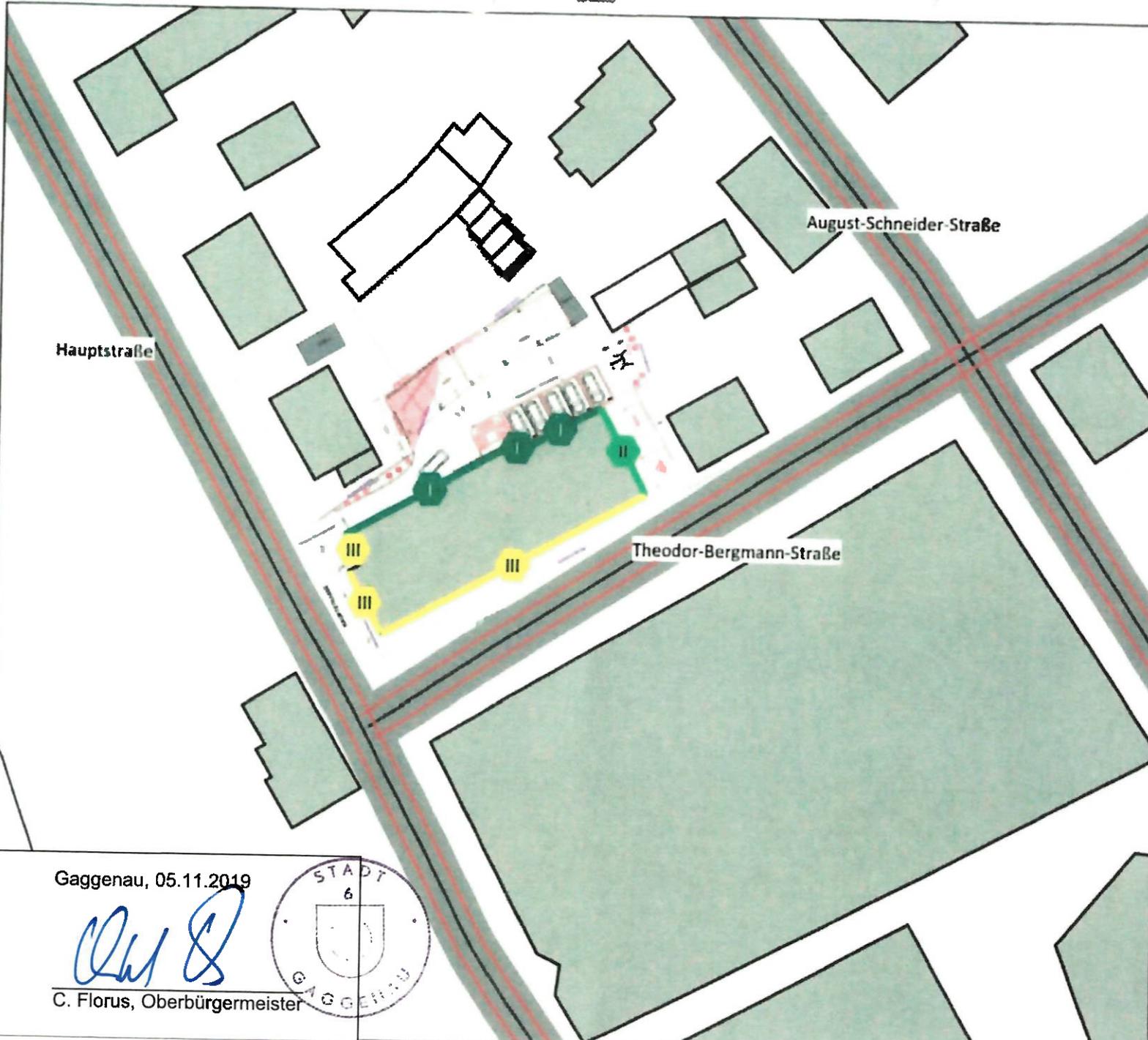
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Blutroter Hartriegel (Cornus Sanguinea)
- Liguster (Ligustrum Vulgare)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum Opulus)
- Gewöhnliche Berberitze (Berberis Vulgaris)
- Hainbuche (Carpinus Betulus)
- Kornelkirsche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

Gaggenau, 05. November 2019

Christof Florus,  
Oberbürgermeister



33-480000



**Auftraggeber:**

RI INVERSOE IMMOBILIEN GmbH  
Toblerstraße 14  
96334 Ehingen

**Projekt:**

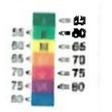
Schalltechnische Untersuchungen  
im Zusammenhang mit dem Umbau  
und der Sanierung eines Möbelhauses  
in Wohnungen und die Errichtung  
von 22 Mietwohnungen im Außenbereich

Untersuchung zum Verkehrslärm

**Legende:**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Innenraum mit Nr
- Straße
- Straßenschra
- Erschließung
- Oberfläche

**Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**



Maßstab 1:550



Anlage 5  
zum Gutachten  
Nr 623J2 G2

**Wichtiger Hinweis:**

Die Berücksichtigung von dem Lärmpegelbereich III wird auf allen Seiten des Gebäudes empfohlen.



STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:  
THEODOR-BERGMANN-STRASSE,  
HAUPTSTRASSE

BEIPLAN  
DARSTELLUNG LÄRMPEGELBEREICHE  
(entsprechend Nummer 13 der  
textlichen Festsetzungen)

RECHT UND PLANEN

ABT. STADTPLANUNG

27.09.2019

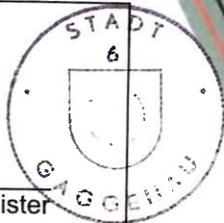
BEARBEITUNG: C. FREY / L. NIEGL

ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

ohne Maßstab

Gaggenau, 05.11.2019

C. Florus, Oberbürgermeister

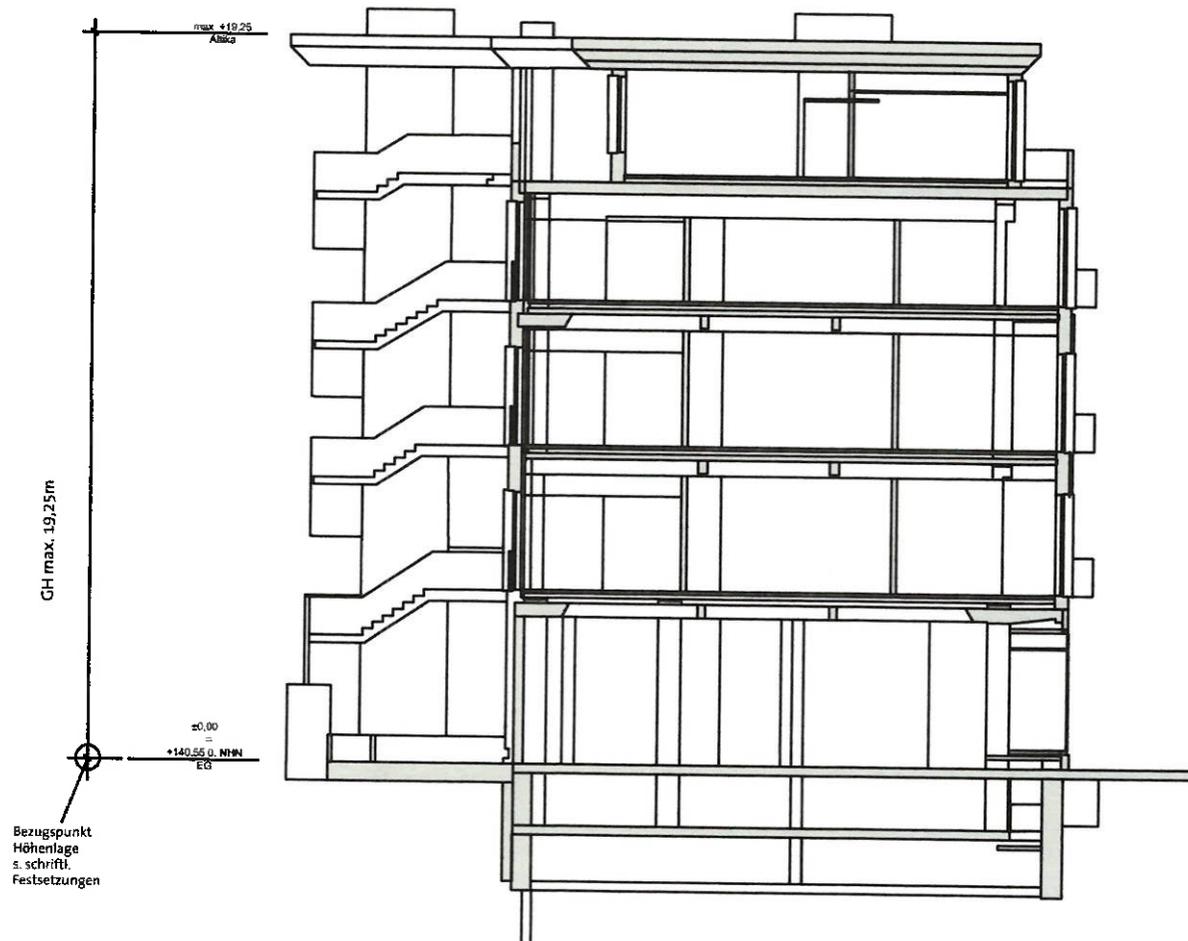


33-480000

FERTIGUNG



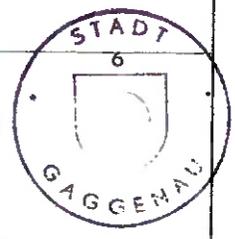




Gaggenau, 05.11.2019

*C. Florus*

C. Florus, Oberbürgermeister



PLANGEBIET:  
THEODOR-BERGMANN-STRASSE,  
HAUPTSTRASSE

REGELSCHNITT



RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

27.09.2019

BEARBEITUNG: C. FREY / L. NIEGEL  
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

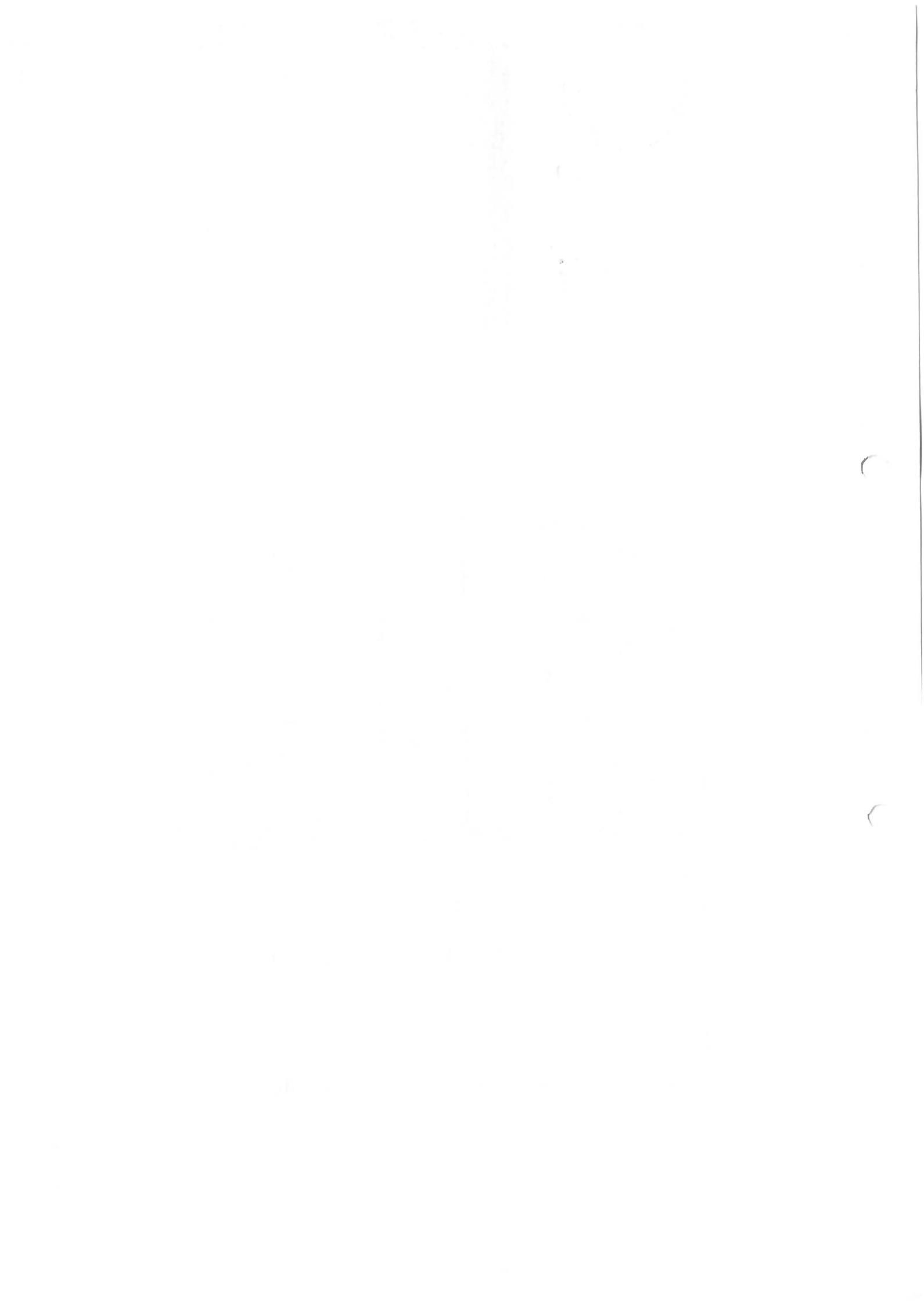
M. 1:200

GEÄNDERT:

PLAN NR. 1.54.2

FERTIGUNG





**STADT GAGGENAU**

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Ni

**Satzung**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Theodor-Bergmann-Straße/Hauptstraße**  
**in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau**  
**(Stand 27.09.2019)**

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 04. November 2019 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 27.09.2019 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:**  
Für Hauptgebäude ist ein Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Garagen und Carports sind mit Flachdächern mit einer Neigung bis 5° zu errichten.
- 2. Dachaufbauten:**  
Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Fahrstuhlschächten, Belichtung und Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00m überschritten wird.
- 3. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**  
Der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern muss von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,50m Abstand haben.
- 4. Dachbegrünung:**  
Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von mindestens 8cm zu versehen und zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu auch schriftliche Festsetzungen Nr. 13.2).  
  
Die Dachflächen von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen mit einem Flachdach bei einer Neigung von 2-5°, sind mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu begrünen und unterhalten (siehe hierzu auch schriftliche Festsetzungen Nr. 11.2). Die Stärke der Substratschicht muss mindesten 0,20m betragen.
- 5. Dachterrassen:**  
Bei einem zurückversetzten Staffelgeschoss sind Überdachungen der Dachterrassen zulässig soweit sie eine Breite von 3,00m und eine Tiefe (von der Hauskante aus gemessen) von 1,20m nicht überschreiten.

#### **§ 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 0,50m<sup>2</sup> zulässig.
4. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
5. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind ausgeschlossen.

## **§ 6** **Einfriedungen und Sichtschutzelemente**

1. Fest gebaute Sichtschutzelemente sind –auch am Baukörper- nicht zulässig.
2. Die an der Grundstücksgrenze festgesetzten Lärmschutzwände haben eine Höhe von bis zu 2,00m im Zufahrtbereich und im Bereich der schmalen Seite des Carports mindestens 2,40m, jedoch zwingend und max. bis zur Deckenhöhe der Carports.
3. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen –ausgenommen der Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche- sind durchblickfähige Zäune aus Drahtgeflecht, Stabmatte oder -gitter mit Kletterpflanzenhinterpflanzung und einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.
4. Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet. Die Ausführung einer Hinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen als Sichtschutzbepflanzung ist bis zur Höhe der Einfriedung zulässig.
5. Die Verwendung von Steinstelen als gestalterisches Element einer Einfriedung ist im Abstand von mindestens 2,00m zueinander 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 naturnah zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden.

Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, artenreiche Hecken mit heimischen Gehölzen, Kompost-, Laub- und Reisighaufen, Blumenwiesen statt Rasen, Obstbäumen sowie Fassaden- und Dachbegrünung kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden. Auf die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Nr. 16 der schriftlichen 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. Stützmauern, die ebenerdigen Carports, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten dienen, sind nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig.

## **§ 9**

### **Befahr- und Begehbare Flächen**

1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport- und 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**

### **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 m<sup>2</sup> 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 1,3 Stellplätze nachzuweisen. Bei Vorlage eines alternativen Mobilitätskonzeptes, welches einen Beitrag zur umweltfreundlichen, zukunftsgerichteten und flexiblen Mobilitätsnutzung leistet, kann der Stellplatzschlüssel für die Umnutzung des zur Offenlage bestehenden Gebäudes auf 1,1 reduziert werden. Das alternative Konzept wird vertraglich gesichert. 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.

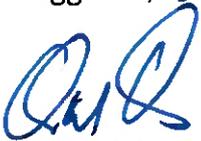
**§ 13**  
**Ordnungswidrigkeiten**

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

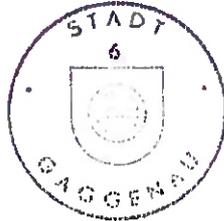
**§ 14**  
**Inkrafttreten**

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

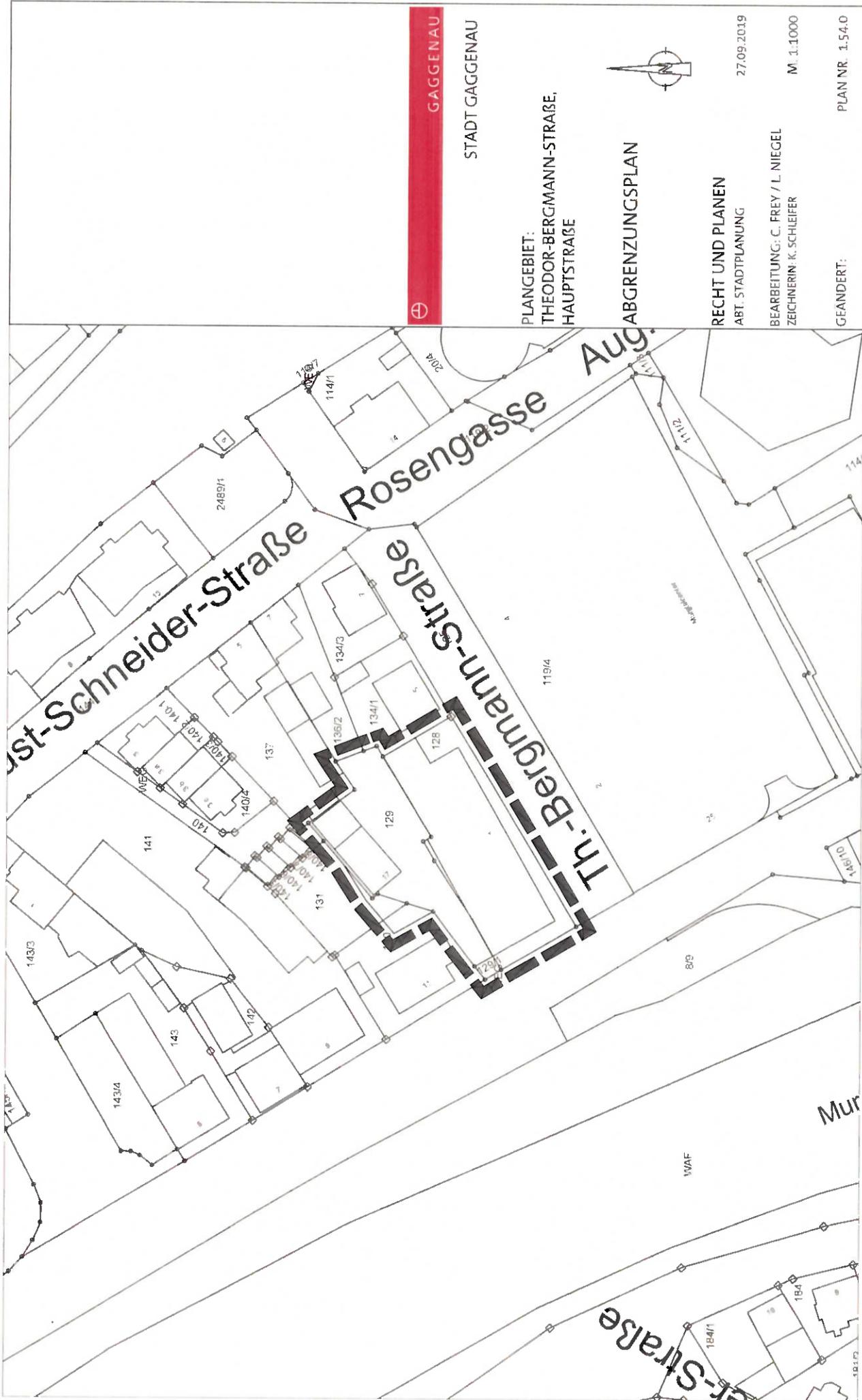
Gaggenau, 05. November 2019



Christof Florus,  
Oberbürgermeister







GAGGENAU

STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:  
THEODOR-BERG-MANN-STRASSE,  
HAUPTSTRASSE



ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

27.05.2019

BEARBEITUNG: C. FREY / L. NIEGEL  
ZEICHNERIN: K. SCHLIEFER

M. 1:1000

GEANDERT:

PLAN NR. 1.54.0

