



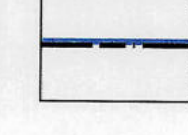
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

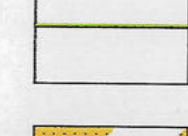
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 3	III+IS
0,40	0
PD, SD	ED
DN 5° - 8°	
DN 25° - 30°	
TH 8,50m/5,60	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Dachformen
Dachneigungen
Traufhöhen der Gebäude

Anz.1 d. Vollgeschosses+Anz. d. Staffelgeschosses
Bauweise
Bebauungsart

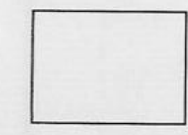
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.2. Straßenbegrenzungslinie

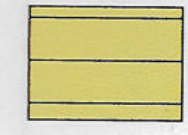


6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

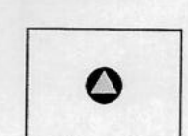


6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Abfall

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

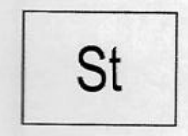


9. Private Grünflächen

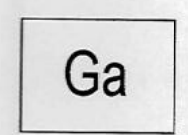
15. Sonstige Planzeichen



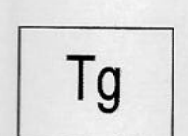
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



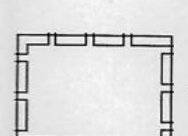
St Stellplätze



Ga Garagen



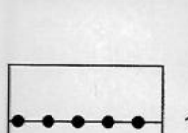
Tg Tiefgaragen



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

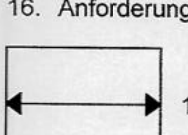


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



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

16. Anforderungen an die Gestaltung



16.2 Firstrichtung

LÄRMPEGELBEREICHE GEMÄSS DIN 4109-1 (2018)

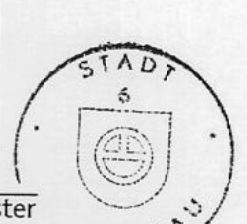
Lärmpegelbereich in dB(A)

Green circle	bis 55
Light green circle	56 bis 60
Yellow circle	61 bis 65
Orange circle	66 bis 70
Red circle	71 bis 75
Dark red circle	76 bis 80
Black circle	> 80

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 08.10.2018 am: 11.10.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 08.10.2018 am: 11.10.2018
Öffentliche Auslegung	vom: 19.10.2018 bis: 19.11.2018
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 09.10.2018 vom: 10.10.2018 bis: 19.11.2018
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 17.12.2018

Ausfertigung:
Gaggenau, 18.12.2018
[Signature]
C. Florus, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 20. Dez. 2018

Planfertigung: *[Signature]*
Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensabwicklung: *[Signature]*
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung

[Signature]
M. Pfeiffer, Bürgermeister



.....2.....**FERTIGUNG** 4

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: "ALTE MÜHLE"

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPANUNG 05.12.2018

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER M. 1:1000

GEÄNDERT: PLAN NR. 2.41.1

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Ni

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Alte Mühle"

im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

(Stand 05.12.2018)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Der räumliche Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- a) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Folgende entsprechend der BauNVO üblicherweise zulässigen oder ausnahmsweisen Nutzungen sind auch **nicht** ausnahmsweise **zulässig** (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
 1. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen,
 5. Ferienwohnungen.
- c) Ausnahmsweise können im **WA1** sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden, wenn ein ausreichender Stellplatznachweis erbracht wird.

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 Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
 - 2.1.1 Im WA1 ist eine GRZ von 0,45 zulässig. In WA2 und WA3 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ in Summe von maximal 0,8 zulässig.

Unterirdische Retentionszisternen (gemäß §12 der örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

- 2.1.2 Im **WA1** ist eine maximale Traufhöhe von 11,80m und im **WA2** ist eine maximale Traufhöhe von 8,50m festgesetzt. Im **WA3** werden für Doppelhäuser mit Pultdach maximale Traufhöhen von 8,50m und für Einzelhäuser mit Satteldach maximale Traufhöhen von 5,60m festgesetzt (siehe auch Systemschnitt).

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Als Firsthöhe ist die maximale Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.

Bei der Ausführung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach sind die Traufhöhe an der niedrigen Gebäudeseite und die Firsthöhe an der hohen Gebäudekante zu messen.

Ergänzend wird die Höhe des unter dem Erdgeschoss liegende Geschosses (Kellergeschoss) im **WA2** und **WA3** auf 2,80 m begrenzt.

- 2.1.3 Die obersten und somit vierten Geschosse in **WA1** müssen mindestens 1,00m von der zur Murgtalstraße hin ausgerichteten äußeren Gebäudekante der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt sein (siehe auch Systemschnitt).
- 2.1.4 Die Gesamthöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 3,00 m. Die Höhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Die Festsetzung zur Höhenlage ist zu beachten (s. Nr. 3).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, wird wie folgt festgesetzt:
WA1: 137,20m ü NN; **WA2:** 137,40 m üNN; **WA3:** 137,40m üNN.
Mit dem Hauptbaukörper darf von dieser Höhe im **WA1** um 1,40m und im **WA2** und **WA3** um max. 80 cm nach oben abgewichen werden.
- 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze haben sich mit ihren Ein- und Zufahrten an dem Niveau der Murgtal- bzw. Wörtelstraße zu orientieren. Von diesem dürfen sie max. 0,20 cm nach oben abweichen.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

- 4.1 Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA1** Einzelhäuser, im **WA2** Hausgruppen (Reihenhäuser) und im **WA3** Einzel- oder Doppelhäuser.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 4.3 Die Gebäude im **WA1** sind mit der niedrigen Dachseite (Traufseite) zur Murgtalstraße hin ausgerichtet herzustellen.

Die Gebäude im **WA2** sind mit der höheren Dachseite zur Wörtelstraße hin auszurichten. Dabei muss das obere Geschoss mindestens 1,90m von der äußeren Gebäudekante der darunter liegenden Geschosse zurückversetzt sein (siehe auch Systemschnitt).

5. **Zahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird im **WA1** auf 15 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Im **WA2** ist pro Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig und im **WA3** wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro freistehendes Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

7. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 5 S. 2 BauNVO, §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Im **WA1** ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit angebauten Gebäudeteilen die sich ab Oberkante Geländeoberfläche in die Höhe entwickeln (wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge und Erker) zulässig, soweit sie eine maximale Tiefe von 1,50m und eine Breite von 5,00m nicht überschreiten.

Im **WA2** und **WA3** sind je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile (wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge und Erker) von in Summe 15 qm zulässig.

7.2 Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Kellerabgänge oder Terrassen u. Ä. genutzt werden oder der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen und zu pflegen. Für Bäume und Sträucher sind die in der Pflanzliste (siehe Nr. 19) aufgeführten Arten zu verwenden. Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen („Steingärten“) sind unzulässig.

8. **Flächen für Neben- und Versorgungsanlagen**

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

8.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.2 Im **WA1** sind Gartenhäuschen, Schuppen u.Ä. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Im **WA2** können Nebenanlagen (z.B.: Gerätehütten, Gartenhäuschen, Pools u.Ä.) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von 9,00m² und in Summe ein Volumen von 18,00m³ nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im **WA3** können Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen, Pools u.Ä. errichtet werden, soweit diese in Summe eine

Grundfläche von maximal 12,00m² und ein Volumen von maximal 24,00m³ nicht überschreiten.

Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Retentionszisterne.

8.3 In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Müllboxen mit einer Grundfläche von max. 4,00m² und einer Höhe von 1,50m (ab Oberkante Gelände)
- Stellplätze für Mülltonnen mit einer Grundfläche von max. 4,00 qm, wenn Sie in der Höhe der Mülltonnen eingegrünt werden und mindestens einen Abstand von 1m zur Erschließungsstraße einhalten. In diesem Bereich muss eine Begrünung mindestens bis zu einer Höhe der Mülltonnen erfolgen.

8.4 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind nur an den straßenabgewandten Grundstücksseiten im Gartenbereich zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schalleistungspegel der Pumpe) und die Anlagen eingegrünt werden.

9. **Flächen für Stellplätze**

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

9.1 Im **WA1** ist eine Tiefgarage entsprechend des Eintrags in den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.

9.2 Im **WA1** sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Im **WA2** und **WA3** sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze nur Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) zulässig. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen sind dagegen Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen zulässig.

9.3 Carports und Garagen entlang der Wörtelstraße müssen mindestens einen Abstand von 0,50m zur Grundstücksgrenze der Wörtelstraße einhalten.

10. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie als private Fläche festgesetzt.

11. **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 für Neubauten sind unzulässig. Vor Abbruch des bestehenden Gebäudes muss die 1 kV-Freileitung demonstert und durch unterirdische ersetzt werden.

12. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Kreuzungsbereich Zufahrt Privatstraße und Wörtelstraße) ist eine Fläche für die Müllabholung festgesetzt.

13. Private Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 25)

Die gemäß Planeintrag festgesetzte, private Grünfläche ist intensiv zu begrünen und überwiegend mit Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste (siehe Nr. 19) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dichte Sträucher dürfen eine Wuchshöhe von 0,80m nicht überschreiten. Maximal 2/3 der Flächen dürfen nur von Wiesen bedeckt sein.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFLR1

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR1 umfasst die Rechte der Versorgungsträger Stadt und Stadtwerke Gaggenau, notwendige Leitungen zu verlegen und unterhalten. Zudem umfasst es die Geh- und Fahrrechte der Eigentümer/Anwohner und Besucher der Grundstücke Flst. 515/1, 515/5, 514/37, 514/36 sowie der zu errichtenden Gebäude in den festgesetzten Bau fenstern im WA2 und WA3. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit zugänglich sein.

GLR2

Das Geh- und Leitungsrecht GLR2 ist zugunsten der Versorgungsträger (Stadt und Stadtwerke Gaggenau) sowie den zukünftigen Anwohner/Eigentümer und Besucher der in WA2 und 3 möglichen Gebäude. Der entlang der „Abgrenzung verschiedener Nutzungen“ („Knödellinie“) zwischen WA1 und WA2 bzw. WA3 befindliche Teilbereich des Leitungsrechts ist zugunsten der Stadtwerke und Stadt Gaggenau sowie Unitymedia und Telekom festgesetzt. Die Teilbereiche, welche von der Privatstraße aus Richtung Norden des Plangebiets verlaufen, dienen als Sicherung der Fußläufigen Erschließung der möglichen Wohneinheiten in WA2 und WA3. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit zugänglich sein.

LR3

Das Geh- und Leitungsrecht GLR3 ist zugunsten der Versorgungsträger Stadt und Stadtwerke Gaggenau. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit zugänglich sein. Vorhaben auf dieser Fläche müssen mit der Baurechtsbehörde abgeklärt werden. Sollte die unter dem Leitungsrecht verlaufende Wasserleitung verlegt werden, kann die Fläche von den zukünftigen Besitzern auch mit Bäumen o. Ä. bepflanzt oder überbaut werden.

Hinweis: Alle Leitungsrechte für die Stadtwerke Gaggenau sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau im Grundbuch dinglich zu sichern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

15.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen.

15.2 Im Plangebiet sind vorhandene Baumbestände dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände wegen der Errichtung baulich zulässiger Anlagen nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, sind für Grundstücke mit einer Fläche bis zu 300m² mindestens ein Baum und für Grundstücke mit einer Fläche größer als 300m² mindestens zwei Bäume aus der Pflanzliste (Nr. 19) zu pflanzen. 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.

15.3 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pultdächer der Hauptgebäude sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Die Dachflächen von Garagen und Carports und Nebenanlagen mit Flachdach, bei einer Neigung von 2-5° sind mindestens extensiv zu begrünen.

Das Dach der Tiefgarage in **WA1** ist in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv und mit Gehölzen zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindesten 20 cm betragen.

16. 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 und Unterhaltung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zu dulden.

17. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung GENEST vom 11. September 2018 werden folgende Maßnahmen notwendig:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den im Plan gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des

jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen die im Bebauungsplan dargestellt sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen (siehe Tabelle 1).

Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Schlafräumen und Kinderzimmern, (gem. DIN 4109) Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7 (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung)

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen...
I	Bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

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.

Bezüglich der Grundrissgestaltung ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen wie z. B. von Schlafräumen auf den zu den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten empfehlenswert. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch die Anordnung von neu geplanten Außenwohnbereichen, wie z. B. Balkonen, auf der Lärm abgewandten Seite der Bebauung.

Wichtiger Hinweis: Die oben stehenden Festsetzungen sowie die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche berücksichtigen für die rückwärtige Bebauung der Reihen- und Doppel- oder Einfamilienhäuser, dass die Mehrfamilienhäuser an der Murgtalstraße bereits errichtet wurden und somit eine Lärmschutzfunktion für die hinter liegenden Gebäude übernehmen. Sollten die Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zuerst errichtet werden, muss Anlage 5 zum Lärmgutachten zwingend berücksichtigt werden.

18. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

18.1 Müllabholung

Der Hausmüll (inkl. anderer Abfallarten) aus WA2 und WA3 wird nicht vor der Haustür in die Abfallsammelfahrzeuge geleert, sondern muss aufgrund der für Müllfahrzeuge nicht geeigneten

ten Zufahrt, an den Abholtagen an den dafür ausgewiesenen Abholplatz (siehe Nr. 12 und Planeintrag) gebracht und am selben Tag auch wieder abgeholt werden.

Der zu errichtenden Müllabholplatz muss eben, befestigt und für die Zahl der künftig dort bereitgestellten Abfallgemäße ausreichend bemessen sein. Zudem soll die Fläche nach Möglichkeit parallel zur Straße angeordnet werden, sodass das verbotene Rückwärtsfahren weiterhin vermieden wird.

18.2 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Vögel und Fledermäuse

Im September 2018 erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde Thomas Breunig aus 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 und Gebäudeabbrüche 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. Wenn Brutstätten festgestellt werden, muss mit dem Abbruch gewartet werden, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben. Vor dem Gebäudeabbruch müssen die potentiellen Hangplätze der Fledermäuse im Dachstuhl und Gewölbekeller von einer sachkundigen Person kontrolliert werden.

Insekten und Fledermäuse

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassaden-, Stellplatzbeleuchtung, usw.) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen— bzw. Planflächenstrahler).

Vögel und Kleintiere

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

18.3 **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.

18.4 **Geotechnik und Geothermie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-

horizonts, 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.

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, 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.

Das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des nur wenige Meter mächtigen Grundwasserleiters ebenfalls nicht Erfolg versprechend. Des Weiteren würde eine mögliche Belastung des Grundwassers mit LHKW im Planungsbereich einen Versagungsgrund darstellen.

18.5 **Boden**

Der 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.

18.6 **Altlastenverdächtige Fläche**

Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Westermann/ Spedition“ (00629-000). Auf dem Areal wurde von 1935 bis 1980 eine Spedition mit Eigenverbraucher-Tankstelle betrieben.

Der Altstandort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt erfasst und mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Tiefbaumaßnahmen) ist das angetroffene Aushubmaterial abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Vorgehensweise ist im Einzelnen mit dem Landratsamt Rastatt (Umweltamt) abzustimmen. In den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (s. unter Kap. 18.6) wird dieser Sachverhalt entsprechend ausge-

führt.

Weiterhin wurde im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans anhand von Gefahrverdachtsuntersuchungen in den Jahren 2006 und 2007 eine Belastung des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW, Überschreitung des Prüfwerts der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser) festgestellt, die nicht durch den Betrieb der Spedition begründet ist, sondern dem Altstandort zuströmt.

Im Vorfeld einer geplanten Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bereich des Areals ist die aktuelle Belastungssituation durch LHKW nochmals durch Beprobung der vorhandenen Grundwassermessstellen GWM2 und GWM3 zu überprüfen. Auf Grundlage der Laborergebnisse ist die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Rastatt (Umweltamt) entsprechend abzustimmen. Dies gilt auch für eine evtl. erforderlich werdende Grundwasserbenutzung im Zuge der Baumaßnahme.

18.7 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht mehr im Überschwemmungsgebiet. Als solches werden Gebiete bezeichnet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Jedoch befindet es sich in einem HQextrem-Gebiet, was bedeutet, dass eine Überschwemmung bzw. ein Hochwasserabfluss statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Bereiche können Hochwassergefahrenkarten entnommen werden. Diese sind im Internet unter folgendem Link abrufbar: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> Anpassungen dieses Kartenwerks geschehen zeitverzögert zu Aussagen von Gutachtern.

18.8 Wasser

Im Plangebiet wurde in früheren Untersuchungen eine Belastung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) im Grundwasser festgestellt. Dies kann sich ggf. auf die Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken auswirken. Hierzu werden genauere Untersuchungen empfohlen.

Laut Trinkwasserverordnung DIN 1988 ist innerhalb von Gebäuden ein Wasserdruck von 2 bar vorzuweisen. Sollte dies in dem Gebiet nicht der Fall sein, so sind die entsprechenden Gebäude mit einer eigenen Druckerhöhungsanlage auszustatten.

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.

18.9 Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Retentionszisterne sind zu berücksichtigen (siehe §10 örtliche Bauvorschriften).

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grundwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer druckwasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen (siehe Nr. 3 Höhenlage der baulichen Anlagen).

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.

18.10 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt genehmigungspflichtig (Landratsamt Rastatt) sind. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Grundwasseraustritt geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Rastatt zu stellen. Die Einleitung von Grundwasser bedarf außerdem der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Ob und in welcher Art und Weise eine Grundwasserabsenkung und -ableitung durchgeführt werden kann, wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens entschieden und festgelegt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen erforderlich sein.

18.11 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt sowohl in einer Prüffall-Fläche auf Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG als auch in einem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Die Parzelle 514/2 (nordwestlicher Teil des Plangebiets) liegt im Randbereich des historischen Ortskerns von Rotenfels (siehe Karte MA 1). Hier sind im Untergrund mit älteren Siedlungsstrukturen zu rechnen.

Die Parzelle 514/1 (südöstlicher Teil des Plangebiets) liegt im Bereich der ehemaligen markgräflisch-badischen Mühle, die bereits im 15. Jahrhundert bezeugt ist (siehe Karte MA 8). Möglicherweise geht die Mühle sogar auf das 11./12. Jahrhundert zurück, was sich jedoch aus der historischen Quellenlage nicht eindeutig bestimmen lässt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden -Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Es wird daher um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, wird Folgendes angeregt:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen sind unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>) zu finden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

18.12 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, ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

18.13 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.

18.14 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.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Unitymedia BW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubauge-

bieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

18.15 **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

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

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

18.16 **Baumpflanzungen**

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

19. **Pflanzliste**

Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
Wildapfel (*Malus domestica*)
Espe (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Sträucher

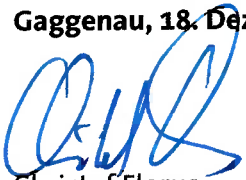
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*)
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis Vulgaris*)
Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus Mas*)
Weißdorn (*Crataegus Levigata / Crataegus Mnogyna*)
Pfaffenhütchen (*Eunymus Europaeus*)

Gaggenau, 18. Dezember 2018



Christof Florus,
Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Ni

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Alte Mühle"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 05.12.2018)

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 17. Dezember 2018 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 25.09.2018 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
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Angebaute Doppel- und/oder Reihenhäuser sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen, so dass die Doppelhaushälften und/oder Reihenhäuser – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken.

Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die später errichteten Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte. Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

§ 3
Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind **grundsätzlich** 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, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze (Helligkeitsbezugswert < 6) Farben.

§ 4 **Dächer**

1. Dachform:

- Im WA1 und WA2 sind nur Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 8° zugelassen. Im WA3 sind für Doppelhäuser ebenfalls nur Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 8° und für freistehende Wohngebäude auch Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 30° zulässig.
- Garagen und Carports sind mit Flachdächern mit einer Neigung bis 5° zu errichten.
- Zulässige Dachneigungen von Nebenanlagen sind das Pultdach mit einer Dachneigung von $2-20^\circ$ oder das Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 30° .

2. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00m überschritten wird.

Hiervon abweichend sind im **WA3** für Einzelhäuser mit Satteldach auch Gauben zulässig, soweit sie in Summe 50 % der Dachlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00m zu den Giebelseiten und 1,50m untereinander einhalten sowie 0,70m zum First. Die Dachlänge wird gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche (nicht an den Gebäudekanten). Für Dachgauben sind die Festsetzungen zur Dachneigung nicht zu berücksichtigen.

Je Gebäude mit Satteldach in **WA3** ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Für die Größe, Lage und Dachneigung der Zwerchgiebel gelten dieselben Vorschriften wie für Dachgauben. Die Traufhöhe des Zwerchgiebels kann die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

Bei Gebäuden mit Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.

3. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:

Der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern muss von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,50m Abstand haben.

4. **Dachbegrünung:**

Die Dachflächen (Pultdächer) der Wohngebäude sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,08m mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten (siehe hierzu auch schriftliche Festsetzungen Nr. 15.3).

Die Dachflächen von Garagen und Carports und Nebenanlagen mit Flachdach, bei einer Neigung von 2-5° sind mindestens extensiv zu begrünen.

Das Dach der Tiefgarage in **WA1** ist in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv und mit Gehölzen zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindesten 0,20m betragen.

5. **Dachterrassen:**

Bei Gebäuden mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss sind Überdachungen der Dachterrassen zulässig soweit sie eine Breite von 3,00m und eine Tiefe (von der Hauskante aus gemessen) von 1,20m nicht überschreiten.

Hinweis: Hinsichtlich der zulässigen Firstrichtungen wird ergänzend auf 4.2 und 4.3 der textlichen Festsetzungen sowie die Planeintragungen hingewiesen.

§ 5 **Werbeanlagen**

1. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung stehen.
2. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 0,50m² zulässig.
4. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
5. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind ausgeschlossen.

§ 6 **Einfriedungen und Sichtschutzelemente**

1. Sichtschutzelemente sind im **WA1** nur am Gebäude auf der zur Murgtalstraße abgewandten Seiten, zwischen den Wohnungen/Terrassen im Erdgeschoss zulässig, wenn sie eine Höhe von max. 2,00m gemessen ab der Geländeoberfläche (bzw. Oberkante Tiefgarage und Substratauflage) und eine Tiefe von max. 2,00m gemessen ab der Hauswand, nicht überschreiten.
2. Im **WA2** und **WA3** sind Sichtschutzelemente an privaten Grundstücksgrenzen im Gartenbereich zwischen zwei angebauten Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern entlang der trennenden Grundstücksgrenze, ab Gebäudekante 3,00m lang und 2,00m hoch zulässig.
3. Als Materialien für Sichtschutzanlagen sind folgende Materialien zulässig: Holz, Gabionenwände oder Steinstele mit bis zu 0,20m Tiefe, Hecken und Sträucher.
4. Einfriedungen entlang der öffentliche Verkehrsfläche sind nur dort, wo keine Stellplätze vorgesehen sind zulässig. Sie sind als Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten-, Stabgitterzäune oder als He-

ckenpflanzung in offener und durchblickfähiger Form herzustellen. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,30m begrenzt.

5. Zwischen den Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausgeschlossen.
6. Entlang der übrigen Grundstücksgrenze sind eben genannte Einfriedungen mit Heckenhinterpflanzung und einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.
7. Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht gestattet. Die Ausführung der Hinterpflanzung als Sichtschutzpflanzung ist bis zur Höhe der Einfriedung zulässig.
8. Die Verwendung von Steinstelen als gestalterisches Element einer Einfriedung ist im Abstand von mindestens 2,00m zulässig. Dabei dürfen diese max. 0,30m breit sein. Steinstelen haben sich an die am Standort jeweils zulässige Höhe der Einfriedung zu halten
9. Entlang der festgesetzten Fläche für die Abfallentsorgung ist eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von 1,80m auf Oberkante Gelände zulässig. Die Festsetzungen zur Hinterpflanzung und zur Materialität bleiben hiervon unberührt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§7

Gärten und Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden.

Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, artenreiche Hecken mit heimischen Gehölzen, Kompost-, Laub- und Reisighaufen, Blumenwiesen statt Rasen, Obstbäumen sowie Fassaden- und Dachbegrünung kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden. Auf die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Nr. 19 der textlichen Festsetzungen) wird hingewiesen.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in technisch unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur zulässig soweit sie zur Herstellung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt dienen.

§ 9

Befahr- und Begehbare Flächen

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

§ 10

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² 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.

§ 11

Festlegung der Stellplatzverpflichtung

Im Plangebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis zu 56m² 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohneinheiten zwischen 56m² und 90m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Ab 90m² Wohnfläche und für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie für Reihenhäuser sind 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Die notwendige Zahl der Stellplätze für Gewerbeeinheiten richtet sich nach den Vorgaben der LBO sowie der VwV-Stellplätze.

§ 12

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.

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

§ 13
Ordnungswidrigkeiten

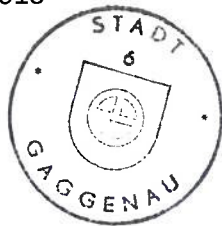
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

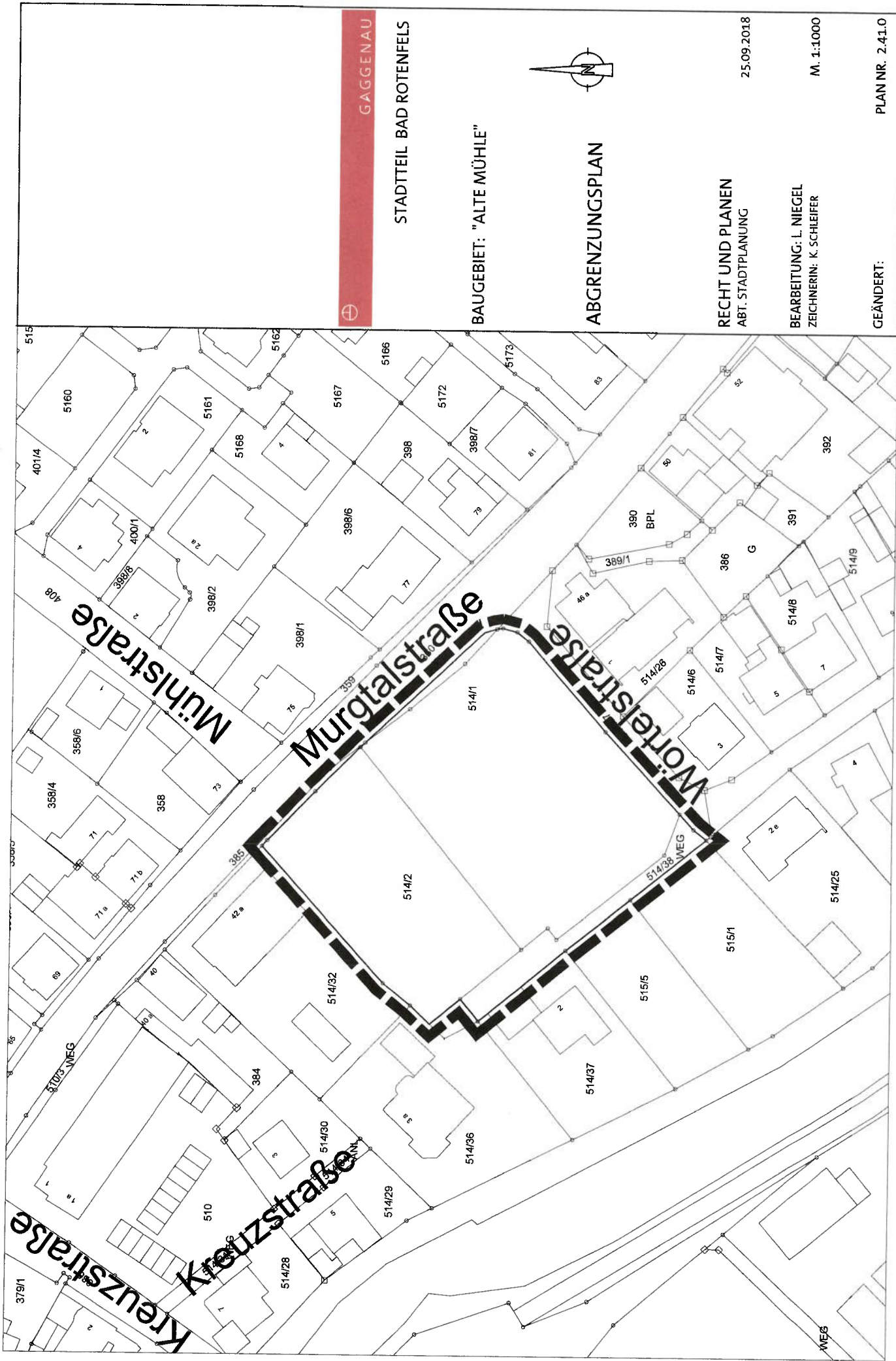
§ 14
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 18. Dezember 2018

Christof Florus,
Oberbürgermeister





GARGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: "ALTE MÜHLE"

ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZECHNERIN: K. SCHLEIFER

GEÄNDERT:

PLAN NR. 2.41.0

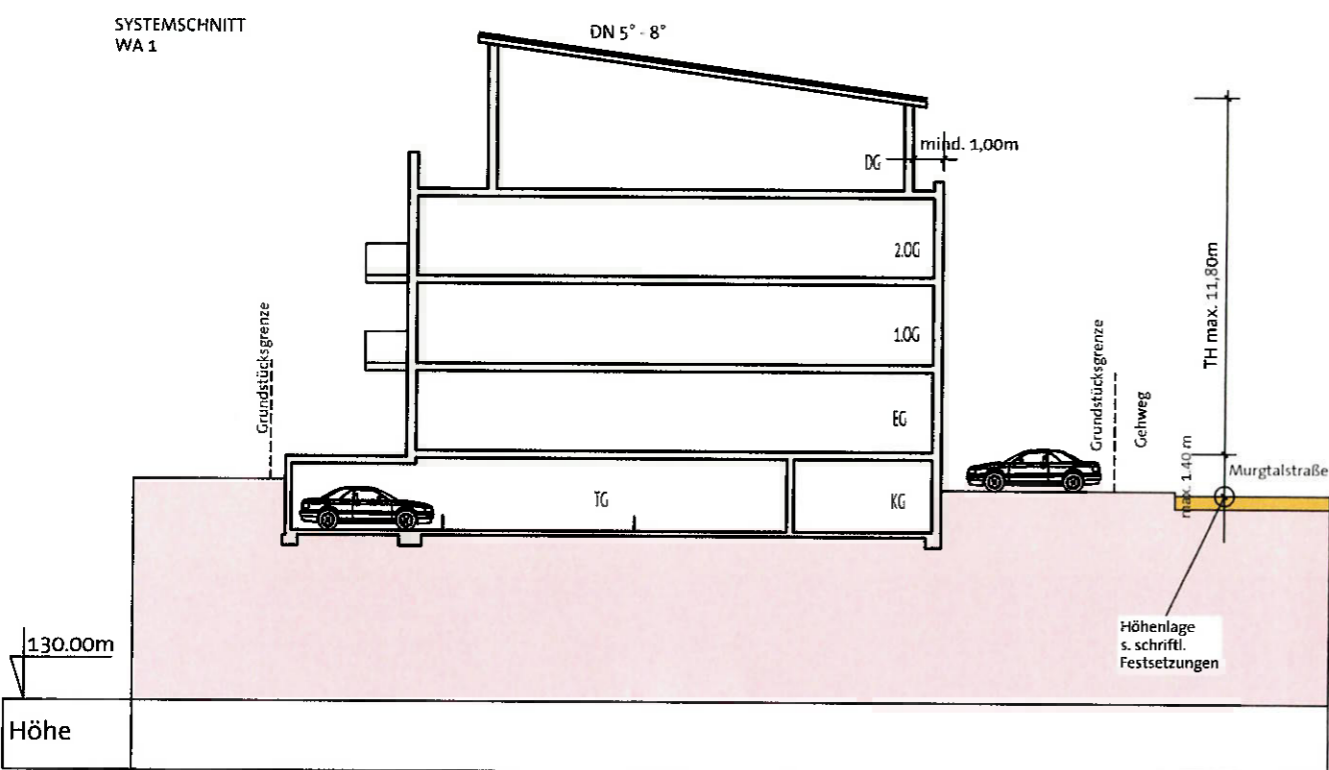
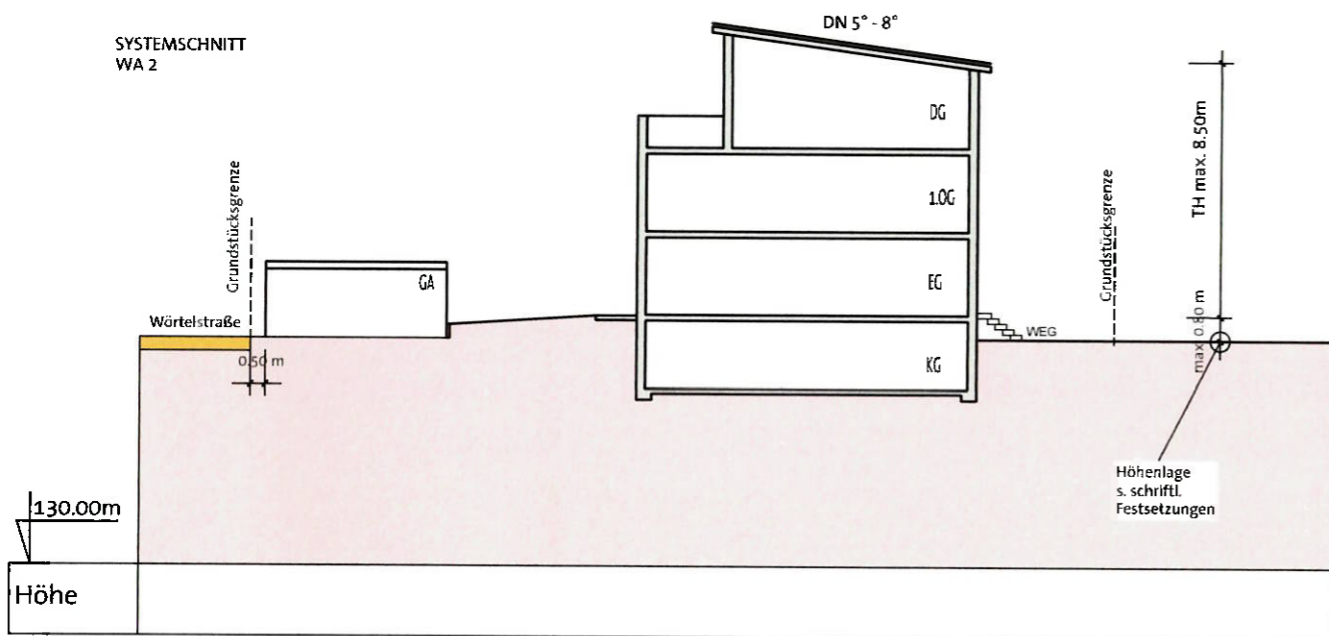
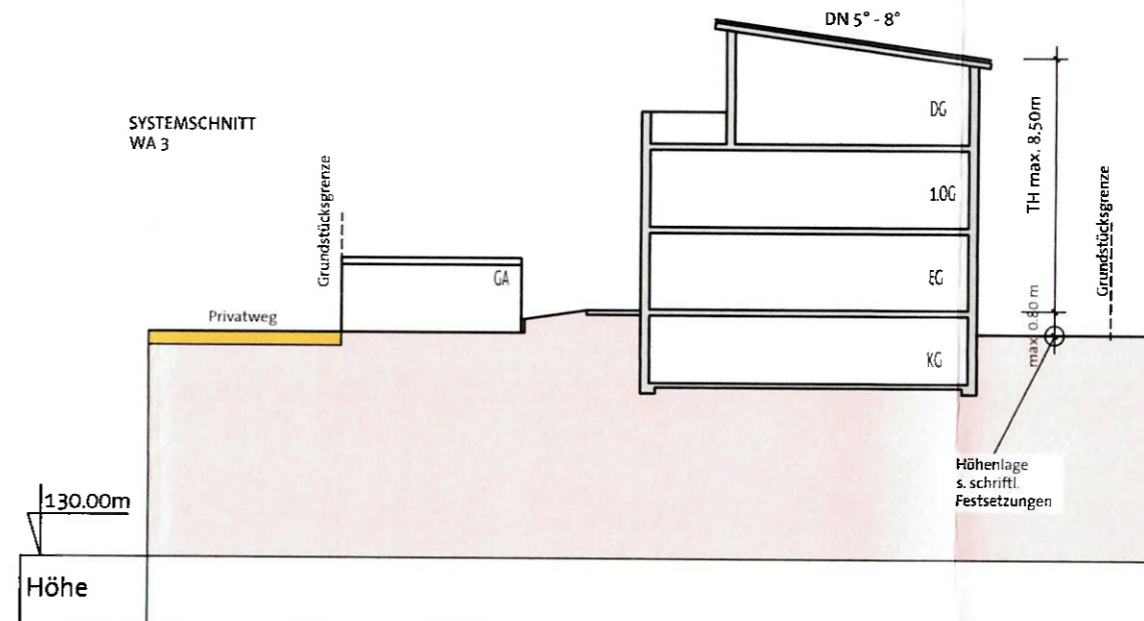
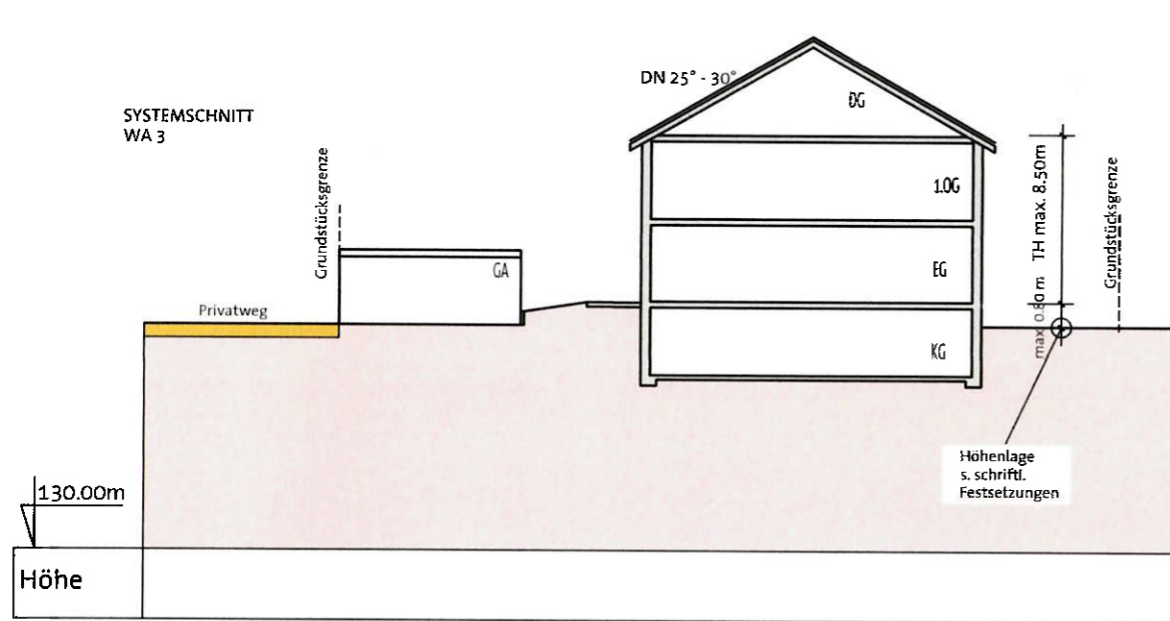
25.09.2018

M. 1:1000

100

(

(



Gaggenau, 18.12.2018




C. Florus, Oberbürgermeister

GAGGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BAUGEBIET: "ALTE MÜHLE"

SYSTEMSCHNITTE

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 05.12.2018

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER M. 1:250

GEÄNDERT: PLAN NR. 2.41.2