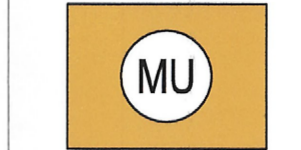




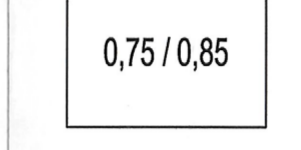
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

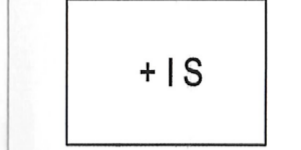


1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

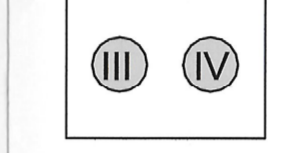
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



2.5. Grundflächenzahl

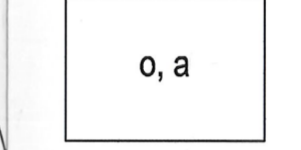


Staffelgeschosse



2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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



3. Art der Bauweise: offen, abweichend



3.4. Baulinie

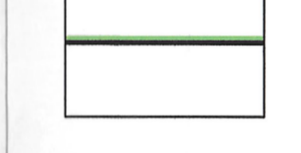


3.5. Baugrenze

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



6.1. Straßenverkehrsflächen

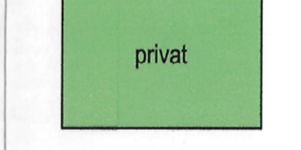


6.2. Straßenbegrenzungslinie



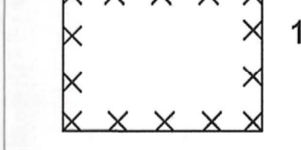
6.4. Einfahrtbereich

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



9. Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

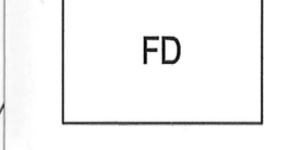


15.12. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



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

Anforderungen an die Gestaltung



Dachform: Flachdach

Hinweis: Auf einzelnen Flurstücken ist der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung vorhandene Gebäudebestand nach nicht im Liegenschaftskataster enthalten.

1.) Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 30.05.2022 bis: 15.06.2022
2.) Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a Abs. 3 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 26.06.2023 bis: 13.07.2023
1.) Öffentliche Auslegung	vom: 23.06.2022 bis: 25.07.2022
2.) Erneute Öffentliche Auslegung	vom: 21.07.2023 bis: 21.08.2023
1.) Benachrichtigung der Behörden von Auslegung Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 01.06.2022 vom: 02.06.2022 bis: 25.07.2022
2.) Erneute Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am: 11.07.2023 vom: 12.07.2023 bis: 21.08.2023
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 26.06.2023 (Abwägungsbeschluss 1. öffentliche Auslegung)
	am: 06.11.2023 (Abwägungsbeschluss 2. öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss)

Ausfertigung:
Gaggenau, den 07.11.2023

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 30.11.2023

Planfertigung:
Städtebau und Umwelt, Abteilung Stadtplanung

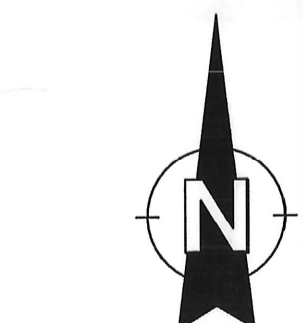
Verfahrensabwicklung:



PLANGEBIET:
3.TB CARRÉ ZWISCHEN HILDASTRASSE
UND LUISENSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

STÄDTEBAU UND UMWELT
ABT. STADTPLANUNG

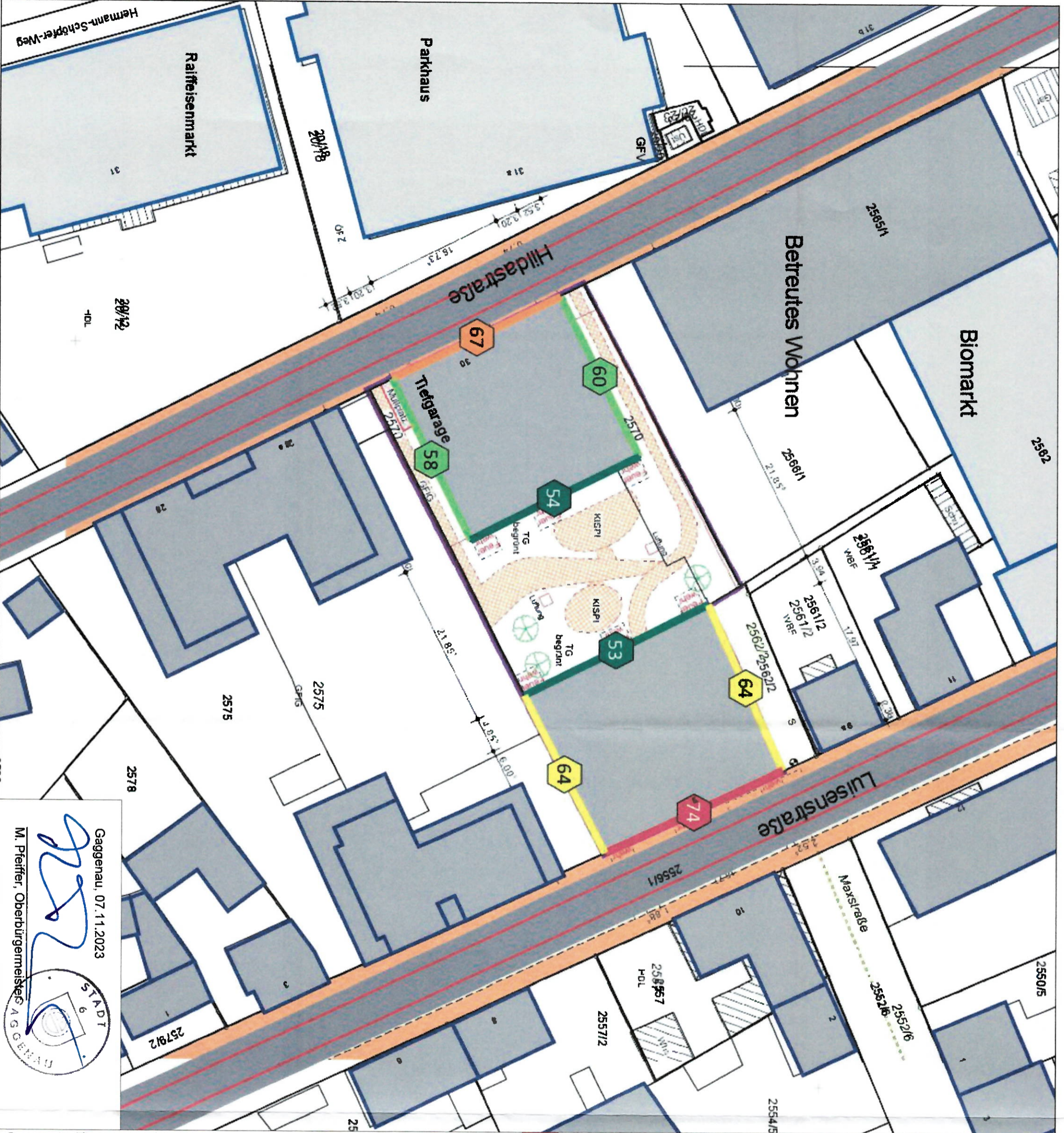


14.04.2023

BEARBEITUNG: M. KREBS
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1: 500

GEÄNDERT: PLAN NR. 1.56b.1



Gaggenau, 07.11.2023
 M. Pfeiffer, Oberbürgermeister
 STADT GAGGENAU

Auftragnehmer:
 Alexander Martel
 Jalla-Ring 17
 76532 Baden-Baden

Projekt:
 Schallechnische Untersuchungen
 zum Entwicklungsvorhaben
 "Hildastraße 30"
 in Gaggenau

Darstellung der möglichen
 Außenlärmpegel La
 nach DIN 4109-1:2018-01
 (die Lärmpegelbereiche sind
 nur zur Information ersichtlich)

Kartengrundlage
 digitale Kataster- und Liegenschaftskarten im
 UTM-Projektionsformat (ETRS89) des Bundes
 übergeben durch das Stadtplanungsamt Gaggenau

Legende:

Hauptgebäude	Lärmpegel- bereiche nach DIN 4109-1
Nebengebäude	
Schleife	55 < I <= 60
Straße	60 < II <= 65
Fassadenpunkt	65 < III <= 70
	70 < IV <= 75
	75 < V <= 80
	80 < VI <= 85

GENEST
 Anlage 5
 zum Gültachten
 Nr. 028N6 G

GAGGENAU
 STADT GAGGENAU

PLANGEBIET:
 3. TB CARRÉ ZWISCHEN HILDASTRASSE
 UND LUISENSTRASSE

BEIPLAN
 DARSTELLUNG LÄRMPEGELBEREICHE
 (entsprechend Nummer 9 der
 textlichen Festsetzungen)

STÄDTBAU UND UMWELT
 ABT. STADTPLANUNG
 15.04.2022

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

GEÄNDERT:
 PLAN NR. 1.56b.3



STADT GAGGENAU
Städtebau und Umwelt/PLA
II 610/Kr

**Schriftliche Festsetzungen
zum 3. Teilbebauungsplan
"Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße "
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 18.10.2023)**

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 (§ 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 1 ist eine GRZ von 0,75 zulässig. Im MU 2 ist eine GRZ von 0,85 zulässig.

Hinweis: Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche zählt nicht zur Fläche des maßgeblichen Baugrundstücks.

- 2.3 Im MU 1 darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Im MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 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.
- 2.6 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 im MU 1 und im MU 2.
- 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 Geländeoberkante der privaten Grünfläche wird wie folgt festgesetzt: 144,20 m ü. NHN bis 144,50 m ü. NHN. An der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs muss sie folgende Höhenlage betragen: 144,20 m ü. NHN.
- 3.4 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 Im MU 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Im MU 2 wird die folgende abweichende Bauweise festgesetzt: eine Grenzbebauung ohne Anbau auf dem Nachbargrundstück ist zulässig, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies ermöglichen.

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 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. 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 auf den Baugrundstücken 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. Ferner gilt dies nicht für Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern mit einer Fläche von insgesamt höchstens 15 qm.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 7.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus gehend sind oberirdisch errichtete Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- 7.2 Die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ ist zulässig.
- 7.3 Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO.

8. Anschluss an Verkehrsflächen

(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im MU 1 ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Außerhalb dieses Ein- und Ausfahrtsbereichs sind im Plangebiet keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 9.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ ist mit vier 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.
- 9.2 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. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.
- 9.3 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.
- 9.4 Das Dach der Tiefgarage ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung zu errichten.
- 9.5 Das Dach der Tiefgarage ist im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abgegrenzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung zu errichten. Im Bereich von Baumquartieren hat die Erdüberdeckung mindestens 1 m zu betragen.

9.6 Bis zum 28. Februar des dem auf den Abriss des Gebäudebestands folgenden Frühjahres sind zwei Sperlingskoloniehäuser aus Holzbeton fachgerecht möglichst hoch, jedoch mindestens in einer Höhe von 3 m und an einer möglichst witterungsgeschützten Stelle innerhalb des Plangebiets dauerhaft anzubringen. Die Sperlingskoloniehäuser sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Beschädigung und Verlust sind sie zu ersetzen.

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

10.1 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 58 dB(A) an der südöstlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1,
- bei 54 dB(A) an der nordöstlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1,
- bei 60 dB(A) an der nordwestlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 1,
- bei 53 dB(A) an der südwestlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 2,
- bei 64 dB(A) an der südöstlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 2,
- bei 74 dB(A) an der nordöstlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 2,
- bei 64 dB(A) an der nordwestlichen Seite der zulässigen Bebauung im MU 2.

Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an künftigen Bebauungsfassaden 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“).

Bei der zur Luisenstraße zugewandten Bebauungsfassade (MU 2) sind für Außenwohnbereiche von Wohnungen bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von größer 67 dB(A) geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten o. ä.) zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm zusätzlich erforderlich.

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.

11. Hinweise

11.1 Artenschutz

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden Haussperlinge im Plangebiet festgestellt. Ein Abbruch der Bestandsgebäude auf Flurstück 2570 kann durchgeführt werden, wenn zum Zeitpunkt der Abbrucharbeiten gewährleistet ist, dass an Nordfassade und am westlichen Ortgang keine Vögel (Haussperling) brüten. Vor dem Abbruch müssen entweder alle potenziellen Neststandorte verschlossen werden, um eine Brut zu verhindern, oder mit den Abbrucharbeiten muss abgewartet werden, bis Eiablage, Jungenaufzucht und Ausflug der Jungvögel beendet sind. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Brut- und Übergangszeiten des Haussperlings sind die Gebäudeabrisse zwischen dem 15. September und dem 28. Februar durchzuführen. Das Datum der Abrissvorgänge ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen. Der genaue Standort der Ersatzquartiere für Haussperlinge ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert innerhalb von 4 Wochen nach Anbringung anzuzeigen und mittels Fotodokumentation zu belegen.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Sollten während Abrissarbeiten dennoch Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese zur Sicherung in einen geschlossenen Schuhkarton o. ä. mit einigen kleinen Luftlöchern umzusetzen sowie umgehend der Ersteller des Gutachtens oder das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (0179/4972995) zu benachrichtigen. Vorsorglich sollte die Holzverkleidung am westlichen Ortgang zur Hildastraße vorsichtig entfernt und als Quartiermöglichkeit entwertet werden. Sollte ein Fund eintreten, sind zudem die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Die entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für das weitere Vorgehen ist abzuwarten.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere (beispielsweise Nachtfalter oder Fledermäuse) sollten Beleuchtungen im geringst möglichen Umfang erfolgen und insektenfreundlich gestaltet sein. Dafür wird grundsätzlich die Wahl geeigneter Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) empfohlen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten abstrahlend zu fokussieren. Zudem sollte auf insekten-dichte Gehäuse und eine Gehäuseoberflächentemperatur von max. 60°C geachtet werden.

11.2 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.

11.3 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, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen 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.

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.

11.4 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.

11.5 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.

Vor Baubeginn sind ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für anfallenden Erdaushub sowie Informationen ggf. zum Erdmassenausgleich dem LRA Rastatt — Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht vorzulegen.

Im Falle des Einbaus von Ersatzbaustoffen bzw. bei beabsichtigtem Bodenaustausch sind vorab die Liefermaterialien mit dem LRA Rastatt abzustimmen sowie die höchsten Grundwasserstände (HGW) am Standort zu bestimmen und bekanntzugeben.

11.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des 3. Teilbauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ befindet sich der Altstandort „Dürr&Köppel/Fensterbau“, welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt als altlastverdächtige Fläche/Altlast mit der Flächennummer 05073000 erfasst ist.

Auf dem Areal wurde von 1949 bis vor 2005 eine Holzverarbeitung zur Herstellung von Fenstern und Türen betrieben, Zusätzlich ist ein Kfz-Gewerbe/Autohandel in den Jahren zwischen 1997 bis 1999 registriert.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt der Altstandort „Linder/Fahrzeugbau* (Flächen-Nr.: 00025000) an.

Im Rahmen der Gefahrverdachtsuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 wurden im Wesentlichen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers festgestellt.

Im abströmenden Grundwasser wurde eine Belastung mit LHKW, überwiegend Tetrachlorenchloroethen festgestellt, die die Prüfwerte nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) übersteigt. Weiterführende Untersuchungen ergaben, dass die Emissionsquelle außerhalb des Untersuchungsstandorts zu vermuten ist. Für den Altstandort „Dürr&Köppel/Fensterbau“ sind daher keine weitergehenden Maßnahmen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erforderlich.

Sollte jedoch im Rahmen von Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich sein, ist mit Auftreten von belasteten Grundwasser zu rechnen. Die Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Umweltamt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Es sind entsprechende Vorkehrungen für die Abreinigung des Grundwassers einzuplanen.

Unterhalb der Bestandsbebauung existiert eine etwa 0,5 bis 1,3 m mächtige anthropogene Auffüllungsschicht, bestehend aus überwiegend Ziegel- und Betonbruch mit kiesig-sandigen Anteilen. In den Feststoffproben dieser Auffüllungsschicht wurden geringfügig erhöht PAK-Gehalte mit 0,59-1,89 mg/kg beobachtet. Die Benzo(a)pyren-Gehalte lagen bei 0,19 mg/kg unterhalb der zulässigen Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV, Einzelne Blei-, Kupfer- und Zinkgehalte lagen hingegen zum Teil deutlich über den Vorsorgewerten für Boden.

Bei der geplanten Nutzungsänderung und den damit einhergehenden Eingriffen in den Untergrund sind, aufgrund der festgestellten lokal erhöhten Schwermetall- und PAK-Gehalte im Feststoff, abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Bei Abtrag des Bodens ist die flächenhaft vorhandene Auffüllung von dem unterliegenden, gewachsenen Erdreich zu separieren. Augenscheinlich oder geruchlich auffällige Materialien sind von organoleptisch unauffälligen Chargen zu trennen.

Separierte Aushubmassen sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, sämtliche Aushub- und Entsorgungsvorgänge sind durch einen qualifizierten Sachverständigen zu überwachen und nach den gesetzlichen Vorgaben zu dokumentieren.

Binnen 3 Monate nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Dokumentation in Form eines Berichts inkl. der entsprechenden Nachweise (Probenahmeprotokolle, Analyseergebnisse, Entsorgungsbelege etc.) dem LRA Rastatt — Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht vorzulegen.

11.7 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.

11.8 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.

11.9 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.

len 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.

11.10 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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.

11.11 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, nach § 12 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

11.12 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.

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.

11.13 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.

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.

11.14 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 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten, bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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.

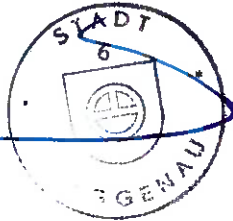
11.15 Baumpflanzungen

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

Gaggenau, 7. November 2023



Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister



Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum 3. Teilbebauungsplan
"Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 14.04.2023)

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 6. November 2023 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 15.04.2022 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

Grundsätze der Materialienverwendung und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen;
2. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
3. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze (Helligkeitsbezugswert < 6) Farben.

§ 4

Staffelgeschoss

1. 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.

§ 6

Fassadengestaltung

1. Fassadenöffnungen müssen insgesamt eine Fläche von mindestens 15% der Flächen der jeweiligen Gebäudefassaden aufweisen. Es sind nur rechteckige Fassadenöffnungen zulässig.
2. Die Oberkante aller in einem Geschoss liegenden Fassadenöffnungen für Fenster und Loggien in straßenseitigen Fassaden muss die gleiche Höhenlage aufweisen.
3. Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden für Tiefgarageneinfahrten dürfen eine Höhe von 3 m und eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.
4. Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden für Hauseingänge einschließlich Oberlichtfenstern bzw. für vor oder hinter der Fassade liegende Vorbereiche von Hauseingängen (Windfang) dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
5. Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden für Fenster und Loggien müssen in allen Vollgeschossen in gleicher Weise angeordnet werden. Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden für Fenster und Loggien sind hierfür in allen Vollgeschossen in Bezug auf die straßenseitige Breite des Gebäudes an der gleichen Stelle vorzusehen. Überdies müssen die Abstände von in demselben Geschoss nebeneinanderliegenden Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden für Fenster und Loggien in allen Vollgeschossen gleich groß sein. Ferner müssen übereinander angeordnete Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden für Fenster und Loggien in Vollgeschossen in Bezug auf Höhe und Breite gleich beschaffen sein.
6. Gleichgroße Fenster in Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden müssen in Bezug auf die Art der verwendeten Fenstertypen, die Anordnung von Fenstersprossen und Sprossenfeldern und die Rahmenfarbe gleich beschaffen sein. Rahmen und Sprossen von Fenstern in Fassadenöffnungen in straßenseitigen Fassaden müssen außenseitig vollständig in einem für alle Rahmen und Sprossen verwendeten, einheitlichen Schwarz- oder Grauton ausgeführt werden. Beim Austausch von Fenstern oder Teilen von Fenstern müssen die Eigenschaften beibehalten werden.

7. Straßenseitige Fassaden sind oberhalb der Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens vollständig mit weiß geschlammten Klinkern in einheitlichem Farbton oder in weiß geschlammter Klinker-Optik (Klinker-Riemchen) in einheitlichem Farbton auszuführen. Dies gilt auch für rückversetzte straßenseitige Fassadenteile im Bereich des Staffelgeschosses.
8. Straßenseitige Fassaden sind unterhalb der Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (Sockelbereich) vollständig mit grauem Sichtbeton in einheitlichem Farbton oder grauer Sichtbeton-Optik in einheitlichem Farbton auszuführen.
9. Straßenabgewandte Fassaden sind als weiße Putzfassaden in einheitlichem Farbton auszuführen.
10. Straßenseitig vor Loggien oder Fenstern angebrachte Brüstungsgeländer müssen mit Edelstahl in Materialfarbe ausgeführt werden. In Bezug auf Gesamthöhe des Geländers, Umfang und Beschaffenheit des Handlaufs sowie Umfang, Abstand und Beschaffenheit der Geländersprossen müssen alle straßenseitig angebrachten Brüstungsgeländer gleich beschaffen sein. Beim Austausch von Geländern oder Teilen von Geländern müssen die Eigenschaften beibehalten werden.

§ 7

Werbeanlagen

1. Es sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Fassaden zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen je Einzelwerbeanlage eine Höhe von maximal 80 cm sowie eine Fläche von maximal 2 m² aufweisen.
4. Pro Nutzungseinheit und Fassade sind maximal zwei Einzelwerbeanlagen zulässig.
5. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben (z. B. bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatansschläge) dürfen 30 % der Fläche des jeweiligen Schaufensters nicht überschreiten.
6. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen an den 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.

§ 8

Gestaltung unbebauter Flächen

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie auf ein Mindestmaß zu beschränkende Zuwege und Zufahrten benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach

Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).

2. Im Übrigen gelten die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO).
3. Der Höhenunterschied zwischen den 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 gleichmäßig geneigten Geländeverlauf auszugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.
4. Höhenversprünge und Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Stattdessen ist das Gelände unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen so zu planen und auszuführen, dass ein Geländeverlauf ohne Höhenversprünge zu den unmittelbar angrenzenden Flächen der Flurstücke Gaggenau Nr. 2566/1 (Geltungsbereich des 2. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) und 2575 (Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) gewährleistet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies durch darunterliegende bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erforderlich ist.
5. Auf oder unmittelbar neben der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Gaggenau Nr. 2562/2 ist eine Stützmauer zum Ausgleich von Höhenunterschieden zulässig. Die Stützmauer ist vollständig und flächendeckend einzugrünen.

§ 9

Gestaltung von Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern

11. Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern sind von außen an allen Seiten dauerhaft vollständig und flächendeckend vom Geländeniveau bis zu einer Höhe von 1,80 m einzugrünen.

§ 10

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

1. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Soweit die Einfriedung gleichzeitig der Abgrenzung von Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern dient, ist eine Höhe von bis zu 1,80 m ab Geländeniveau zulässig.
2. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante Gelände bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung.
3. Einfriedungen an den Grenzen des Geltungsbereichs sind auf Höhe der in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltenen privaten Grünfläche nicht zulässig.
4. Einfriedungen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Dies ist gegeben, wenn mindestens 2/3 der Ansichtsfläche der Einfriedung luft- und lichtdurchlässig sind, wobei an keiner Stelle der Einfriedung größere vollständig geschlossene Flächen zulässig sind. Hiervon unberücksichtigt bleiben Einfriedungen als Hecken, und Hinterpflanzungen von Einfriedungen.
5. Bänderlagen sind unzulässig.

6. 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.

§ 11

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie der Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen bzw. der Herstellung des Geländeverlaufs gemäß § 8 Nr. 3 bis 5 dienen.

§ 12

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. Der maximal zulässige Drosselabfluss wird vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau festgelegt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. auf Anfrage mitgeteilt.

§ 13

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

§ 14

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

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

§ 15

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, kenntlich zu machen.

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

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

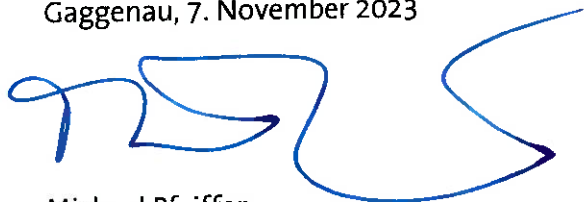
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 17

Inkrafttreten

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

Gaggenau, 7. November 2023



Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister



GAGGENAU

STADT GAGGENAU

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



ABGRENZUNGSPLAN

STADTPLANUNG UND BAURECHT
ABT. STADTPLANUNG

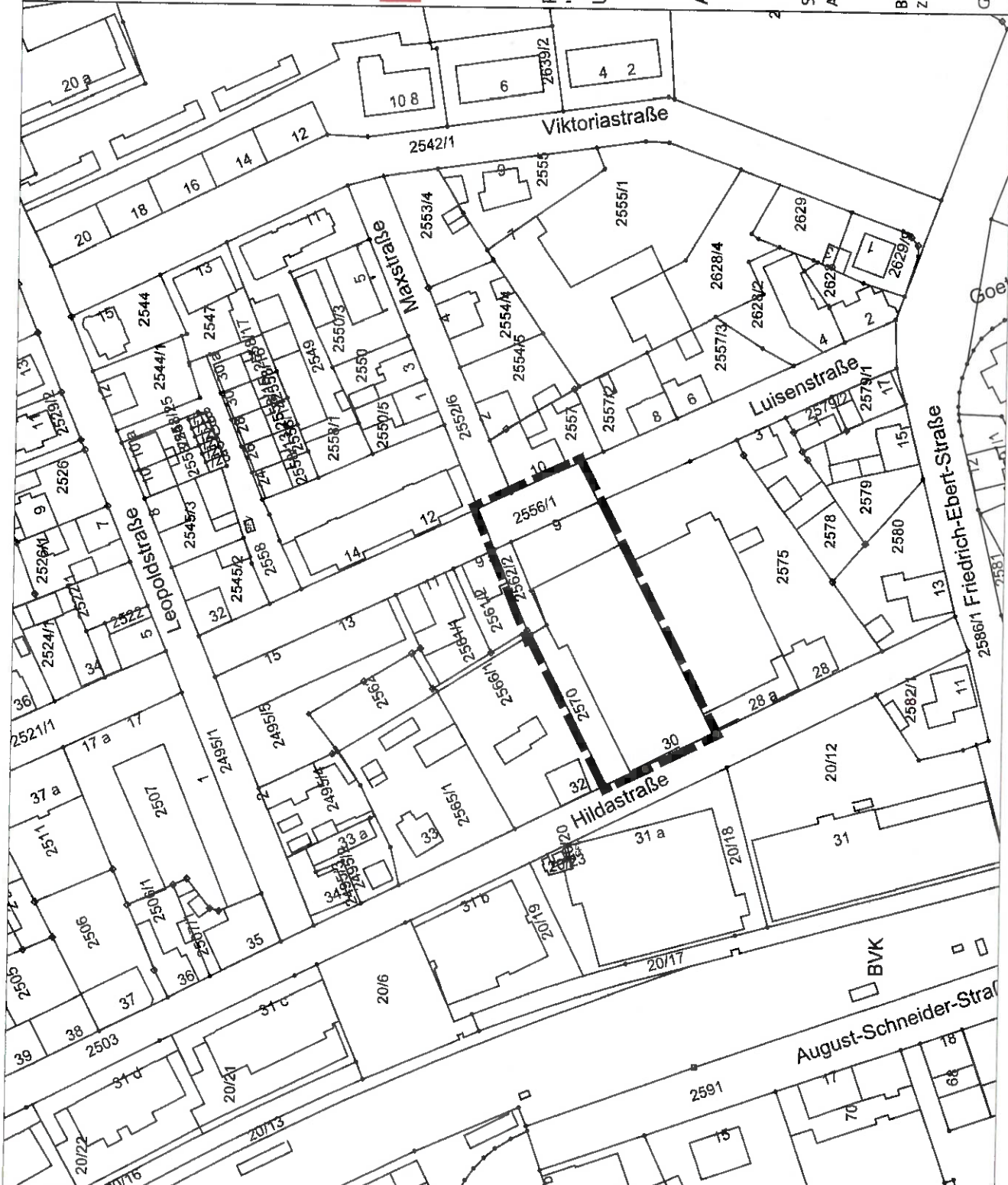
15.04.2022

BEARBEITUNG: M. KREBS
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1:1500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 1-56b.0



02

0