



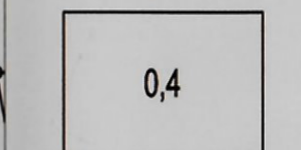
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

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

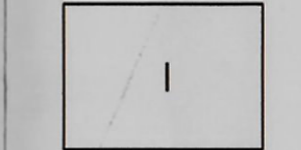


1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

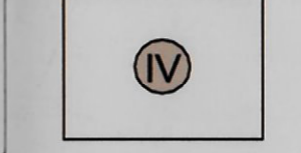
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



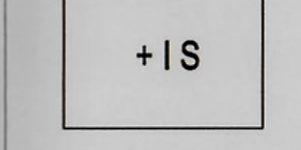
2.5. Grundflächenzahl



2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

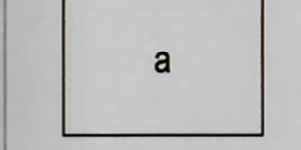


2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend



Staffelgeschosse

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



3. Art der Bauweise: abweichend

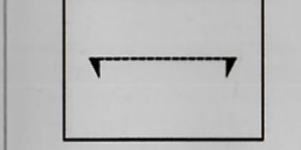


3.4. Baulinie



3.5. Baugrenze

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



6.4. Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

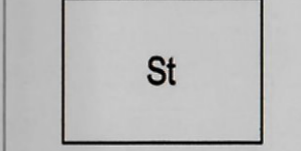


9. Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen



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



Stellplätze

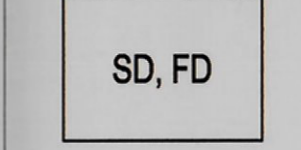


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung



Dachform: Satteldach, Flachdach

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 26.07.2021 am: 29.07.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 26.07.2021 am: 29.07.2021
Öffentliche Auslegung	vom: 06.08.2021 bis: 06.09.2021
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 27.07.2021 vom: 28.07.2021 bis: 06.09.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 22.11.2021

Ausfertigung:

Gaggenau den 23.11.2021

 C. Florus, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 02.12.2021

Planfertigung: M. Pfeiffer, Bürgermeister
 Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung
 Verfahrensabwicklung: Bauverwaltungsabteilung



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

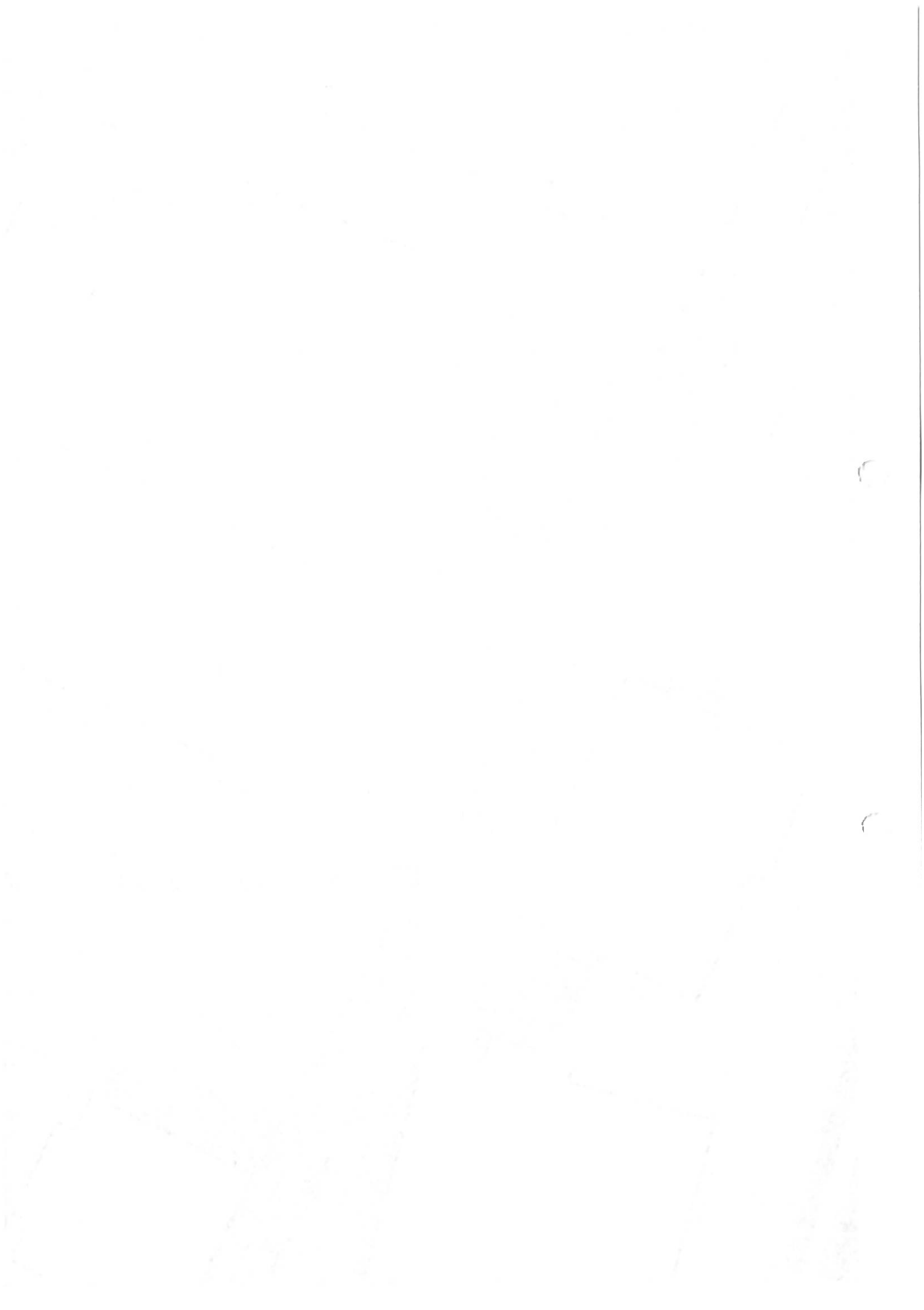
BEBAUUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
 ABT. STADTPLANUNG 09.07.2021

BEARBEITUNG: M. KREBS
 ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.56a.1





STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Kr

**Schriftliche Festsetzungen
zum 2. Teilbebauungsplan
"Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 10. Oktober 2021)**

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als „Urbanes Gebiet“ (MU), gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

- a) Zulässig sind unter Beachtung der Einschränkungen unter b) und c) (§ 6a Abs. 2 BauNVO):
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe,
 4. Schank- und Speisewirtschaften,
 5. Sonstige Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Im MU 1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 6a Abs. 4 BauNVO).
- c) Im MU 2 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies gilt nicht, soweit Flächen auf Dächern als Aufenthaltsflächen von im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder von zulässigen Altenwohnungen genutzt werden.
- d) 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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
 3. Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen,
- e) Folgende entsprechend der BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist im MU 2 nicht zulässig (§ 6a BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO): Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als selbständige gewerbliche Hauptnutzung.

- f) 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 1 ist eine GRZ von 0,7 zulässig. Im MU 2 ist eine GRZ von 0,45 zulässig. Im MU 3 ist eine GRZ von 0,9 zulässig.

Hinweis: Die Fläche des für die Ermittlung der jeweils zulässigen Grundfläche maßgeblichen Baugrundstücks entspricht den Flächen der Teilbaugebiete MU1, MU 2 bzw. MU 3. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen zählen nicht zur Fläche des maßgeblichen Baugrundstücks.

- 2.3 Im MU 2 und MU 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.4 Im MU 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,70 m zulässig. Im MU 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m zulässig. Als Gebäudehöhe wird die maximale Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika) bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses definiert.
- 2.5 Im MU 3 ist eine maximale Traufhöhe von 150,1 m über NHN zulässig. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberseite der Dachhaut definiert.
- 2.6 Im MU 1 sind zwingend vier Vollgeschosse zu errichten. Im MU 2 ist ein Vollgeschoss zulässig. Im MU 3 sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

3. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage der hochbaulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, wird wie folgt festgesetzt: 143,34 m ü. NHN im MU 1; 142,34 m ü. NHN im MU 2; 142,94 m ü. NHN im MU 3.
- 3.2 Die Höhenlage der Geländeoberkante der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Flächen für Stellplätze sowie der festgesetzten privaten Grünflächen nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie folgt festgesetzt: 142,00 m ü. NHN bis 142,35 m ü. NHN. Eine Abweichung von +/- 25 cm ist zulässig. Weitergehende Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies zur Herstellung einer Rampe für die Anlieferung zulässiger Einzelhandelsbetriebe im MU 2 bzw. für die Erschließung des Gebäudes im MU 3 östlich der östlichsten im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Stellplätze erforderlich ist.

- 3.3 Die Höhenlage der Geländeoberkante der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ wird für die Teilfläche nördlich einer gedachten Linie in Verlängerung der südlichsten Baugrenze im MU 1 wie folgt festgesetzt: 143,34 m ü. NHN. Abweichungen von +/- 25 cm sind zulässig.
- 3.4 Die Höhenlage der Geländeoberkante der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ wird an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wie folgt festgesetzt: 144,20 m ü. NHN.
- 3.5 An den Grundstücksgrenzen können Abweichungen von der Höhenlage der Geländeoberkante der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der privaten Grünfläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies zur Herstellung einer Böschung als Geländeübergang zu den angrenzenden Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist.
- 4. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 4.1 Es die folgende abweichende Bauweise festgesetzt: es gilt die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Länge der Gebäude entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche über 50 m betragen darf.
- 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 im MU 1 eigenständige Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor- oder Zurücktreten von den für das Staffelgeschoss festgesetzten Baulinien sowie ein Vortreten von dem im Staffelgeschoss festgesetzten Baugrenzen ist maximal um 10 cm zulässig. Weitergehende Überschreitungen für Gesimse können zugelassen werden. Im Übrigen sind an die Hauswand anschließende, bewegliche Markisen zulässig.
- 6. Neben- und Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)
- 6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für notwendige Parkboxen für Einkaufswägen im Zusammenhang mit einer zulässigen Einzelhandelsnutzung im MU 2 sowie für baulich untergeordnete Verteilerschränke, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität dienen und deren oberirdische Unterbringung technisch und wirtschaftlich erforderlich ist.

- 6.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sind im MU 2 nicht zulässig.
- 7. Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 7.1 Eine Tiefgarage ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Tiefgarageneinfahrt ist ausschließlich in dem in den zeichnerischen Festsetzungen markierten Bereich zulässig. Eine Überschreitung des Bereichs ist bis zu einer Einfahrtsbreite von 7 m zulässig.
- 7.2 Oberirdisch errichtete Garagen für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.
- 7.3 Oberirdisch errichtete Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie oberirdisch errichtete Stellplätze und Garagen für Fahrräder sind ausschließlich in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Zufahrt zu den oberirdisch errichteten Stellplätzen und Garagen für Fahrräder ist ausschließlich in den in den zeichnerischen Festsetzungen markierten Bereichen zulässig.
- 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“ ist mit acht 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. Ausnahmsweise können im Rahmen eines vom Vorhabenträger erstellten landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts für das Plangebiet andere Baumarten bzw. eine andere Form der Begrünung der Fläche im Übrigen zugelassen werden, sofern dadurch gestalterische und ökologische Belange nicht beeinträchtigt werden. Untergeordnete Flächen für Wege sowie sonstige untergeordnete Aufenthaltsflächen sind zulässig, soweit ihre Fläche weniger als 50 vom Hundert der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ einnimmt. Die Ausführung von Wegen und sonstigen Aufenthaltsflächen hat abgesehen von notwendigen Treppenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.
- 8.2 Flächen von Baugrundstücken außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze sind landschaftsgärtnerisch und überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Untergeordnete Flächen für notwendige Wege können zugelassen werden. Die Ausführung von Wegen und Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen. Dies gilt nicht für die Fahrbahn zwischen zulässigen oberirdischen Stellplätzen sowie im Bereich einer Rampe zur Belieferung der Einzelhandelsnutzung in MU2.

- 8.3 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen, die als Flachdach ausgeführt werden, sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt, soweit Flächen auf Dächern als Aufenthaltsflächen von zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder von zulässigen Altenwohnungen genutzt werden.
- 8.4 Bis zum 28. Februar des dem auf den Abriss des Gebäudebestands folgenden Frühjahres ist ein Sperlingskoloniehaus aus Holzbeton fachgerecht möglichst hoch, jedoch mindestens in einer Höhe von 3 m und an einer möglichst witterungsgeschützten Stelle an dem verbleibenden Gebäude auf Flst. Gaggenau Nr. 2495/5 (beispielsweise im Traufbereich des Daches) dauerhaft anzubringen. Das Sperlingskoloniehaus ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Beschädigung und Verlust ist es zu ersetzen.

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

- 9.1 Zum Ausschluss unzumutbarer Beeinträchtigungen durch Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume entsprechend der Anforderungen für die maßgeblichen Außenlärmpegel nach „DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen“ zu dimensionieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der Darstellung im Beiplan zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

- bei 67 dB(A) an der südwestlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1,
- bei 62 dB(A) an der nordwestlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1,
- bei 60 dB(A) an der südöstlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1,
- bei 58 dB(A) an der nordöstlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1

Für Schlafräume ist ausschließlich an der zur Hildastraße hin orientierten Fassade durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an dieser künftigen Bebauungsfassade ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge o. ä.) im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumenfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen“).

Im Rahmen der Vorhabenzulassung ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweis: Da die künftige Nutzung in dem gewerblich genutzten Bestandsgebäude an der Luisenstraße (MU 3) zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht absehbar war, ist die Zulässigkeit möglicher Nutzungen im Bestandsgebäude an der Luisenstraße unter Verweis auf § 15 BauNVO im Rahmen der Vorhabenzulassung zu klären.

10. Hinweise

10.1 Artenschutz

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden Haussperlinge im Plangebiet beobachtet. Vor dem Abbruch des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestands müssen entweder alle potenziellen Neststandorte im Bereich der Blechverwahrung verschlossen werden, um eine Brut zu verhindern, oder mit den Abbrucharbeiten muss abgewartet werden bis Eiablage, Jungenaufzucht und Ausflug der Jungvögel beendet sind.

Gebäudeabriss sind zwischen dem 15. September und dem 28. Februar durchzuführen. Hierdurch wird das Töten von Vögeln im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Das Datum der Abrissvorgänge ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Sollte die Einhaltung des Abrisszeitraums nicht möglich sein, ist das weitere Vorgehen frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatzquartier ist die Anbringung und dauerhafte Pflege eines Sperlingskoloniehauses festgesetzt (siehe unter 8.4). Der genaue Standort des Ersatzquartiers ist der unteren Naturschutzbehörde innerhalb von vier Wochen nach Anbringung anzuzeigen und mittels Fotodokumentation zu belegen.

10.2 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.

10.3 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 der Michelbach-Formation (Rotliegend) erwartet.

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.

Siehe auch Hinweis zu Grundwasser.

10.4 **Geothermie**

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg vom 08. November 2011 ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es wurde mittlerweile 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. Der Standort ist aufgrund des nur wenige Meter mächtigen Grundwasserleiters auch für das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ungeeignet.

10.5 **Altlasten**

Im Bereich des vorgelegten Bebauungsplans befindet sich der Altstandort (AS) Scheerer/Möbelfabrik. Dieser AS wurde aus dem Altlastenkataster ausgeschieden, dennoch können Bodenbelastungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, muss das Umweltamt im Landratsamt Rastatt umgehend hierrüber informiert und das weitere Vorgehen mit dem Umweltamt abgestimmt werden.

10.6 **Boden**

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

10.7 **Niederschlagswasser / Abwasser**

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

Ebenso sind gemäß § 16 Abwassersatzung der Stadt Gaggenau die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

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.

10.8 **Schutz des Grundwassers, Versickerung**

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.

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.

10.9 **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 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

10.10 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 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

10.11 Energieversorgung

Zur ausreichenden Stromversorgung der geplanten Gebäude müssen diese an die für das Baugebiet „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ vorgesehenen und derzeit im Bau befindlichen Transformatorenstation in der Luisenstraße angeschlossen werden. Die vorhandenen Beleuchtungsmasten müssen ggf. an die neue Bebauung angepasst werden. Vor Abbruch der vorhandenen Gebäude sind die noch in Betrieb befindlichen Hausanschlüsse zu demontieren.

10.12 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.

10.13 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 mindesten 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

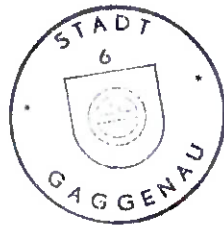
Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

10.14 Baumpflanzungen

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

Gaggenau, 23. November 2021


Christof Florus,
Oberbürgermeister



...2...Fertigung

1

STADT GAGGENAU
Recht und Planen, BVA
II 60/BVA/6211.41-56.2/Fr

S a t z u n g
zum 2. Teilbebauungsplan
„Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“
sowie örtliche Bauvorschriften
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Nach § 10 des BauGB i.V.m. § 4 der GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau am 22. November 2021 den 2. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ sowie örtliche Bauvorschriften in Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. den zeichnerischen Festsetzungen, Maßstab 1 : 500, Stand: 9. Juli 2021, OZ. 4,
2. dem Beiplan I mit Darstellung der Lärmpegelbereiche, Stand: 9. Juli 2021, OZ. 5,
3. den schriftlichen Festsetzungen, Stand: 10. Oktober 2021, OZ. 6.

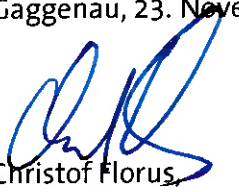
Als Anlagen sind beigefügt:

1. Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000, Stand: 9. Juli 2021, OZ. 2,
2. Begründung, Stand: 10. Oktober 2021, OZ. 3,
 - a) Städtebauliches Konzept Büro Larob, Auszug,
 - b) Abgrenzungsplan, Stand: 9. Juli 2021,
 - c) Schalltechnische Untersuchung, Stand: 16. Juni 2021,
 - d) Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand: 17. Mai 2021,
 - e) Verkehrsuntersuchung, Stand April 2021.

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 23. November 2021


Christof Florus
Oberbürgermeister

