



### Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 25.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.05.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 25.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.05.2020
Öffentliche Auslegung	vom 05.06.2020 bis 06.07.2020
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 26.05.2020
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 27.05.2020 bis 06.07.2020
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 21.09.2020

#### Ausfertigung

Gaggenau, den 22.09.2020

*[Signature]*  
 C. Florus, Oberbürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 08.10.2020
--	---------------

### Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

**WR** Reine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

**GR** Max. überbaubare Grundfläche

**TH 163,50** Traufhöhe in m ü. NHN

**FH 166,50** Firsthöhe in m ü. NHN

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

**E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

**[Black Box]** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Mü** Umgrenzung von Flächen für Abfallsammelbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Zu** Umgrenzung von Flächen für Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**[Dashed Line]** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**SD, WD** Dachform Satteldach, Walmdach

**25 - 30°** Zulässige Dachneigung

**[Arrow]** Hauptfirst- bzw. gebäudeausrichtung

**x<sup>156.90</sup>** Bestandshöhe in m ü. NHN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundfläche (GR)	-
Dachform, Dachneigung	Bauweise

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

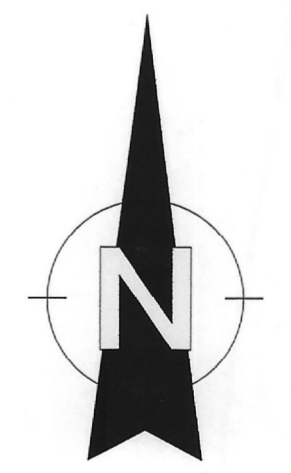


STADT GAGGENAU

2. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"HUMMELBERG, ALTNEUFELD, BÄUMBACH"**  
**10. ÄNDERUNG**  
 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

**ZEICHNERISCHER TEIL**



RECHT UND PLANEN  
 ABT. STADTPLANUNG

31.08.2020

M: 1 : 500

BEARBEITUNG:

**BIT ARCHITEKTEN**  
 BIT Architekten GmbH  
 Am Storrenacker 1 b  
 76139 Karlsruhe  
 Telefon: +49 721 96232-70  
 Telefax: +49 721 96232-46  
 info@bit-architekten.de  
 www.bit-architekten.de



**Stadt Gaggenau**

**.....2.....FERTIGUNG**

**Bebauungsplan  
"Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach",  
10. Änderung**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Fassung für den Satzungsbeschluss**

**31.08.2020**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-architekten.de  
www.bit-architekten.de

07ZSO19050

Stadt Gaggenau

Bebauungsplan „Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach“, 10. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der 10. Änderung des Bebauungsplans „Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach“ liegt zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990 sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Reines Wohngebiet**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht-störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportlichen Zwecke.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Überbaubare Grundfläche**

Im WR 1 darf mit Hauptgebäuden eine maximale Grundfläche von 135 m<sup>2</sup>, im WR 2 von maximal 110 m<sup>2</sup> überbaut werden. Hiervon nicht erfasst werden Garagen.

#### **1.2.2 Traufhöhe, Firsthöhe**

Im WR 1 ist eine maximale Traufhöhe - Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut - gemäß Planeinschrieb von 171,90 m NHN bzw. 168,00 m NHN, im WR 2 von 163,50 m NHN zulässig.

Im WR 1 ist eine maximale Firsthöhe - höchster Punkt der Dachhaut - von 176,30 m NHN bzw. 170,05 m NHN, im WR 2 von 166,50 m NHN zulässig.

### **1.3 Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist im WR 1 und WR 2 eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen mit an Hauptgebäude angebaute, nicht als Hochbauten in Erscheinung tretende Terrassen kann bis zu einer Fläche von summiert 15 m<sup>2</sup> je Grundstück zugelassen werden. Bestehende Terrassen genießen Bestandsschutz.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Dachüberständen kann bis zu 0,5 m zugelassen werden.

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung von Müllsammelbehältern unzulässig. Anlagen zur Unterbringung von Müllsammelbehältern sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit „Mü“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **1.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zufahrten zu Garagen oder Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „Zu“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz.

Außerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von separaten Stellplätzen unzulässig. Zufahrten zu Stellplätzen können jedoch als Stellplatz genutzt werden.

### **1.7 Zahl der Wohnungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WR 1 sind maximal drei Wohnungen, im WR 2 maximal eine Wohnung zulässig.

### **1.8 Pflanzgebote**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Hummelberg, Altneufeld Bäumbach“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020.

### 2.1 Dächer

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind im WR 1 Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad bzw. 30 Grad, im WR 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad.

Die Dachdeckung hat mit nicht-reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen.

Garagen sind auch mit Flachdächern bis max. 5 Grad Dachneigung zulässig. Diese sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Wanderhöhlungen o. ä.) sind allgemein unzulässig.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit überwiegend gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und ausschließlich als durchblickfähige Zäune aus Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabmatten oder -gitter mit Kletterpflanzen- oder Heckenhinterpflanzung sowie als Schnitthecken zulässig.

Die Ausführung der Einfriedungen mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet. Fest gebaute Sichtschutzelemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - auch am Baukörper - nicht zulässig.

### 2.4 Zahl der Stellplätze

#### (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze vorzusehen.

## **2.5 Aufschüttungen** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen können bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden.

Bei der Geländegestaltung ist der Geländeverlauf auf angrenzenden Grundstücken zu beachten und zu berücksichtigen.

## **2.6 Umgang mit Niederschlagswasser** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 75 l/m<sup>2</sup> versiegelte Fläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Rückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Retentionszisterne eine Pumpen- bzw. Drosselleitung bis zum Hauskontrollschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Retentionszisterne sicherstellen. Der maximal zulässige Drosselabfluss der Retentionszisterne wird bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Artenschutz

Im März 2020 erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Arguplan, Karlsruhe. Demnach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Dennoch sind Vermeidungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu ergreifen. Dazu ist folgendes zu beachten:

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Sollten diese Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden, muss der Bereich auf die tatsächliche Nutzung der potentiellen Brutplätze untersucht werden.

#### 3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt zu informieren.

#### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

#### 3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### 3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, Ausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

### 3.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> einzuholen. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Landratsamt Rastatt gerichtet werden: Landratsamt Rastatt, Umweltamt, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt, Tel.: 07222/381-4200.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.



### 3.7 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Gaggenau, den 22.09.2020

Christof Florus (Oberbürgermeister)

