



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

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

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Zelttdach)  
Anzahl der Vollgeschosse  
max. Traufhöhe  
Dachneigung  
• siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.4

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Satteltdach)  
Anzahl der Vollgeschosse  
max. Traufhöhe  
Dachneigung

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

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

9 Öffentliche Grünflächen

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

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

Ga Garage

Spielplatz

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

15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
• siehe textliche Festsetzungen LSW (Lärmschutzwand)

15.10 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
• siehe textliche Festsetzungen

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

Firstichtung

Zelttdach

Lärmpegelbereich nach Din 4109  
• siehe textliche Festsetzungen

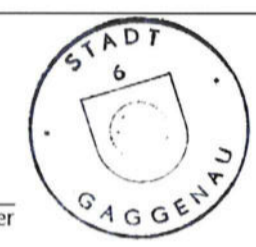
Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB)	am: 07.07.2014
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 27.07.2015 am: 30.07.2015
Öffentliche Auslegung	vom: 07.08.2015 bis: 07.09.2015
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 28.07.2015 bis: 07.09.2015
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 + 4a Abs. 3 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 21.12.2015 am: 07.01.2016
Zweite Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom: 15.01.2016 bis: 17.02.2016
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am: 22.12.2015 vom: 22.12.2015 bis: 17.02.2016
Dritter Auslegungsbeschluss (§ 4a Abs. 3 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 12.05.2016
Dritte Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom: 20.05.2016 bis: 20.06.2016
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am: 10.05.2016 vom: 10.05.2016 bis: 20.06.2016
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 11.07.2016

Ausfertigung:

Gaggenau, 22.07.2016

C. Horus, Oberbürgermeister



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

am: 21. Juli 2016

Planfertigung:

Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung

M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung

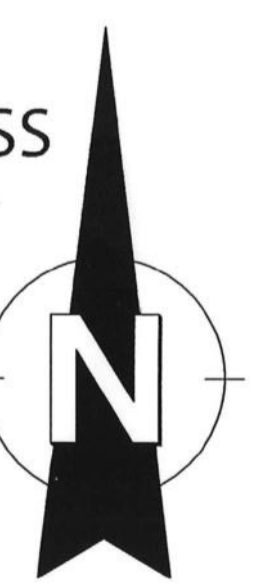


STADTTEIL BAD ROTENFELS

.....FERTIGUNG

BAUGEBIET: NÖRDLICH DER PESTALOZZISTRASSE  
VERFAHREN NACH §13a BauGB  
SATZUNGSBESCHLUSS

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

28.06.2016

STADTPLANERIN: P. KUNTER  
ZEICHNERIN: J. WIBEL

M 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 2.38.1



STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610 Ku / Fy

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan

### "Nördlich der Pestalozzistraße"

### im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

(Stand 28.06.2016)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

#### 1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

#### 1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

#### 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Wohnhäuser in WA 1 sind mit einer quadratischen Grundfläche zu erstellen.

#### 1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 30 vom Hundert zulässig.

#### 1.6 Festgesetzt wird im WA 1 und WA 2 (2 Vollgeschosse) eine maximale Traufhöhe von 6,10 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitte).

- 1.7 Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) und auf die Regelschnitte verwiesen.

**2 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante der Straßenachse auszurichten. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die dem Gebäude am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).
- 2.2 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).

**3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzelhäuser.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro freistehendes Wohngebäude begrenzt.

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

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 15,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **6 Flächen für Nebenanlagen**

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

- 6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m<sup>2</sup> und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.
- 6.2 Nebenanlagen sind nur hinter der hinsichtlich der Erschließungsstraße vorderen Bauflucht zulässig, mit folgenden Ausnahmen und deren Voraussetzungen:
- Müllboxen oder Stellflächen für Müllbehälter können im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 3,0m<sup>2</sup>, sowie eine Höhe von 1,4m auf das Geländeniveau nicht überschreiten. Stellflächen sind an den dem Hauptgebäude abgewandten Seiten entweder mit Holzmodulen einzuhausen oder durch Hecken einzugrünen. Müllboxen sind nur aus Holz zulässig.
  - Anlagen von Luft-/ Wasser-, und Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 1,0m<sup>2</sup>, sowie eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten, wenn die Anlagen eingegrünt werden und wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entspr. Schalleistungspegel der Pumpe).

## **7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen**

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

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen dürfen eine Länge von maximal 7,00 m nicht überschreiten.

## **8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

## **9 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.



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

Im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Leitungsrecht L1 zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern etc. überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, für den Leitungsträger zugänglich sein. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

**11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Auf diesen Flächen sind vorhandene Baumbestände, soweit möglich, dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Siehe hierzu auch die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Von den dort festgesetzten Baumstandorten kann um max. 1,50m abgewichen werden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

**12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenkörpern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1 m Tiefe zu dulden.

**13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Im Südosten des Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teilbereiche eines Baufensters dem Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) zugeordnet (s. Planeintrag).

Als Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen, wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen, sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zulässig.

Voraussetzung für die geeignete Grundrissgestaltung ist, dass weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer an den lärmbelasteten Seiten angeordnet und schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

Bei baulichen Schallschutzmaßnahmen sind die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (vgl. Tabelle 1).

Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung. Eine genaue Berechnung der Fensterklassen ist im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Die schalltechnischen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen auch für die Dachflächen und Dachflächenfenster.

- 13.2 Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine+Jud (Projekt-Nr. 1580/3 vom 13. Mai 2016).

Tabelle 1: „Maßgeblicher Außenlärmpegel“, Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Auszug aus der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen,...
I	Bis 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40

- 13.3 Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Lärmschutzwand zu errichten (siehe hierzu auch Hinweise Punkt 14.2).

## 14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 bis 6 BauGB)

### 14.1 Artenschutzmaßnahmen

#### Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet kommt für eine Reihe von Fledermausarten als Lebensraum in Betracht. Die Freiflächen eignen sich als Jagdgebiet. Einzelne Spaltenquartiere sind aber lediglich unter den Verkleidungen des kleinen Schulgebäudes potentiell möglich. In Bezug auf den Abriss des Schulgebäudes sowie für den Ersatz von potentiellen Quartieren sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen:

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung von Tötungen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist der Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbote beachtet werden.



Als Ersatz für potentielle Spaltenquartiere von Fledermäusen wurden folgende Fledermauskästen fachgerecht in 4 – 5 m Höhe in räumlicher Nähe angebracht:

- 1 x Fledermausflachkasten (z. B. Schwegler 1FF)
- 1 x Fledermaushöhle (z. B. Schwegler 2FN)

#### Wildbienenhotel

Am Schulgebäude befindet sich auch ein größeres „Schulbiotop“ bestehend aus mehreren Gehölzen, einer eingewachsenen Trockenmauer, einem ehemaligen, ausgetrockneten Folienteich (mit Brombeergestrüpp, Robiniensukzession, Ruderalvegetation) und einem „Wildbienenhotel“. Der Folienteich ist aufgrund einer zum größten Teil durch Gehölzsukzession zerstörten Teichfolie als dauerhaft ausgetrocknet anzusehen.

Obwohl das „Wildbienenhotel“ unvollständig ist, wurde in der Voruntersuchung festgestellt, dass zahlreiche Bohrlöcher in den Holzscheiten aktuell durch totholzwohnende Wildbienen belegt sind. Das „Wildbienenhotel“ wird inklusive der durch Wildbienen belegten Holzscheite auf eine andere Fläche auf dem Schulgelände versetzt. Zeitraum für die Versetzung ist Spätherbst 2016. Die Versetzung wird vom Erschließungsträger durchgeführt.

#### Vögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Vögeln ist folgendes zu beachten: Rodungsarbeiten sollen im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen oder vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt werden.

### 14.2 **Schalltechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 13. Mai 2016 zur Abschätzung der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen erstellt vom „Ingenieurbüro für Umweltakustik“ in Stuttgart vor. Die notwendigen, daraus hervorgehenden Lärmschutzmaßnahmen wurden unter Punkt 13 festgesetzt.

#### Lärmschutzwand

Die Errichtung der Lärmschutzwand wird vom Erschließungsträger durchgeführt. Die Unterhaltungspflicht für die festgesetzte Lärmschutzwand östlich des Harmonikaver eins liegt beim Grundstückseigentümer. In der Pestalozzistraße am Ende der Lärmschutzwand befindet sich ein Beleuchtungsmast, dieser muss wahrscheinlich im Rahmen der Errichtung der Lärmschutzwand den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

### 14.3 **Geotechnik und Geothermie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden junge Talablagerungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. 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 bau-

werksrelevant 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Ein Baugrundgutachten zur Vorbereitung der Straßenplanung wurde erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des 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, indem Erdwärmesonden eine Gefahr für die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen, deren Aquifer (Grundwasserleiter) das Rotliegende (bestimmte Gesteinschicht) darstellt.

In diesem Bereich liegt auch das überplante Gebiet. Erdwärmesonden, die in das Rotliegende eingreifen, können daher nicht zugelassen werden.

Das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des nur wenige Meter mächtigen Grundwasserleiters ebenfalls nicht möglich.

#### 14.4 **Boden**

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünnten 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.

#### 14.5 **Wasser**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchenge-



setz 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.

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.

#### 14.6 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten:

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 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.

#### 14.7 Versorgungsanlage

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, auf privaten Flächen zu dulden.

#### 14.8 Baumpflanzungen

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

#### 15 Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie die Grünflächen im Straßenraum sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:



### 15.1 Öffentliche Grünflächen

#### Straßenbäume

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Holländische Linde (*Tilia europaea*)

#### Gehölze in Grünflächen

##### - Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten

##### - Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

### 15.2 Private Grünflächen

#### Große Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

#### Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne

#### Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)



*[Handwritten signature]*



Hundsrose (*Rosa canina*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)

Fassade  
Selbstklimmer:  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):  
Kletterrosen (*Rosa*-Arten)

Gaggenau, 12. Juli 2016



Christof Florus,  
Oberbürgermeister





**Anhang 1 - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (siehe Punkt 2)**

<b>Höhenbezugspunktnummer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Achse 1 - Straße</b>	<b>Höhe des Höhenbezugs- punktes (üNN)</b>
0	138,346
1	138,355
2	138,505
3	138,646
4	138,612
5	138,512
6	138,412
7	138,312
8	138,212
9	38,112
10	138,090
<b>Höhenbezugspunktnummer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Achse 2 - Weg</b>	<b>Höhe des Höhenbezugs- punktes (üNN)</b>
1 <sup>`</sup>	138,180
2 <sup>`</sup>	138,210
3 <sup>`</sup>	138,240
4 <sup>`</sup>	138,270
5 <sup>`</sup>	138,285







STADT GAGGENAU

Recht- und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Ku

**S a t z u n g**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Nördlich der Pestalozzistraße"**  
**im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau**  
**(Stand 28.06.2016)**

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 11. Juli 2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 28. Juni 2016 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**

**Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wand-schild mit einer Fläche bis 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.



## § 4

### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Planstraße bzw. des sich nach Nordwesten anschließenden Fuß- und Radweges sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht- bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,20 m begrenzt.

Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen zum Schulgelände und entlang der Pestalozzistraße sind nur als transparente Holz-, Drahtgeflecht- bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

## § 5

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen.

## § 6

### Dächer

1. Die Dächer der Hauptgebäude im WA 1 sind gemäß Planeintrag mit einem Zeltdach mit einer Dachneigung von 15°-25° festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude im WA 2 sind gemäß Planeintrag mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-25° festgesetzt. Dachaufbauten sind unzulässig.
2. Garagen oder Carports dürfen mit Flachdach, Satteldach, Terrassennutzung oder Begrünung errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten.
  - Wird das Garagendach nicht begrünt oder nicht als Terrasse genutzt, ist die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden wie beim Hauptgebäude, oder, falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.
  - Bei (teilweiser) Terrassennutzung des Garagendaches sind die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten.

## § 7

### Gärten und Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Klein-klima geleistet werden.

## § 8

### Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.
2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert  $Y > 85$ ) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert  $< 6$ )

## § 9

### Befahr- und begehbar Flächen

1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.
2. Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

## § 10

### Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.



## § 11

### Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ( $Q <= 0,2$  l/s) sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

## § 12

### Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 13

### Inkrafttreten

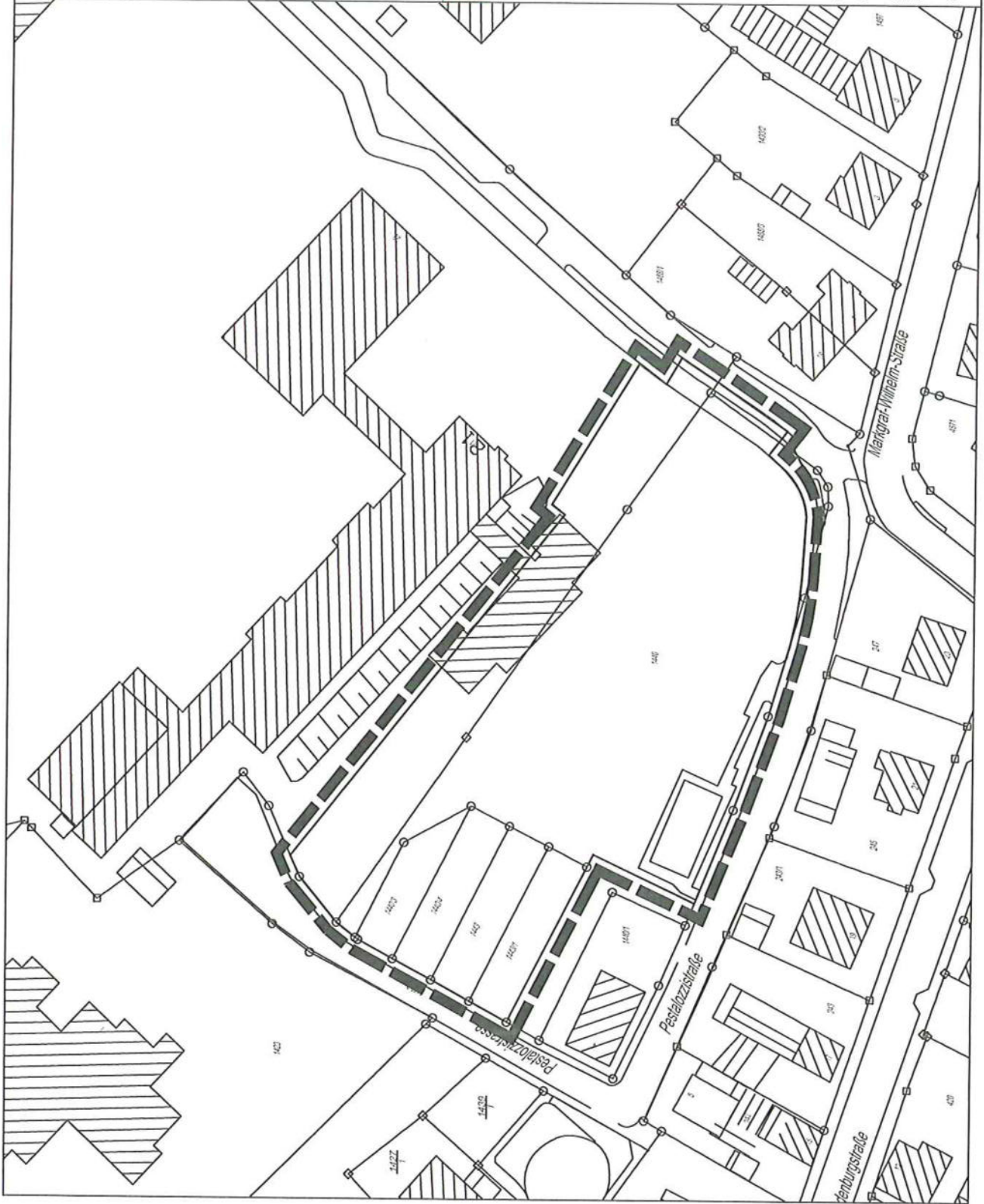
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 12. Juli 2016



Christof Florus,  
Oberbürgermeister





⊕ **GAGGENAU**

STADTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: NÖRDLICH DER  
PESTALOZZISTRASSE  
VERFAHREN NACH  
§13a BauGB  
SATZUNGSBESCHLUSS



ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

28.06.2016

STADTPLANER: P.KUNTER  
ZEICHNERIN: J.WIBEL

M 1:1000

GEÄNDERT:

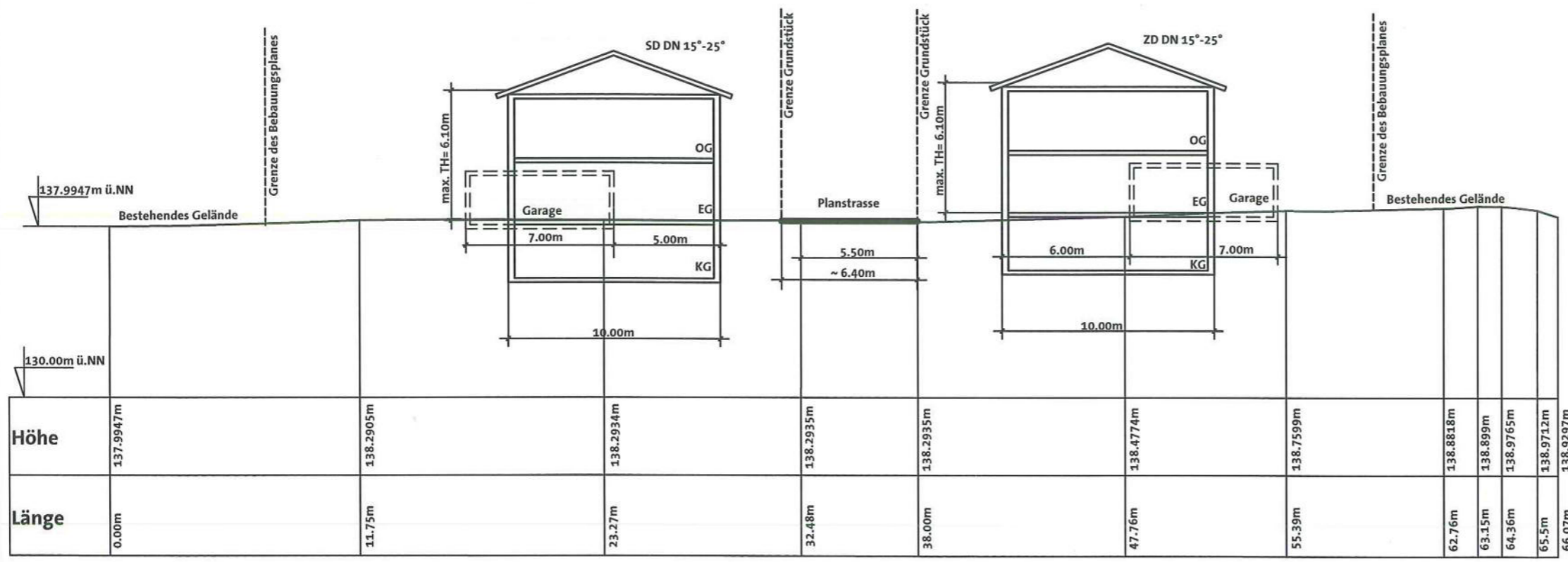
PLAN NR. 2.38.0





# 2. FERTIGUNG

## SCHNITT A - A'



GAGGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: NÖRDLICH DER  
PESTALOZZISTRASSE  
VERFAHREN NACH  
§13a BauGB  
SATZUNGSBESCHLUSS



SCHNITT A-A'

RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG 28.06.2016

STADTPLANERIN: P. KUNTER  
ZEICHNERIN: J. WIBEL M 1:250

GEÄNDERT: PLAN NR. 2.38.4