



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

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

+ IS Staffelgeschoss

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

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Einfahrtbereich

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

privat Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

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

Gemeinschaftsanlage... Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage...

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

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

Anforderungen an die Gestaltung

z.B. SD Dachform

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 20.04.2020 am: 29.04.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 20.04.2020 am: 29.04.2020
Öffentliche Auslegung	vom: 08.05.2020 bis: 10.06.2020
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 27.04.2020 vom: 28.04.2020 bis: 10.06.2020
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 27.07.2020

Ausfertigung:

Gaggenau, 28.07.2020

C. Florus, Oberbürgermeister



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

am: 06. Aug. 2020

Planfertigung:

Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung

M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung



STADT GAGGENAU

2. FERTIGUNG

PLANGEBIET:
"1. TB CARRE' ZWISCHEN HILDASTRASSE UND LUISENSTRASSE"

BEBAUUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

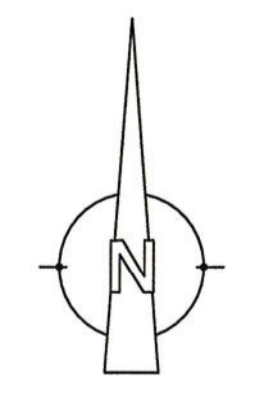
20.04.2020

BEARBEITUNG: M. KREBS
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 1.56.3



STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Kr

**Schriftliche Festsetzungen
zum 1. Teilbebauungsplan
"Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 27.07.2020)**

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,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 6a Abs. 4 BauNVO).

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

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
4. Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen.

d) Folgende entsprechend der BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 6a BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten,

2. Tankstellen. Hiervon ausgenommen sind Betankungssäulen für elektrische Mobilität.

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 Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Im MU ist eine GRZ von 0,5 zulässig.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.4 Im MU 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,25 m zulässig. Im MU 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,35 m zulässig.

Als Gebäudehöhe wird die maximale Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika) bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses definiert.

2.5 Im MU 1 sind zwingend vier Vollgeschosse zu errichten. Im MU 2 sind zwingend drei Vollgeschosse zu errichten.

3. **Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

3.1 Die Höhenlage der hochbaulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, wird wie folgt festgesetzt: 144,10 m ü. NHN.

3.2 Die Höhenlage der Geländeoberkante der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den straßenabgewandten hinteren Baugrenzen und der privaten Grünfläche wird wie folgt festgesetzt: 143,90 m ü. NHN bis 144,20 m ü. NHN.

3.3 Die Höhenlage der privaten Grünfläche wird wie folgt festgesetzt: 144,70 m ü. NHN. Davon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für spielplatzbezogene bauliche Anlagen und für Wege sowie sonstige untergeordnete Aufenthaltsflächen gemäß Festsetzung 8.1. Für diese Flächen wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt: 144,20 m ü. NHN.

3.4 An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs können Abweichungen von der für die private Grünfläche festgesetzten Höhenlage ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies zur Herstellung einer Böschung als Geländeübergang zu den südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücken erforderlich ist.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Es wird wie folgt eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Sofern für die Errichtung einer unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen, der Versorgung mit Elektrizität dienenden Nebenanlage, die an ein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtetes Gebäude angebaut werden soll, eine Grundstücksteilung im Sinne des § 19 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt, mit der das Entstehen einer seitlichen Grundstücksgrenze einhergeht, ist ein seitlicher Grenzabstand insoweit nicht erforderlich.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Ausnahmsweise können Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Teilflächen der Baugrundstücke zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schalleistungspegel der Pumpe).
- 5.3 Für das oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässige Geschoss (Staffelgeschoss) werden jeweils eigenständige Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der für das oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässige Geschoss festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind abgesehen von an die Hauswand anschließenden, beweglichen Markisen nicht zulässig.

6. Neben- und Versorgungsanlagen

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

- 6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für baulich untergeordnete Verteilerschränke, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität dienen und deren oberirdische Unterbringung technisch und wirtschaftlich erforderlich ist.
- 6.2 Sonstige der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen.
- 6.3 Die Zulässigkeit von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 7.1 Im MU ist eine Tiefgarage entsprechend des Eintrags in den zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Darüber hinaus gehend sind oberirdisch errichtete Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. Die Tiefgarageneinfahrt ist ausschließlich in dem in den zeichnerischen Festsetzungen markierten Bereich zulässig.

- 7.2 Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 8.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung mit Kinderspielplatz“ ist mit fünf dauerhaft zu erhaltenden und bei Wegfall zu ersetzenden Bäumen der Art
- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*),
 - Zelkove (*Zelkova serrata*),
 - Baum-Magnolie (*Magnolia kobus*) und/oder
 - Blaue Mädchenkiefer (*Pinus paviflora* „*Glauca*“)
- zu bepflanzen sowie im Übrigen intensiv bzw. mit bodendeckenden Gehölzen und Flachwurzlern zu begrünen. Untergeordnete Flächen für spielplatzbezogene bauliche Anlagen und für Wege sowie sonstige untergeordnete Aufenthaltsflächen sind zulässig, soweit ihre Fläche weniger als 50 vom Hundert der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung mit Kinderspielplatz“ einnimmt. Die Ausführung von Wegen und sonstigen Aufenthaltsflächen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.
- 8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch und überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Untergeordnete Flächen für notwendige Wege sind zulässig. Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.
- 8.3 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Das schließt die gleichzeitige Nutzung durch Solaranlagen nicht aus.
- 8.4 Das Dach der Tiefgarage ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung zu errichten.
- 8.5 Das Dach der Tiefgarage ist im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung mit Kinderspielplatz“ mit mindestens 1 m Erdüberdeckung zu errichten. Davon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für spielplatzbezogene bauliche Anlagen und für Wege sowie sonstige untergeordnete Aufenthaltsflächen gemäß Festsetzung 8.1. Für diese Flächen ist das Dach der Tiefgarage mit mindestens 0,5 m cm Erdüberdeckung zu errichten.

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

- 9.1 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 der DIN 4109-

1:2016-07 bzw. DIN 4109-1/A1:2017-01 - Entwurf (Schallschutz im Hochbau) erfüllen (siehe Darstellung im Beiplan zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und Tabelle 1).

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1/A1:2017-01

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	Bis 55
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Schlafräumen und Kinderzimmern, Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rollladenkästen.

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.

10. **Kennzeichnungen**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 10.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

11. **Hinweise**

11.1 **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.

11.2 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Gneis-Migmatit-Komplexes erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort 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.

11.3 **Boden**

Natürlicher 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.

11.4 **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.

11.5 **Niederschlagswasser / Abwasser**

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind zu berücksichtigen (siehe §10 der örtlichen Bauvorschriften).

Die privaten Abwasseranlagen sind gemäß Abwassersatzung der Stadt Gaggenau, der DIN EN 1610 und der DIN 1986 Teil 30 (jeweils in der aktuellsten Fassung) zu prüfen. Bestands- und Zustandsdokumentation sind bei Bedarf den Behörden vorzulegen.

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.

11.6 **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.

11.7 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.

11.8 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, nach § 12 Abs. 1 NAV auf privaten Flächen zu dulden.

11.9 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.

11.10 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.

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 über die Stadtwerke Gaggenau kann ein Telekommunikationshausanschluss hergestellt werden.

11.11 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.

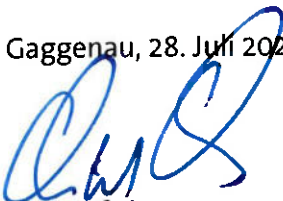
Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

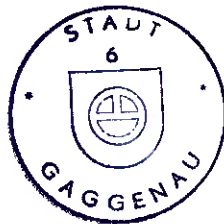
Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

11.12 Baumpflanzungen

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

Gaggenau, 28. Juli 2020


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum 1. Teilbebauungsplan
"Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 27.07.2020)

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 27. Juli 2020 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 20.04.2020 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 unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dach- eindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Aus- schwemmen 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

Staffelgeschoss

Das oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässige Geschoss ist jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss jeweils zurückgesetzt sein, soweit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für das Staffelgeschoss einen Rücksprung vorsehen.

§ 5

Dächer

1. Dachform: Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° zu errichten.
2. Dachaufbauten: Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, für Fahrstuhlschächte, zur Belichtung und Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird.
3. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern: Der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern muss vom Dachrand mindestens 0,50 m Abstand haben.

§ 6

Werbeanlagen

1. Es sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Fassaden zulässig.
3. Werbeanlagen an den straßenseitigen Fassaden dürfen je Einzelwerbeanlage eine Höhe von maximal 80 cm sowie eine Fläche von maximal 2 m^2 aufweisen.
4. Pro Nutzungseinheit sind an den straßenseitigen Fassaden maximal zwei Einzelwerbeanlagen zulässig.
5. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben (z. B. bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschläge) dürfen 30 % der Fläche des jeweiligen Schaufensters nicht überschreiten.
6. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen an den straßenseitigen Fassaden und in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben nur im Bereich des

untersten Vollgeschosses bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

7. Werbeanlagen in grellen, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendem Konstruktionen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriften und Spannbänder sind nicht zulässig.
8. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind nicht zulässig.

§ 7

Gestaltung unbebauter Flächen

1. Die Gestaltung unbebauter Flächen als Schottergarten ist unzulässig.
2. Der Höhenunterschied zwischen den vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenzen und der in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelten Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den straßenabgewandten hinteren Baugrenzen und der privaten Grünfläche ist durch einen gleichmäßigen Geländeverlauf auszugleichen.
3. Im Übrigen gelten die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO).

§ 8

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

1. Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich als durchblickfähige Zäune aus Drahtgeflecht, Stabmatte oder -gitter mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
2. Einfriedungen an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind auf Höhe der in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltenen privaten Grünfläche nicht zulässig. Einfriedungen an den übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich als durchblickfähige Zäune aus Drahtgeflecht, Stabmatte oder -gitter mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
3. Die Ausführung der Einfriedungen mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet.
4. Fest gebaute Sichtschutzelemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche -auch am Baukörper- nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie in einem Winkel von 90° zu der jeweiligen Fassade errichtet werden.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die die festgesetzte Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche verändert wird, sind nur in technisch unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig.

§ 10

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu vermeiden, wird - alternativ zu der gesetzlich geforderten Gewässereinleitung oder Versickerung des Niederschlagswassers - der Bau einer Retentionszisterne verlangt. Unter Berücksichtigung des Spitzenabflussbeiwerts C_s aus DIN 1986-100 beträgt ihr Fassungsvermögen mindestens 50 Liter pro m^2 versiegelte Fläche und ihr Retentionsvolumen mindestens $2/3$ ihres Mindestvolumens. Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zählen nicht zur versiegelten Fläche. Die maximale Abflussmenge wird auf Anfrage bei der Tiefbauabteilung bzw. in der Baugenehmigung mitgeteilt.

§ 11

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

§ 12

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird auf 1,3 Stellplätze erhöht.

§ 13

Darstellung der Höhenlage von Baukörpern im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art und einschließlich ggf. vorgesehener Stützmauern, kenntlich zu machen.

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

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15

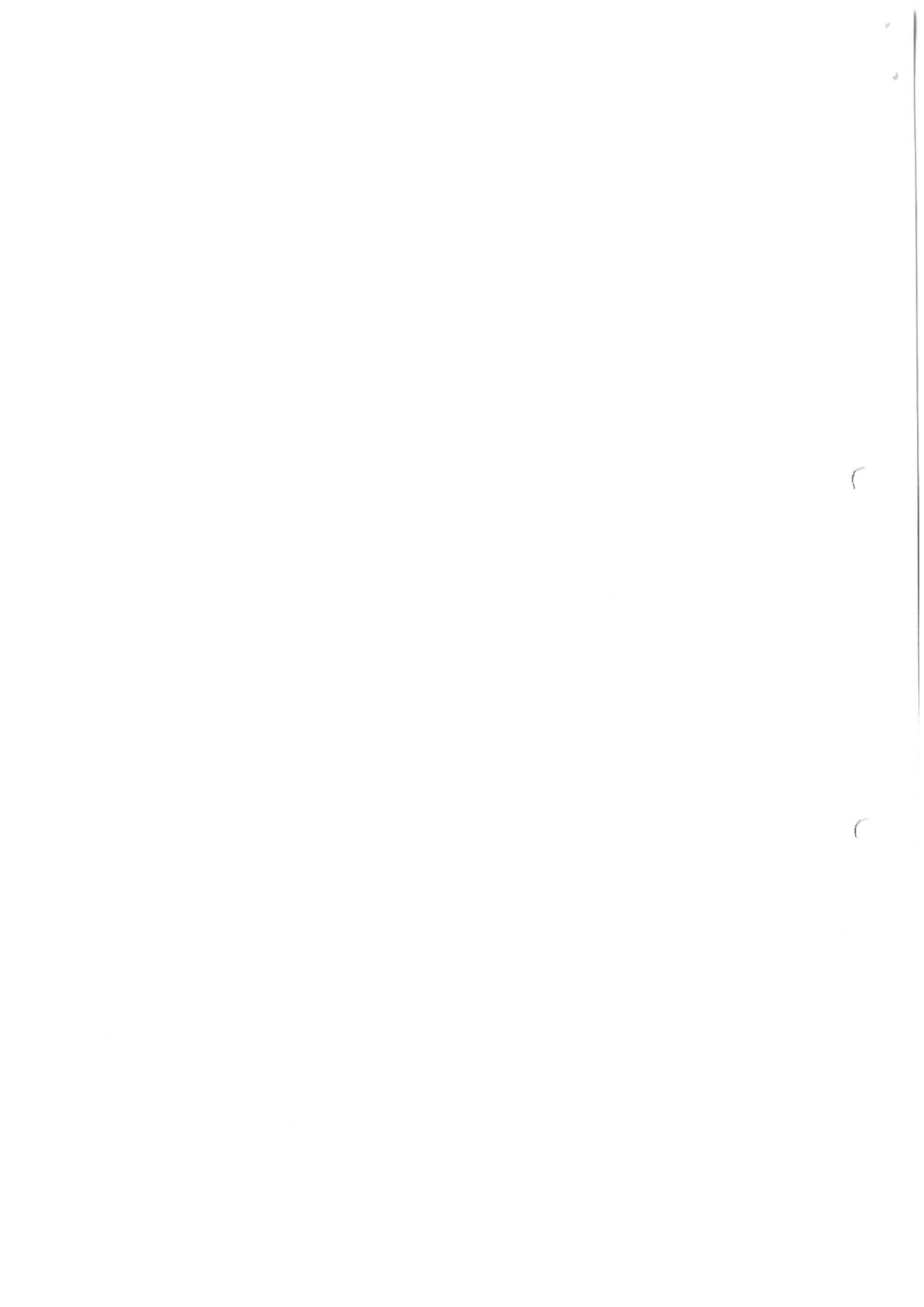
Inkrafttreten

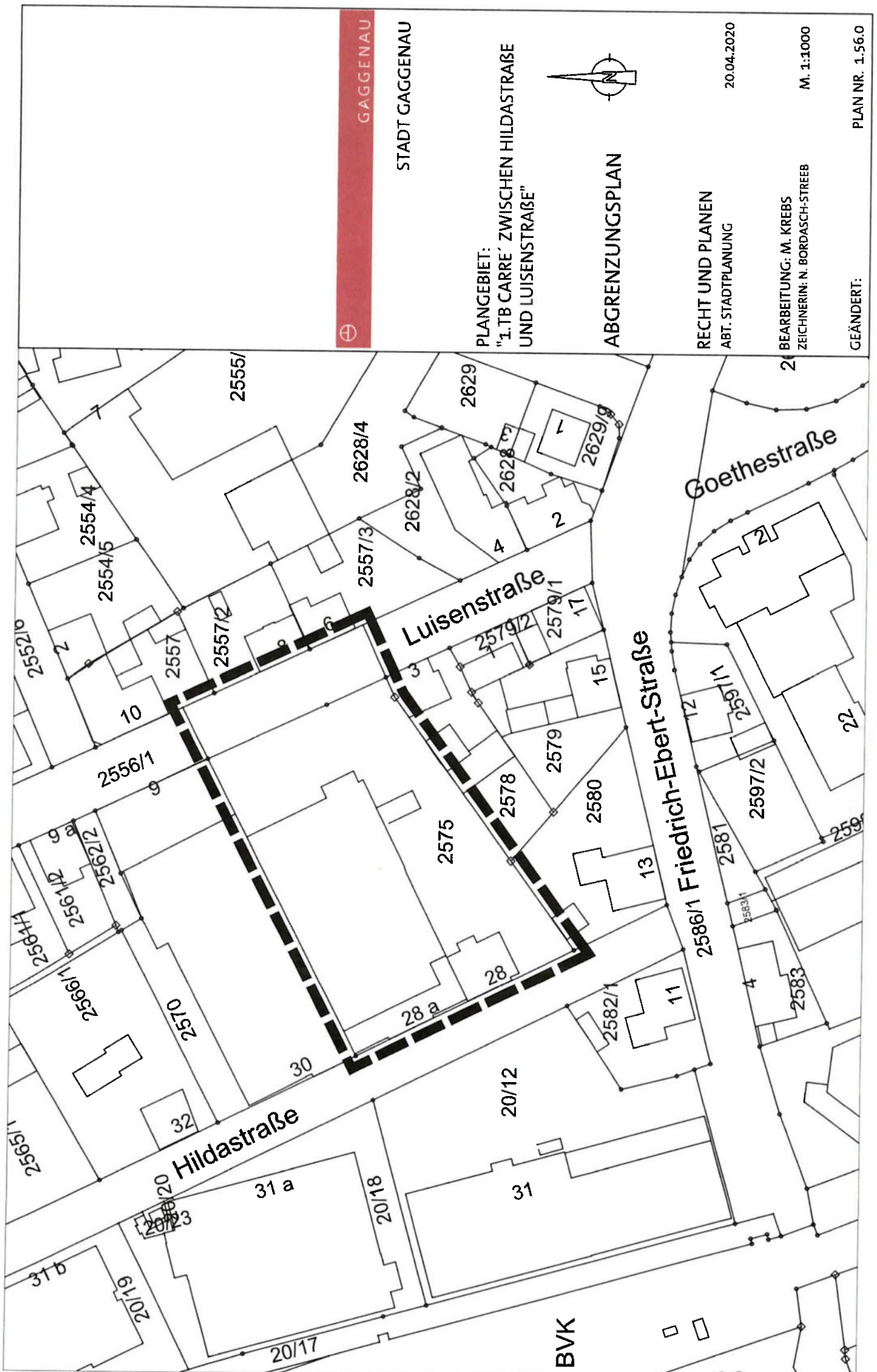
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 28. Juli 2020

Christof Florus,
Oberbürgermeister



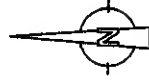




GAGGENAU

STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:
"1. TB CARRE' ZWISCHEN HILDASTRASSE
UND LUISENSTRASSE"



ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

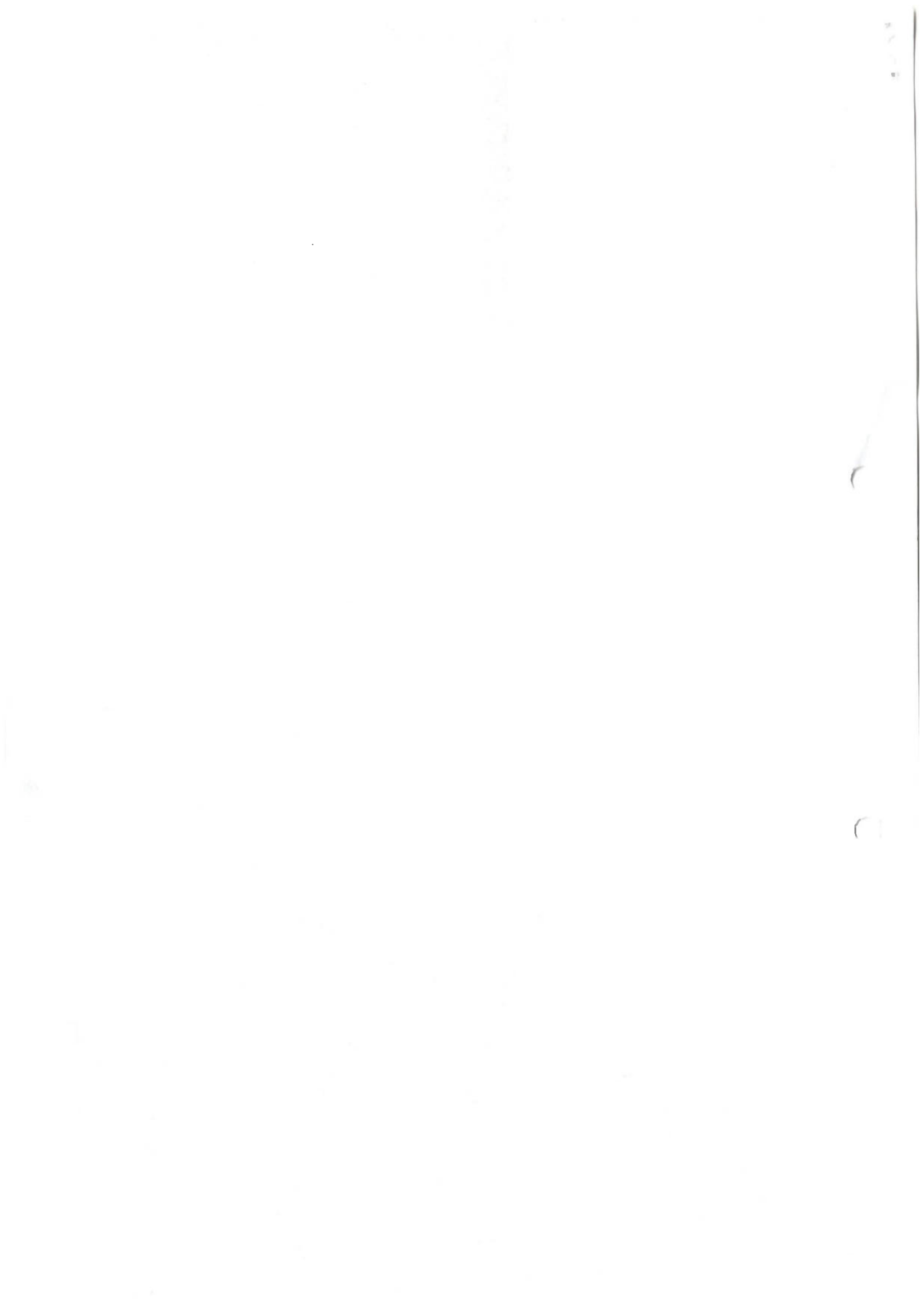
20.04.2020

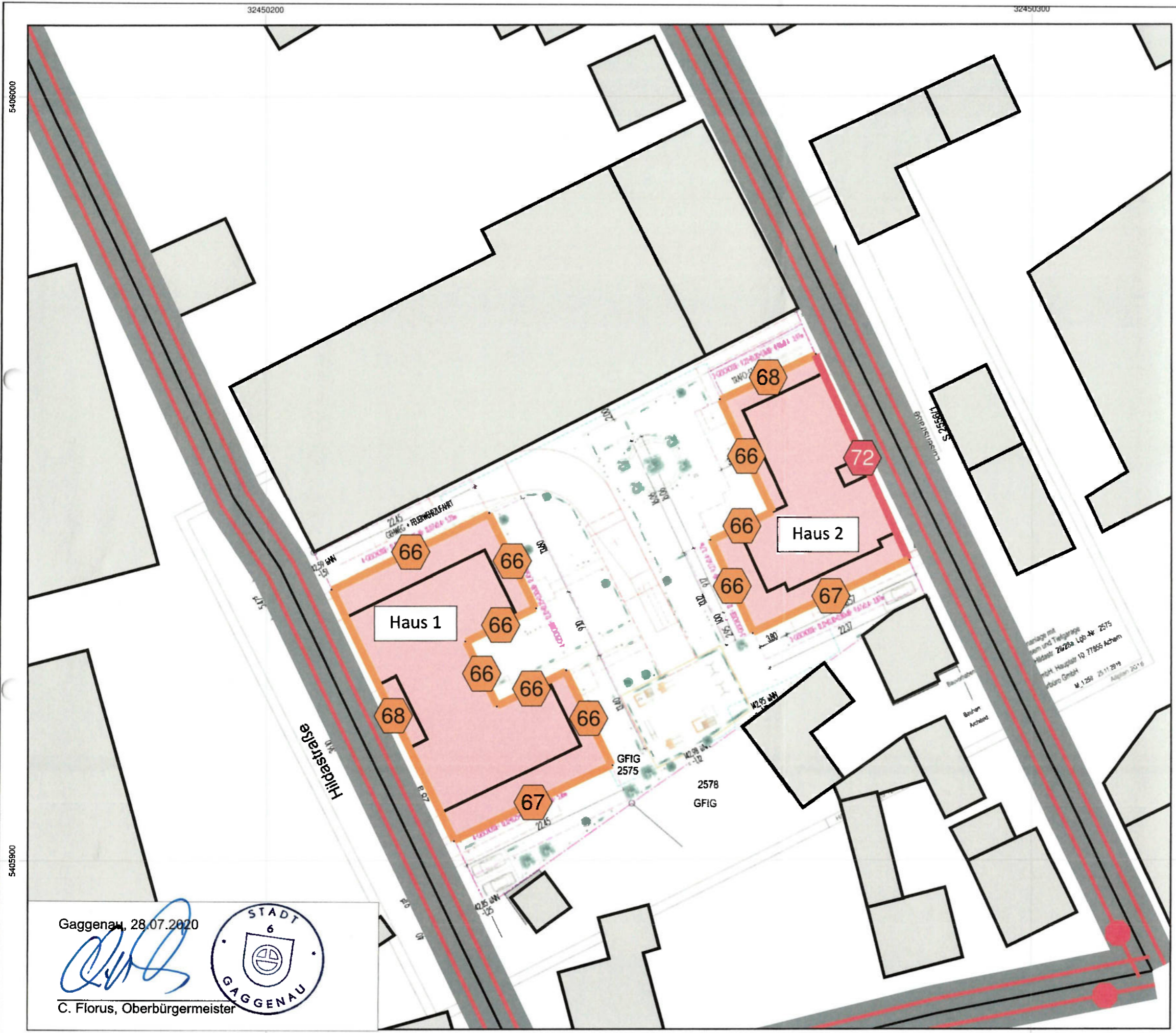
BEARBEITUNG: M. KREBS
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

M. 1:1000

GEÄNDERT:

PLAN NR. 1.56.0





Auftraggeber:

Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Projekt: ...2... FERTIGUNG

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "1. Teilbebauungsplan Carrée zwischen Hilda- und Luisenstraße" in 76571 Gaggenau

resultierende Außenlärmpegel Verkehr & Gewerbe - Erdgeschoss - 3. Obergeschoss

Kartengrundlage:
- OpenStreetMap
- Lageplan Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage

Legende:

	Bestandsgebäude						
	Neubau						
	Straße						
	Straßenachse						
	Emissionslinie						
	Straßenoberfläche						
	Fassadenpunkt						

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

	I	<= 55
	II	<= 60
	III	<= 65
	IV	<= 70
	V	<= 75
	VI	<= 80
	VII	<= 85



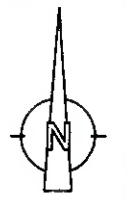
Anlage 5.1 zum Gutachten Nr.: 527J7 G1

GAGGENAU

STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:
"1.TB CARRE' ZWISCHEN HILDASTRASSE UND LUISENSTRASSE"

BEIPLAN I
DARSTELLUNG LÄRMPEGELBEREICHE (entsprechend Nummer 9 der textlichen Festsetzungen)



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

20.04.2020

BEARBEITUNG: M. KREBS
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

M. 1:500

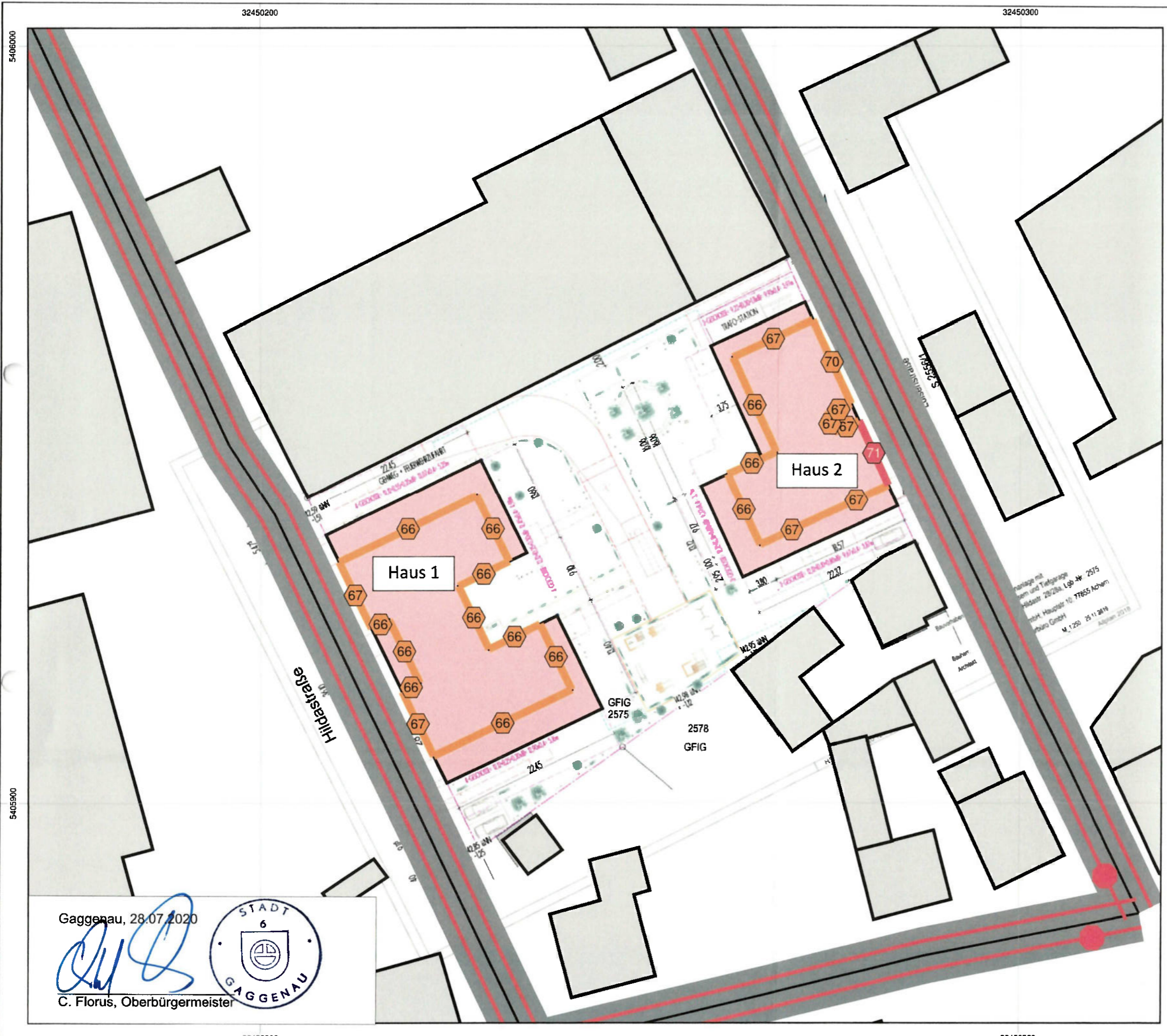
GEÄNDERT:

PLAN NR. 1.56.7a

Gaggenau, 28.07.2020



C. Florus, Oberbürgermeister



Auftraggeber:
 Wilhelm Projekt GmbH
 Hauptstraße 10
 77855 Achern

Projekt: **2. FERTIGUNG**

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "1. Teilbebauungsplan Carrée zwischen Hilda- und Luisenstraße" in 76571 Gaggenau

resultierende Außenlärmpegel
 Verkehr & Gewerbe
 - Dachgeschoss (4. Obergeschoss)

Kartengrundlage:
 - OpenStreetMap
 - Lageplan Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage

Legende:

	Bestandsgebäude	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1
	Neubau	
	Straße	
	Straßenachse	
	Emissionslinie	
	Straßenoberfläche	
	Fassadenpunkt	

	I	<= 55
	II	<= 60
	III	<= 65
	IV	<= 70
	V	<= 75
	VI	<= 80
	VII	> 80



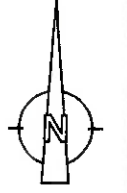
Anlage 5.2
 zum Gutachten
 Nr. 527J7 G1

GAGGENAU

STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:
 "1.TB CARRE' ZWISCHEN HILDASTRASSE
 UND LUISENSTRASSE"

BEIPLAN II
 DARSTELLUNG LÄRMPEGELBEREICHE
 (entsprechend Nummer 9 der
 textlichen Festsetzungen)



RECHT UND PLANEN
 ABT. STADTPLANUNG 20.04.2020

BEARBEITUNG: M. KREBS
 ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.56.7b

Gaggenau, 28.07.2020

[Signature]

C. Florus, Oberbürgermeister



[Handwritten mark]