



Legende:

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

GE 1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

0,8 2.5. Grundflächenzahl

GH 10,0 m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

0 3. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

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)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 18.03.2024 am: 04.04.2024
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Örtliche Bekanntmachung	am: 16.03.2026 am: 01.04.2026
Öffentliche Auslegung	vom: 07.04.2026 bis: 08.05.2026
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 01.04.2026 vom: 01.04.2026 bis: 08.05.2026
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am: 13.07.2026

Ausfertigung:

Gaggenau, 14.07.2026

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch örtliche Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

am: 06.08.2026

Planfertigung:

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

Verfahrensabwicklung:

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

GAGGENAU

STADTTEIL ROTENFELS

PLANGEBIET: 2. FERTIGUNG

"FRANZ-GRÖTZ-STRASSE 2B"

Im Verfahren nach §13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN

STÄDTEBAU UND UMWELT

ABT. STADTPLANUNG

19.02.2026

BEARBEITUNG: M. JUNG

ZEICHNERIN: B. RAUPRICH

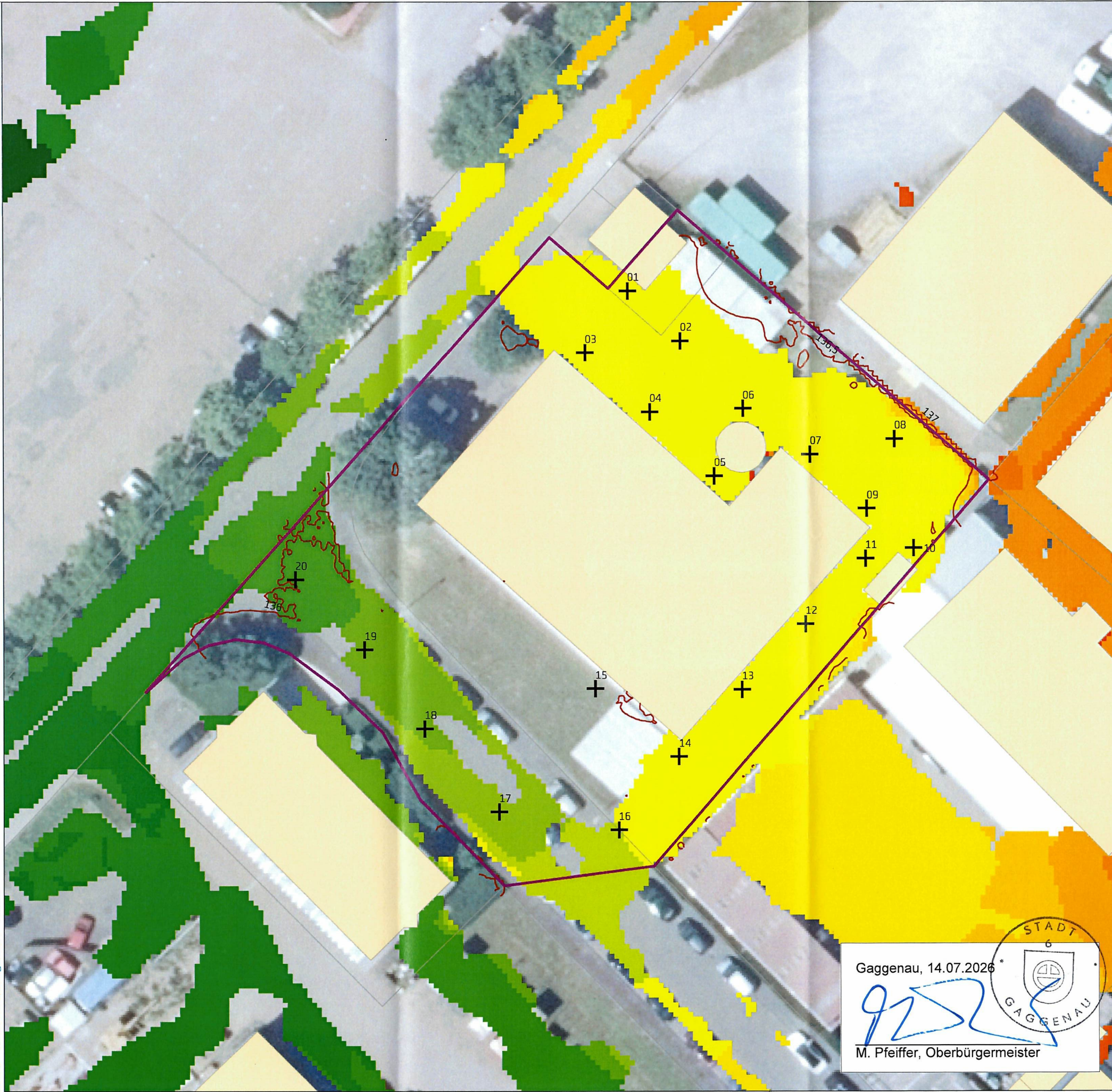
M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 2.46.1

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de | RIPS-Daten © LUBW, www.lubw.baden-wuerttemberg.de

WALD + CORBE Consulting GmbH DIN A3



Legende

	Geltungsbereich		Höhenlinien [0,5 m]
	Gebäude		Gefahrenpunkte

Maximale Wasserspiegellagen [m ü. NN]

	< 135,8		136,5 - 136,6
	135,8 - 135,9		136,6 - 136,7
	135,9 - 136,0		136,7 - 136,8
	136,0 - 136,1		136,8 - 136,9
	136,1 - 136,2		136,9 - 137,0
	136,2 - 136,3		137,0 - 137,1
	136,3 - 136,4		> 137,1
	136,4 - 136,5		

WALD + CORBE Consulting GmbH
■ Hügelsheim ■ Stuttgart ■ Haslach ■ Schwetzingen
Am Hecklehämm 18 Tel: 07229 / 1876-00
76549 Hügelsheim Fax: 07229 / 1876-777
www.wald-corbe.de

BKW
ENGINEERING Wald + Corbe

GAGGENAU

STADTTEIL BAD ROTENFELS

BEBAUUNGSPLAN

"FRANZ-GRÖTZ-STRASSE 2 B"

BEIPLAN NR. 1
STARKREGENBETRACHTUNG
AUSSERGEWÖHNLICHES
ABFLUSSEREIGNIS

STÄDTEBAU UND UMWELT
ABT. STADTPLANUNG

Gaggenau, 14.07.2026

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

25.02.2026

M. 1:400

GEÄNDERT: PLAN NR 2.46.5

STADT GAGGENAU

Städtebau und Umwelt/Abteilung Stadtplanung
I 610

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Franz-Grötz-Straße 2b"

im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 16.06.2026)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Folgende entsprechend der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
 - Tankstellen.
- 1.3 Einzelhandel ist ausschließlich als nicht zentrenrelevanter und nicht großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels werden festgesetzt:

- (Schnitt-)Blumen,
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel,
- Kosmetika und Parfümerieartikel,
- Nahrungs- / Genussmittel (inkl. Getränke),
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf,
- Pharmazeutika (Apothekerwaren),
- Zeitungen / Zeitschriften,
- Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör),
- Bastelbedarf,
- Bekleidung aller Art und Zubehör,
- Bücher und E-Reader,

- Camping und Zubehör,
- (Computer) Software, Kommunikationselektronik,
- Elektroklein- und -großgeräte,
- Fahrräder, E-bikes, Pedelecs und Zubehör,
- Foto- und Videomaterial sowie -aufnahmen,
- Gardinen und Zubehör,
- Geschenkartikel,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren),
- Haushaltswaren / Bestecke,
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen,
- Künstlerbedarf,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Leder- und Kürschnerwaren,
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien,
- Optik / Akustik Waren,
- Sanitärwaren,
- Schmuck, Gold- und Silberwaren,
- Schuhe und Zubehör,
- Spielwaren,
- Sportartikel inkl. -geräte / -bekleidung,
- Ton- und Bildträger,
- Uhren,
- Unterhaltungselektronik und Zubehör,
- Waffen, Jagdbedarf.

Als nicht zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels werden festgesetzt:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör,
- Bauelemente, Baustoffe, Holz,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Büromaschinen (ohne Computer),
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger),
- Farben, Lacke, Tapeten,
- Fliesen,
- Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser),
- Kamine, (Kachel-)Öfen,

- Installationsmaterial,
- Kinderwagen, Kindersitze,
- Küchen (inkl. Einbaugeräte),
- Maschinen und Werkzeuge,
- Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel),
- Pflanzen und Pflanzgefäße,
- Rollläden, Markisen,
- Teppiche, Bodenbeläge,
- Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel).

1.4 Fremdwerbearbeiten sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.5 Folgende entsprechend der BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten. Dies gilt nicht für folgende weiterhin ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Spielhallen und Wettbüros (spielorientierte Vergnügungsstätten) sowie Diskotheken, Tanzlokale, Bars, Bowling-Center, Billard- und Dartsalons, Lasertags und Eventlokale (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb bzw. den nachfolgenden textlichen Festsetzungen bestimmt.
- 2.2 Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich durch die Grundflächen von notwendigen unterirdischen Retentionszisternen auch unter Abweichung von den Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden.
- 2.4 Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.
- 2.5 Als Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika) bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses definiert.

3. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

- 3.1 Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich gilt hinsichtlich der Höhenlage der Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, folgende Festsetzung: Die Höhenlage wird gemessen am Mittelpunkt der straßenzugewandten Gebäudeseite an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, wobei bei Eckgrundstücken die Gebäudeseite als straßenzugewandt gilt, von welcher das Gebäude erschlossen wird. Dieser Punkt muss in seiner Höhenlage dem Höhenfestpunkt 136,00 m ü. NHN entsprechen, wobei eine Abweichung von höchstens 0,50 m nach oben oder unten zulässig ist.
- 3.2 Die Zulässigkeit von Änderungen von Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und deren Höhenlage eine Abweichung von 0,50 m vom grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkt übersteigt, bleibt von der Festsetzung Nr. 3.1 unberührt. Dies gilt nicht für Erweiterungen.

4. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schallleistungspegel der Pumpe).
- 5.3 Für die Zulassung von außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 6.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Carports und Garagen dürfen eine Tiefe von 8 m nicht überschreiten.
- 6.3 Für die Zulassung von außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Stellplätzen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

7. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Die maximale Breite von Zufahrten ist auf das zur Erschließung notwendige Maß und in Summe auf maximal 8,50 m je Baugrundstück begrenzt.

8. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

8.1 Flächen, für die im Beiplan Nr. 1 maximale Wasserspiegellagen angegeben sind, werden als Gebiete festgesetzt, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt, wobei jeweils zu beachten ist, dass die Situation für Ober- und Unterlieger sowie benachbarte Flächen der gleichen Höhenlage nicht verschlechtert wird:

1. Oberkanten von Lichtschächten sind oberhalb der im Beiplan Nr. 1 angegebenen maximalen Wasserspiegellage vorzusehen.
2. Türen und Fenster, die teilweise oder vollständig 10 cm und mehr unterhalb der im Beiplan Nr. 4 angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind drucksicher auszuführen.
3. Alternativ zu den Punkten 1 und 2 können mobile Schutzeinrichtungen, wie bspw. Dammbalkensysteme, vorgesehen werden. Diese sind in notwendiger Anzahl vorzuhalten.
4. Leitungsöffnungen, wie bspw. an WC-Anlagen, deren Öffnung sich teilweise oder vollständig unterhalb der im Beiplan Nr. 1 angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind mit Rückstausicherungen zu versehen.
5. Tiefgarageneinfahrten, die teilweise oder vollständig 1 m und mehr unterhalb der im Beiplan Nr. 1 angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind mit geeigneten Objektschutzmaßnahmen, wie bspw. einem Klappschott, zu versehen.
6. Als maximale Wasserspiegellage ist jeweils der höchste Punkt der einzelnen Abstufungen der im Beiplan Nr. 1 angegebenen maximalen Wasserspiegellage anzusetzen.

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs zulässige Aufschüttungen, Abgrabungen vorgenommen werden oder zulässige bauliche Anlagen errichtet werden, die zu einer Veränderung der bei Starkregenereignissen überfluteten Flächen führen (entspricht den Flächen, für die im Beiplan Nr. 1 maximale Wasserspiegellagen angegeben sind), gelten die Festsetzungen für diese Flächen gleichermaßen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind z.B. Schüttungen aus Rindenmulch, Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und ähnlichem.
- 9.2 Die Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen (mit Fugenanteil >15%, z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner oder fester Kiesbelag), lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen.
- 9.3 Vorhandene Baumbestände auf den Baugrundstücken und den privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Im Nahbereich ist eine Veränderung der vorhandenen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände wegen der Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück oder der privaten Grünfläche vorhanden sind, sind bei der Neuerrichtung von Hauptanlagen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher mittel- oder großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Fertigstellung der Hauptanlage folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden. Folgende Wuchsform ist vorzusehen: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe) mit Bodenanschluss. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- Hinweis: eine unverbindliche Pflanzliste ist dem Bebauungsplan unter 12.13 beigelegt.
- 9.4 Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus gehende Bepflanzungen sind zulässig.
- 9.5 Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Das schließt die gleichzeitige Nutzung durch Solaranlagen nicht aus.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche „L1“ ist zugunsten der Stadtwerke Gaggenau festgesetzt. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder mit hochbaulichen Anlagen überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnenden Pflanzen bepflanzt werden.

11. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, für die im Beiplan Nr. 1 maximale Wasserspiegellagen angegeben sind, sind nach der Starkregengefahrenkarte der 2024 veröffentlichten Untersuchung „Starkregenrisikomanagement für den Landkreis Rastatt und die Stadt Baden-Baden“ der Planungsgemeinschaft Wald + Corbe Consulting GmbH und geomer GmbH von einem außergewöhnlichen Abflussereignis (Ereignis, welches durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1h) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabfluss führt) betroffen. Die betreffenden Flächen werden als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sein können, gekennzeichnet.

12. Hinweise

12.1 Artenschutz

Eine im Bebauungsplanverfahren durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, welche der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben eine Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes bzw. eine teilweise Sanierung des Gebäudes vorsieht. Die Bestandsbäume auf dem Grundstück sollen bestehen bleiben und keine der bestehenden Grünflächen soll überplant werden. Unter diesen Voraussetzungen ist bei keiner, der in der Vorprüfung betrachteten Arten(-gruppen) auf Grundlage einer vorhabensbedingten Betroffenheit auszugehen. Aus artenschutzfachlicher Sicht werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst. Gezielte Artenschutzmaßnahmen sind zu diesem Zeitpunkt nicht notwendig.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt das Baufenster baulich ausgeschöpft werden, bzw. Gebäudeabriss, Überplanung von Grünflächen oder Entfernung von Gehölzen geplant werden, sind mögliche Betroffenheiten geschützter Arten erneut zu bewerten, um eine Notwendigkeit des Ergreifens von Artenschutzmaßnahmen bezogen auf den Umfang des geplanten Eingriffs zu prüfen.

Im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zur Zulassung von einzelnen Bauvorhaben (Baugenehmigungsverfahren) ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung vorzulegen. Gegebenenfalls müssen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die potenziell vorkommenden Artengruppen festgelegt werden. Ohne diese Betrachtung und Festlegung von Maßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die künftig folgenden Einzelbautätigkeiten erfüllt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen nur in bestimmten Zeiträumen (z.B. Bauzeitenregelung für Abriss der Schuppen und Rodungsarbeiten) oder bereits vor dem Baubeginn (z.B. Anbringen von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) umzusetzen sind.

Bei Abriss oder Teilabriss von baulichen Anlagen, sind diese vorab durch geschultes Fachpersonal auf ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder Vögel festgestellt werden, so sind die Maßnahmen sofort zu unterbrechen und Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde Rastatt aufzunehmen.

Rodungsarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

Außenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen- um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können- so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Parkplatzbeleuchtung erfolgen.

12.2 Kampfmittel

Da das Stadtgebiet von Gaggenau während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurde, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Somit wird eine flächenhafte Vorortprüfung empfohlen.

12.3 Geotechnik und Geothermie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm" und "Ortenau-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Michelbach-Formation" im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Es wird darum gebeten, vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis zu nehmen.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.

Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort sind auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Es wird darum gebeten, hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen zu nutzen.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

Es wird um Beachtung des aktuellen Merkblattes für Planungsträger gebeten.

12.4 **Geochemie**

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

12.5 **Boden**

Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor.

Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, ist zu berücksichtigen, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen.

Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.6 **Grundwasser**

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Plangebiet liegt in Zone III des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Bad Rotenfels.

12.7 Niederschlagswasser / Abwasser

Die privaten Abwasseranlagen sind gemäß Abwassersatzung der Stadt Gaggenau, der DIN EN 1610 und der DIN 1986 Teil 30 (jeweils in der aktuellsten Fassung) zu prüfen. Bestands- und Zustandsdokumentation sind bei Bedarf den Behörden vorzulegen.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser wird aus mikrobiologischer Sicht untersagt. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 01. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt Rastatt – Gesundheitsamt -, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

12.8 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Um eine ausreichende Reinigungswirkung und Verweilzeit im Boden zu gewährleisten muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Geeignet sind Durchlässigkeitsbeiwerte (Kf-Werte) zwischen $5 \cdot 10^{-3}$ m/s und $5 \cdot 10^{-6}$ m/s.

- Ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) von mindestens 1 m ist einzuhalten.
- Eine direkte Einleitung in den Untergrund ohne vorherige Reinigung über bewachsenen Boden ist nicht zulässig.
- Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist ein Mindestabstand einzuhalten um eine Gebäudevernässung zu vermeiden. Der Abstand der Versickerungsanlage zur Bebauung sollte das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.
- Im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung sind Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme zulässig die eine Versickerung über mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden ermöglichen. Ebenfalls möglich sind gleichwertige Sickersysteme mit DIBt-Zulassung.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur schadlos möglich. Deshalb darf das Wasser nicht über belasteten Boden (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen etc.) abgeleitet werden.

12.9 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

12.10 Versorgungsanlagen

Der Eigentümer hat, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, nach § 12 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

12.11 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.

12.12 Telekommunikation

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.

12.13 Löschwasserversorgung und Brandschutz

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

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindesten 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit freizugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

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

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

12.14 Abfallwirtschaft

Falls im Bereich der genannten Straßen für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag der Gehweg nicht genügend Platz bietet, um die Abfallcontainer behinderungs- und gefahrungsfrei bereitstellen zu können, sind Standplätze auf dem Erschließungsgrundstück in Verlängerung des Gehwegrandes mit festem Untergrund und verkehrssicherem Zugang, auf dem die Container leicht zu bewegen sind, einzurichten.

12.15 Baumpflanzungen

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

Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl an verschiedenen Bäumen für öffentliche und private Freiflächen. Der Fokus der Auswahl liegt auf hitze- und trockenheitsresistenten beziehungsweise heimischen Arten mit hohem ökologischen Wert. Die Listen dienen als unverbindliche Empfehlung.

Mittel- bis großkronige Laubbäume mit guter Stadtklimaverträglichkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumhöhe (m)	Kronenbreite (m)
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	20-30	10-15
Alnus x spaethii	Purpur-Erle	12-15	6-8
Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	12-15
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	10-15	12-18
Celtis australis	Zürgelbaum	10-20	10-15
Corylus colurna	Baumhasel	15-20	10-12
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	10- 15	4-8
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	25-35	12-20
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	10-15	8-12
Prunus avium	Kulturkirsche	15-20	6-8
Quercus cerris	Zerr-Eiche	20-25	8-15
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	20-30	10-15
Sophora japonica	Schnurbaum	10-20	12-15
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde	20-30	10-15
Ulmus-Hybride	Ulme	15-20	10-15
Zelkova serrata	Jap. Zelkove	15-20	8-12

Großkronige Bäume = Bäume 1. Ordnung, Wuchshöhe 20 bis 40 m.

Mittelkronige Bäume = Bäume 2. Ordnung, Wuchshöhe bis 20 m.

Kleinkronige Laubbäume mit guter Stadtklimaverträglichkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumhöhe (m)	Kronenbreite (m)
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn	8-10	4-5
Acer campestre „Hubers Elegant“ u.a.	Feld-Ahorn i. S.	6-10	3-4
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	6-10	4-8

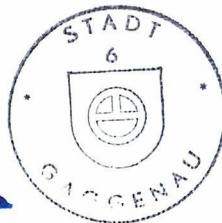
Acer rubrum „Red Sunset“ u.a.	Rot Ahorn i.S.	8-10	2-3
Carpinus betulus „Fastigiata“ u.a.	Hainbuche i.S.	9-12	5-7
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum	4-8	4-8
Liquidambar styraciflua „Slender Silhouette“ u.a.	Amberbaum i. S.	10-15	1,5-2
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Tulpenbaum i.S.	12-15	5-7
Malus tschonoskii u.a.	Zierapfel i.S.	8-12	2-4
Magnolia kobus	Baum magnolie	8-10	4-6
Parrotia persica	Eisenholzbaum	7-12	4-5
Sorbus aria	Mehlbeere i.S.	6-12	4-8
Sorbus intermedia „Brouwers“ u.a.	Schwedische Mehlbeere	8-10	4-6
Malus i.S.	Kulturapfel	4-5	2-4
Cydonia oblonga	Quitte	4-5	3-4
Pyrus i.S.	Kulturbirne	6-8	4-5

Kleinkronige Bäume = Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhe bis 10 m.

Gaggenau, 14. Juli 2026



Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister



Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
"Franz-Grötz-Straße 2b"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 19.02.2026)

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 13. Juli 2026 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 19.02.2026 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

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

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

§ 4

Dächer

1. Im gesamten Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als geneigtes Dach in Form eines Satteldachs (SD), als Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) zulässig.
2. Dächer sind als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von bis zu 35° Dachneigung zulässig.

3. Dachüberstände dürfen bei geneigten Dächern maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen. Dachüberstände bei Flachdächern sind unzulässig.

§ 5

Fassadengestaltung

Straßenzugewandte Außenwände sind mit einem Öffnungsanteil von mind. 10 % auszuführen.

§ 6

Werbeanlagen

1. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb im Geltungsbereich darf 10 m² nicht überschreiten.
2. Werbeanlagen auf Dächern bzw. über Dachtraufen sind unzulässig. Vordächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
3. Flächige Werbeanlagen müssen unmittelbar auf die Fassade aufgebracht werden. Sie dürfen maximal 2 m in der Höhe und maximal 5 m in der Breite betragen und den oberen Wandabschluss (Attika) nicht überragen.
4. Beschilderung von Einfahrtsbereichen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m über Geländeneiveau zulässig. Sie dürfen jedoch die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht behindern.
5. Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Werbeflächen oder Schriftzügen ist nur an einer Stelle pro Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Sie darf maximal 1,5 m in der Höhe und 5,0 m in der Breite nicht überschreiten.
6. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich ist maximal ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig. Fahnenwerbung ist unzulässig.

§ 7

Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke einschließlich der lediglich unterbauten Freiflächen der Baugrundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie auf ein Mindestmaß zu beschränkende Zuwege und Zufahrten benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schotter- oder Mulchgärten (großflächig mit Steinen bzw. Mulch bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).
2. Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 8

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Tote Einfriedungen von Grundstücken und Sichtschutzanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Hinterkante der Verkehrsflächenbefestigung (z. B. Gehweg, Radweg, Fahrbahn), sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Sie dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1,20 m überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des unmittelbar darüber befindenden höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
2. Soweit bei vorhandenen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse sind mit Ausnahme der folgenden Abs. 2-4 zu erhalten.
2. Geländeänderungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeänderungen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m ab Oberkante Gelände zulässig, wenn diese dazu dienen, das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren und Böschungen in diesem Bereich nicht möglich sind.
4. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

§ 10

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

§ 11

Darstellung der Höhenlage von Baukörpern im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art und einschließlich ggf. vorgesehener Stützmauern, kenntlich zu machen.

Ebenfalls müssen im Baugesuch alle Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Lage- und Erdgeschossplan dargestellt sein. Alternativ können gesonderte Pläne, in denen die Maße und das Volumen der Geländeänderungen dargestellt sind dem Baugesuch beigefügt werden.

§ 12

Ausnahmen

Ausnahmen von den §§ 3 bis 10 können zugelassen werden, wenn Belange der Baugestaltung sowie des Orts- und Straßenbilds und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

§ 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.

Hinweise

1. Um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu vermeiden, wird alternativ zu der gesetzlich geforderten Gewässereinleitung oder Versickerung des Niederschlagswassers der Bau einer Retentionszisterne verlangt. Unter Berücksichtigung des Spitzenabflussbeiwerts Cs aus DIN 1986-100 beträgt ihr Fassungsvermögen in der Regel mindestens 50 Liter pro m² versiegelte Fläche und ihr Retentionsvolumen mindestens 2/3 ihres Mindestvolumens. Das Fassungsvermögen und das Retentionsvolumen sind einzelfallbezogen vom Planer zu ermitteln. Das Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zählen nicht zur versiegelten Fläche. Die maximale Abflussmenge (l/s) ermittelt sich über die neu versiegelte Fläche (in m²) und ist mit dem Faktor 0,002 zu berechnen.

Gaggenau, 14. Juli 2026

Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister

