



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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

WA	GRZ	Art der baulichen Nutzung und Gemeinschaftsanlagen	Höhe der Gebäude, Bezugshöhe
0,4	FD	Bauweise	Dachform, Dachneigung

15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Tga Tiefgaragen
 - St Stellplätze
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
 - 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.15. Firstlinie
 - 15.16. Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhe
 - 15.17. Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe


Wichtiger Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf einer Überschwemmungsfläche (HQ 100), entsprechend Wasser-gesetz Baden-Württemberg. Die genaue Lage der Überschwemmungsfläche (Stand: Januar 2016 - "Fach-informationssystem Hochwasserrisikomanagmet Baden-Württemberg") kann dem Beiplan zur Begründung des Bebauungsplanes, bzw. dem o.g. Fach-informationssystem entnommen werden.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 2 BauGB)	am: 14.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 26.03.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 18.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 21.05.2015
Öffentliche Auslegung	vom: 29.05.2015 bis: 29.06.2015
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 21.05.2015
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 29.05.2015 bis: 29.06.2015
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 01.02.2016

Ausfertigung:
Gaggenau, 15.02.2016
[Signature]
C. Frey, Oberbürgermeister



In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 18. Feb. 2016

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

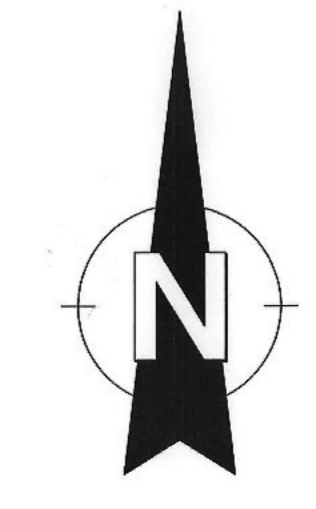
Verfahrensabwicklung: *[Signature]*
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung

[Signature]
M. Pfeiffer, Bürgermeister

BAU- FERTIGUNG 4
STADTTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET : NÖRDLICH DER SCHLOTTERÄXTBRÜCKE nach § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 20.01.2016

STADTPLANER: C. FREY, J. BAUER
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.16.1

2 . Fertigung

5

Recht und Planen/PLA
II 61/Ku/Fy/Bau

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan
" Nördlich der Schlotteräxtbrücke "
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 20.01.2016)

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 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Regelmäßig zulässig sind die (gem. Abs. 3) ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ausreichend notwendige Stellplätze, nachgewiesen werden können (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V. §1 Abs. 6 BauNVO).
- c) 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. 6 Nr. 1 BauNVO):
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil als Grundflächenzahl und mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl, durch die festgesetzte Tiefgarage, ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit intensiv begrüntem Tiefgaragendach bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika bzw. Gebäudehöhe. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoss Rohfußbodenhöhe und der Oberkante Attika bzw. der Gebäudehöhe.

Für das Haus 1 und 2 ergeben sich, durch zurückgesetzte oberste Geschosse, unterschiedliche Gebäudehöhen. Die jeweils zulässige Gebäudehöhe kann der Planzeichnung und den System-schnitten entnommen werden.

Die Festsetzungen zur Höhenlage sind zu beachten (s. Nr. 3).

Technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, etc. sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis max. 1,0 m und insg. bis max. 10 % der Dachfläche die max. Gebäudehöhe (im Bereich der Penthouseüberdachung) überschreiten.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf die Höhe des nächstgelegenen Bezugspunktes.

Für das Haus 1 wird die Höhenlage bei 149,52 üNN festgesetzt. Von dieser Höhe kann um max. 1,15 m nach oben abgewichen werden.

Für das Haus 2 wird die Höhenlage bei 149,63 üNN festgesetzt. Von dieser Höhe kann um max. 1,05 m nach oben abgewichen werden.

Für das Haus 3 wird die Höhenlage bei 149,68 üNN festgesetzt. Von dieser Höhe kann um max. 1,0 m nach oben abgewichen werden.

Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf eine Höhe von 150,67 üNN nicht überschreiten.

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

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baulinien und Baugrenzen.

6. Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen werden entsprechend des Eintrages in den zeichnerischen Festsetzungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im zeichnerischen Teil festgesetzte Flächen für Stellplätze, unzulässig.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Anlagen die zu Unterstellung von Müllbehälter dienen. Diese sind einzugrünen.

Ausnahmsweise sind entsprechend der Mindestanforderungen des Brandschutzes auch Fluchttreppen u.ä. außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf der Fläche zwischen Bürgersteig (Grenze Straßengrundstück) und Tiefgarage ist eine Überdachung der Tiefgaragen zu- und -ausfahrt bis zu einer maximalen Höhe von 2,5m bezogen auf das Straßenniveau der Hauptstraße zulässig.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird für das Haus 1 auf max. 8, für das Haus 2 auf max. 10 und für das Haus 3 auf max. 5 begrenzt.

9. Schallschutzfestsetzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, §)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmpegelbereiche festgesetzt (s. Planeintrag). Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (vgl. Tabelle 1). Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

Bei Gebäuden mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Schlafräumen und Kinderzimmern, (gem. DIN 4109) Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die schalltechnischen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen auch für die Dachflächen und Dachflächenfenster.

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.

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

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Büroräumen und ähnliches
I	Bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Ergänzend wird darauf hingewiesen: Für alle Fassaden, die nicht in den Lärmpegelbereich III oder IV fallen wird ebenfalls eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III empfohlen.

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 die Lärm abgewandte Seite der Bebauung. Dies ist im aktuellen Planungsstand auch vorgesehen.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Instandhaltung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

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

Leitungsrecht L1

Im süd-östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Leitungsrecht L1 zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich der verdolte Wiebelsbach. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern etc. überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, für den Leitungsträger zugänglich sein.

12. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang des Murgdammes ist der Dammschutzstreifen (siehe zeichnerische Darstellung) von baulichen Anlagen und Hindernissen freizuhalten. Hierzu zählen auch Einfriedungen und Bepflanzungen.

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

13.1 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, auf privaten Flächen zu dulden.

13.2 Denkmalschutz

(§§ 20, 27 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe –Referat 25–Denkmalpflege–) 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. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

13.3 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. 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.

Entsprechend des Berichtes „Aufschlussbohrungen im September/Oktober 2015, Bewertung der Grundwasserverhältnisse“ vom 4. Januar 2016 des Büros für Altlasten und Umweltgeologie, Dr. Klaus Frank, ist unterhalb der Sohle der Tiefgarage eine mindestens 20 cm mächtige Kiesschicht einzubauen. Diese Kiesschicht ist als Drainage für das anströmende Hang- bzw. Grundwasser wirksam. Im weiteren Abstrom bindet diese Drainageschicht dann an die Sande und Kiese des Talgrundwasserleiters an.

13.4 Regenwassernutzung

(§ 11 BSeuchenG, § 37 InfSchutzG, § 13 TrinkwasserVO)

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung von Regenwasser zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht nicht erlaubt.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind gegenüber dem Landratsamt Rastatt - Gesundheitsamt - anzeigepflichtig.

13.5 Hochwasserschutz

Lage im Überschwemmungsgebiet

Größere Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich, nach aktuellem Stand der Hochwassergefahrenkarten, im Bereich eines Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) - siehe auch Beiplan zum Bebauungsplan. Das restliche Plangebiet befindet sich fast überwiegend im HQ_{extrem}. Aufgrund der Anforderungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz wurde eine wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens durch das Fachingenieurbüro Wald+Corbe (vom 30. April 2015) durchgeführt.

Bei der Ermittlung des verloren gehenden Retentionsvolumens wurde eine Bilanz zwischen dem verdrängtem Retentionsvolumen im Ist-Zustand (bestehende Bebauung) und dem verdrängtem Retentionsvolumen im Plan-Zustand aufgestellt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung geht durch den Neubau kein Rückhalteraum verloren.

Der Murgdeich wird im Bereich des geplanten Bauvorhabens nicht direkt überströmt. Die dargestellte Überflutung ergibt sich aufgrund des fehlenden Freibords am Murgdeich in diesem Bereich. Somit ergibt sich für die Murg bei einer Neubebauung des Flurstücks 3122/3 keine Änderung von Wasserstand und Abfluss. Oberhalb des Planungsbereichs sind keine Überflutungen vorhanden, d.h. Oberlieger sind durch eine Änderung der Bebauung auf dem Flurstück 3122/3 nicht betroffen. Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt. In den vorhandenen Murgdeich wird im Rahmen der Neubebauung nicht eingegriffen.

Hochwasserangepasstes Bauen

Das geplante Gebäude wird unterkellert und mit einer Tiefgarage versehen. Hier ist zu prüfen, ob im Hochwasserfall eine Flutung der Tiefgarage und der Kellerräume durch das Anbringen von mobilen Hochwasserschutzzeilen verhindert werden kann. Das Gebäude ist hochwasserangepasst zu errichten.

Dammschutz – Landesbetrieb Gewässer (Regierungspräsidium Karlsruhe)

Durch den Bau, Betrieb oder Bestand der Anlage dürfen die Unterhaltungsarbeiten an der Murg und deren Dämme nicht eingeschränkt werden. Sollte sich durch den Bau, Betrieb oder Bestand der Anlage ein erhöhter Unterhaltungsaufwand ergeben, so hat der Antragsteller hierfür Ersatz zu leisten.

Die Dammböschung und der Dammschutzstreifen von mindestens 3 m (Wassergesetz § 60 Abs. 5) –siehe auch Nr. 15 – sind von Anlagen und Hindernissen frei zu halten. Hierzu zählen auch Einfriedungen und Bepflanzungen. Eingriffe in die Dammböschung und den Dammschutzstreifen von mindestens 3 m (Wassergesetz § 60 Abs. 5) sind nicht zulässig. Evtl. dennoch tangierte Flächen sind umgehend in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Referat 53.2, wiederherzustellen. Im Hochwasserprofil dürfen keinerlei Baumaterialien, Maschinen, Betriebsstoffe oder Vergleichbares gelagert werden. Der Berechtigte haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch den Bau, Betrieb oder Bestand der Anlage entstehen.

Der Berechtigte hat die Bestimmungen dieser Entscheidung vor Baubeginn dem verantwortlichen Bauleiter gegen Unterschrift zur Kenntnis und Beachtung zu geben.

Ein Ersatz von Schäden an der Anlage durch das Land infolge Einwirkung des Gewässers ist ausgeschlossen. Für die Folgen von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen haftet das Land nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

13.6 Artenschutz

Es wurde ein Artenschutzgutachten durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl (vom Mai 2015) durchgeführt. Demnach ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Vögeln und Fledermäusen folgendes zu beachten:

Erfolgt der Abriss des Bestandsgebäudes zwischen September und Februar, ist nicht mit Verbotstatbeständen zu rechnen.

13.7 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.

13.8 Geologie

- Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund aus jungen Talsedimenten 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. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen; dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

- Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

- Allgemeine Hinweise

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

13.9 Boden und Altlasten

Zur Ermittlung der Bodenbelastungen durch die vormalige Nutzung als Kfz-Werkstatt wurde eine „Bodenuntersuchung“ (Bericht vom 07.06.2014) sowie eine „Grundwassererkundung“ (Bericht vom 28.10.2015) beide vom Büro für Altlasten und Umweltgeologie Dr. Klaus FRANK durchgeführt.

Bei der Bodenuntersuchung ergaben sich punktuelle Nachweise für den KW-Index sowie den Schadstoffparameter PCB. Daher sind Maßnahmen zur Bodensanierung durchzuführen. Diese sind im Bericht vom 07.06.2014 näher erläutert.

In Ergänzung der o.g. Bodenuntersuchung, wurde die oben ebenfalls erwähnte Grundwassererkundung durchgeführt. Der dazugehörige Bericht (vom 28.10.2015) stellt fest, dass auf dem Gelände der ehemaligen Kfz-Werkstatt, im unmittelbaren und direkten Abstrom des ehemaligen Säurelagers, eine Grundwasserbelastung mit Arsen, Blei und Chrom über einer neu errichteten Meßstelle (GWM 2) erfasst wurde. Dabei werden die entsprechenden Prüfwerte für

Arsen, Blei und Chrom, die vom Land Baden-Württemberg für Grundwasserschadensfälle angewendet werden, sowie die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, überschritten.

Nach Auskunft des Umweltamtes (Landratsamt Rastatt) ergibt sich für den Altstandort folgender, aktueller Handlungsbedarf:

- Im Bodenschutz- und Altlastenkataster ist der Altstandort mit dem Handlungsbedarf „S – Sanierung“ nach abgeschlossener „Detailuntersuchung“ eingetragen (s. Datenblatt)
- Für die Bausubstanz ist ein Rückbau-/Entsorgungskonzept zu erstellen
- Nach Rückbau der Gebäude kann die Entsorgungsrelevanz des Bodens durch Beprobung geprüft werden
- Für den Boden ist ein Aushub-/ Entsorgungskonzept zu erstellen
- Der belastete Boden ist auszuheben und zu entsorgen
- Die Sanierungsziele für den Pfad Boden - Mensch müssen festgelegt werden z.B. im Rahmen eines Sanierungsplans.
- Für den Pfad Boden – Grundwasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Es besteht insoweit auch kein Sanierungsbedarf.

Die konkreten Sanierungsmaßnahmen und Erfolgsnachweise müssen auf der Baugenehmigungsebene bzw. während der Realisierung des Vorhabens erbracht werden und sind mit der zuständigen Fachbehörde (Umweltamt, Landratsamt Rastatt) abzustimmen.

13.10 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.

13.11 Stadtwerke

Die Erschließung des Baugebietes mit Wasser, Gas und Strom kann über die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Hierzu müssen die Anschlussleitungen Gas und Wasser für die neu geplanten Gebäude ab der Kreuzung Hördelesteiner Weg bzw. für Strom ab dem Stromverteiler gegenüber Haus Nr. 184, verlegt werden. Die Kosten hierfür hat der Bauherr vollumfänglich zu tragen. Eine Versorgung der geplanten Gebäude mit Telekommunikation kann aufgrund fehlender Infrastruktur durch die Stadtwerke Gaggenau nicht ermöglicht werden. Eine ausreichende Beleuchtung ist bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen deren Hausanschlüsse an geeigneter Stelle von der Hauptleitung getrennt werden. Ob und wenn ja, wie die vorhandenen Hausanschlüsse teilweise noch genutzt werden muss noch überprüft werden. Detaillierte Überprüfungen und Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

13.12 Wiebelsbach

Das Plangebiet wird im Osten von dem verdolten Wiebelsbach gekreuzt. Der Wiebelsbach ist als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft und wird im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als solcher geführt und mündet in die Murg. Alle Maßnahmen z. B. zur Offenlegung, Aufweitung oder Verlegung dieses Gewässers sind frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt abzustimmen. Ggf. erforderliche Anträge auf wasserrechtliche Zulassung sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen. Die städtische Tiefbauabteilung beabsichtigt die Verdolung mittelfristig zu öffnen.

13.13 Straßenbauamt

Die K 3767 (Hauptstraße) grenzt direkt an den Bebauungsplan an. Bei der Neugestaltung der Außenanlagen ist darauf zu achten, dass für die oberirdisch parkenden Fahrzeuge sowie die

aus der Tiefgarage ausfahrenden KFZ keine Sichtbehinderung besteht und ein gefahrloses Ausparken bzw. Ausfahren möglich ist.

13.14 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Der notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“. Für das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Schlotteräxtbrücke“ werden folgende Bemessungskriterien gesetzt.

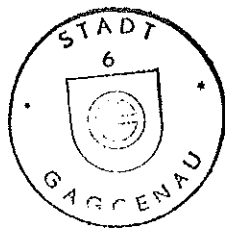
Anzahl der Vollgeschosse:	> 3
Brandausbreitungsrisiko:	klein
Geschossflächenzahl aus Grundflächenzahl ermittelt	
Anzahl Vollgeschosse x Grundflächenzahl	$5 \times 0,4 = 2,0$

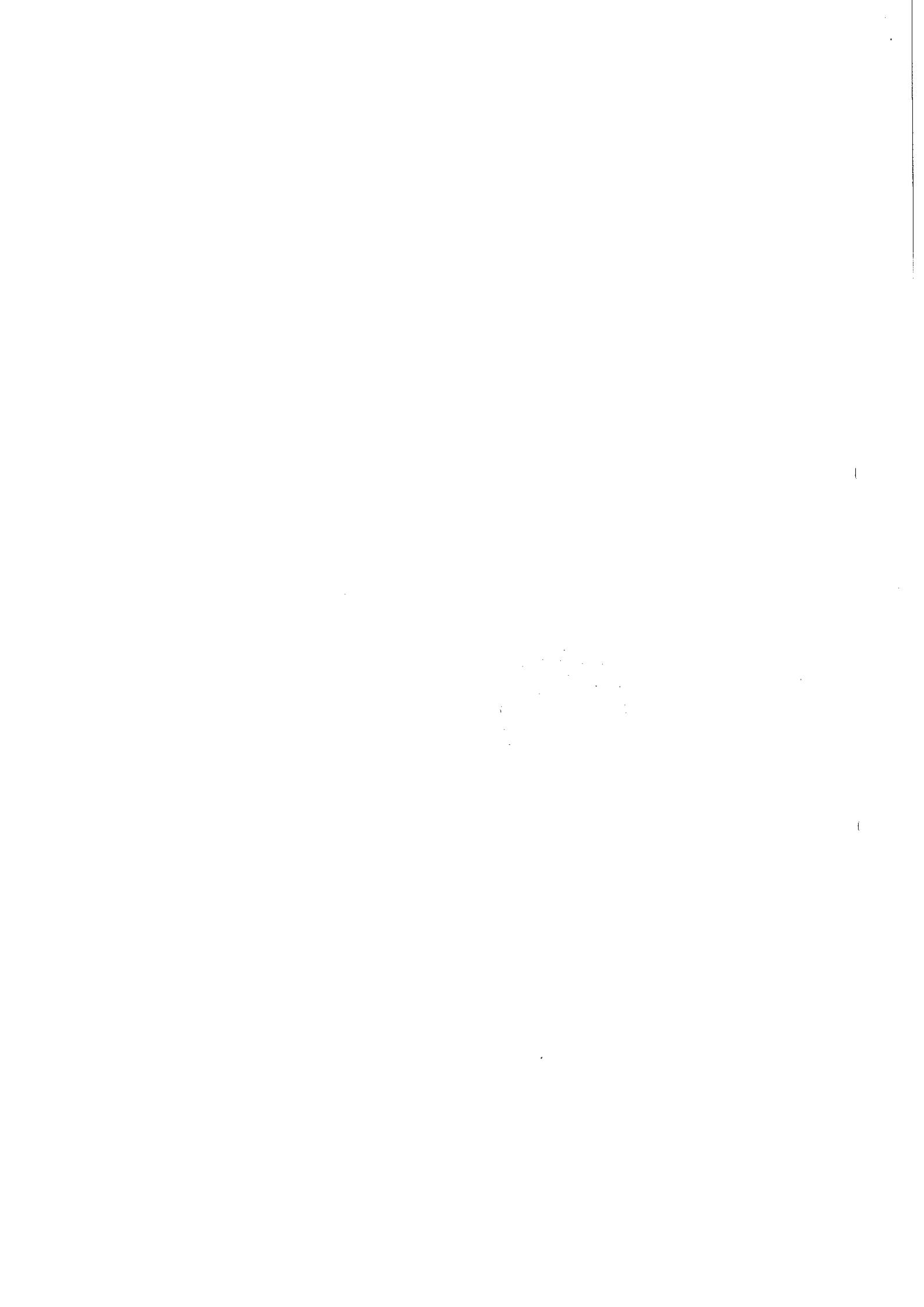
Mit diesen Kriterien ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Ein Teil des Löschwassers kann auch aus anderen Quellen als dem örtlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Löschwassermenge muss im Einsatzfall zwei Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Gaggenau, 15. Februar 2016


Christof Florus
Oberbürgermeister





2. Fertigung

9

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Nördlich der Schlotteräxtbrücke" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand 20.01.2016)

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 01. Februar 2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 06. Mai 2015 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 für Dacheindeckungen und Fassaden 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,
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 Einfriedungen,
4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert $Y < 6$).

§ 4 **Dächer**

- a) **Dachform:**
Siehe Einschriebe im Bebauungsplan.
- b) **Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**
Bei geneigten Dächern muss der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m Abstand haben.
- c) Die Dachflächen der Wohngebäude und Tiefgarage sind mindestens extensiv zu begrünen.

§ 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 0,50 m² zulässig.
4. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
5. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind ausgeschlossen.

§ 6 **Einfriedungen / Stützmauer**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptstraße hin ist das Setzen von bis 1,30 hohen Mauerscheiben oder Mauerwerk zulässig, die mit Erde hinterfüllt und entlang der Mauerkrone mit einheimischen Gehölzen bepflanzt sind.

Stützmauern im Bereich der Hauptstraße sind auch zulässig, soweit sie für die Herstellung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten notwendig sind.

In den Ein- und Ausfahrtsbereichen des Plangebietes, dürfen Einfriedungen oder Stützmauern die verkehrlichen Sichtbeziehungen nicht behindern. Dies gilt insbesondere für den Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Selbacher Str. (Schlotteräxtbrücke).

§ 7 **Befahr- und Begehbare Flächen**

1. Stellplätze und deren Zufahrten 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.

§ 8

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisternen wird bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Alternativ zur zuvor beschriebenen Pufferung des Regenwassers über eine Zisterne ist – soweit das Landratsamt Rastatt dieses zulässt – auch eine Direkteinleitung des Regenwassers in die Murg zulässig.

§ 9

Festlegung der Stellplatzverpflichtung

Im Plangebiet sind 1,35 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

§ 10

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

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

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

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

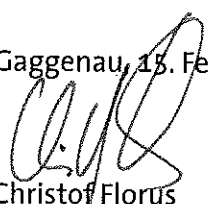
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 12

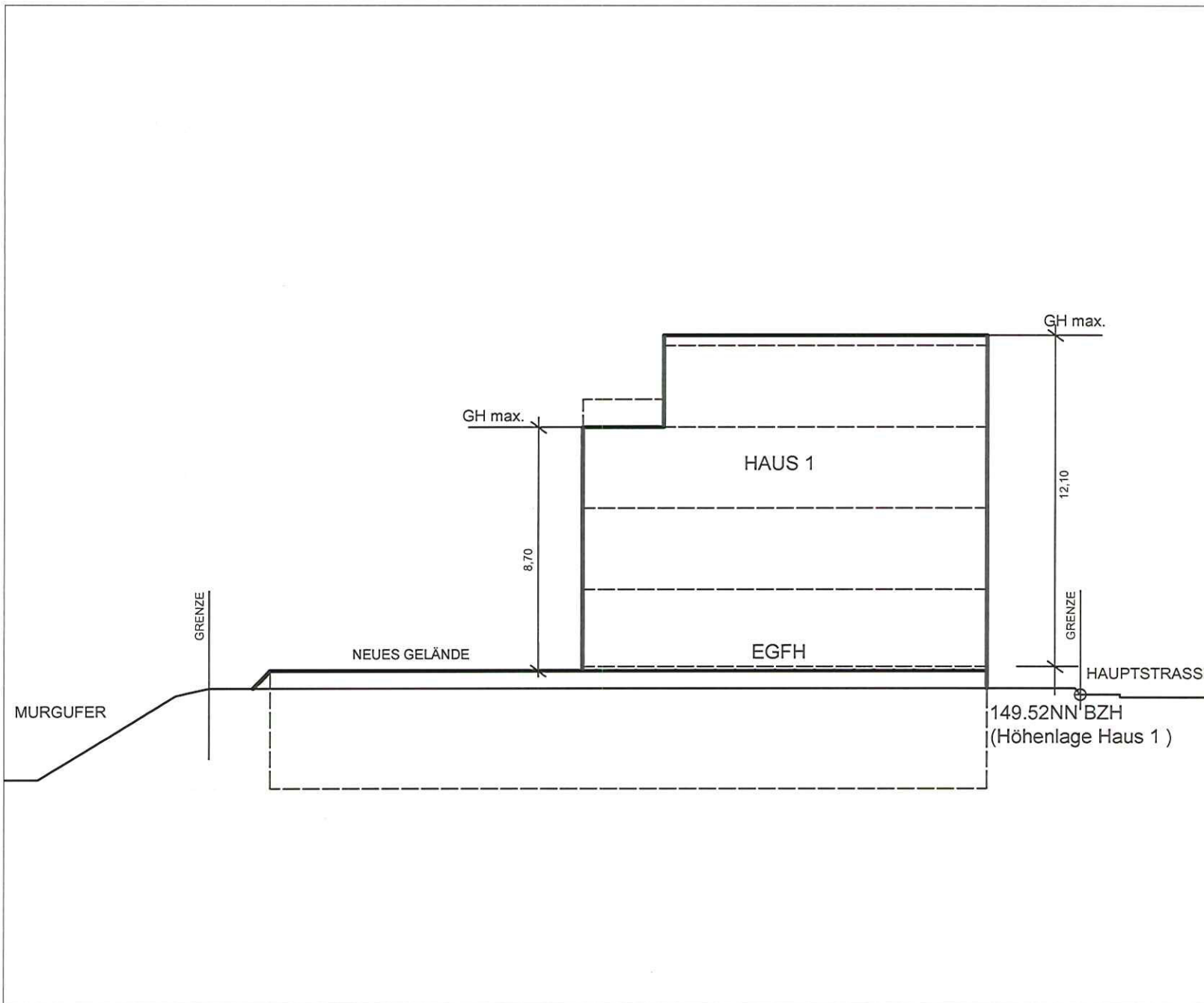
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 15. Februar 2016


Christof Florus
Oberbürgermeister





⊕ GAGGENAU

2.....FERTIGUNG 6

STADTTEIL OTTENAU

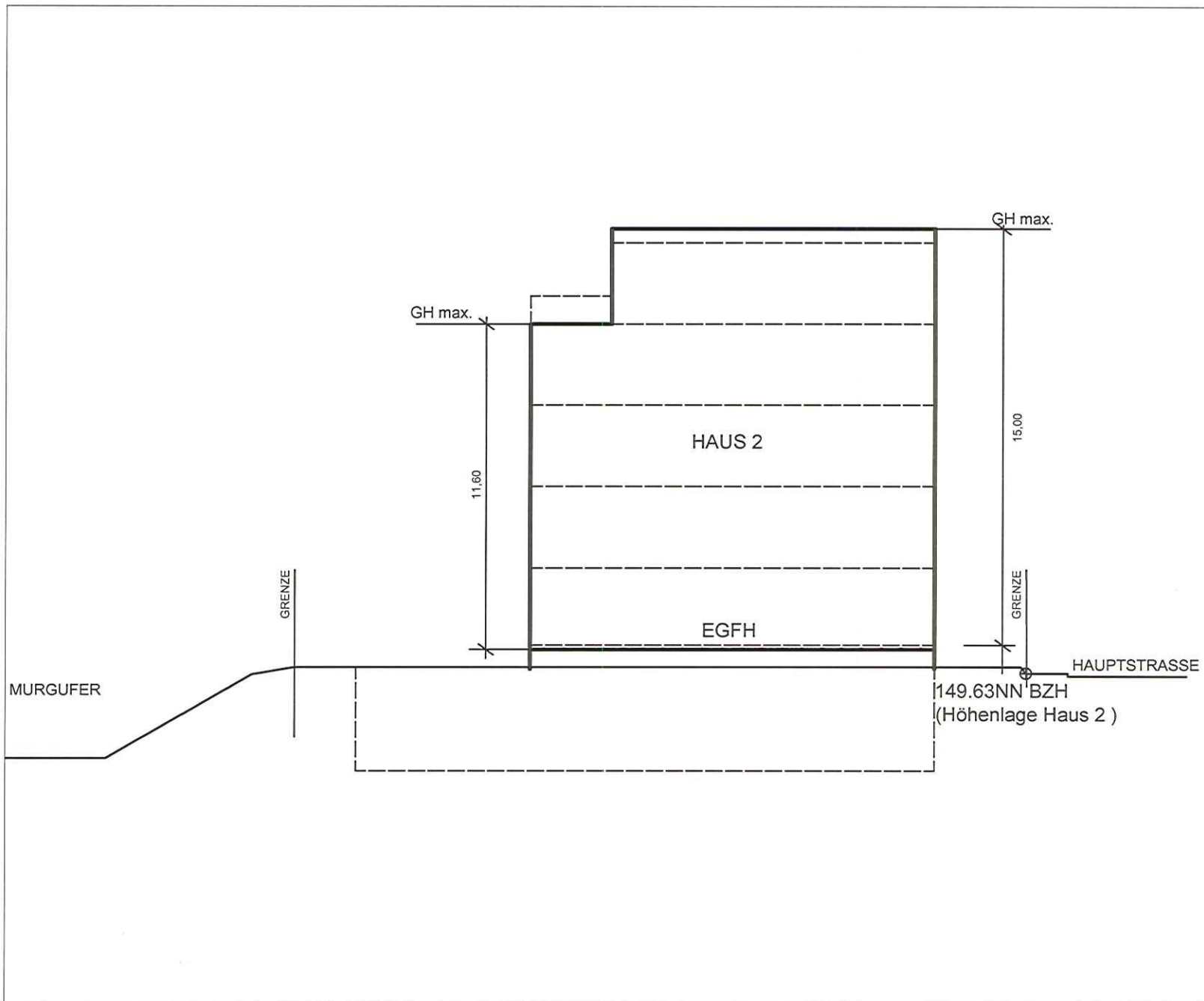
BAUGEBIET : NÖRDLICH DER
SCHLOTTERÄXTBRÜCKE
nach § 13a BauGB

SYSTEMSCHNITT HAUS 1

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 20.01.2016

STADTPLANER: C. FREY, J. BAUER
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.16.4



GAGGENAU

Z...FERTIGUNG 7

STADTTEIL OTTENAU

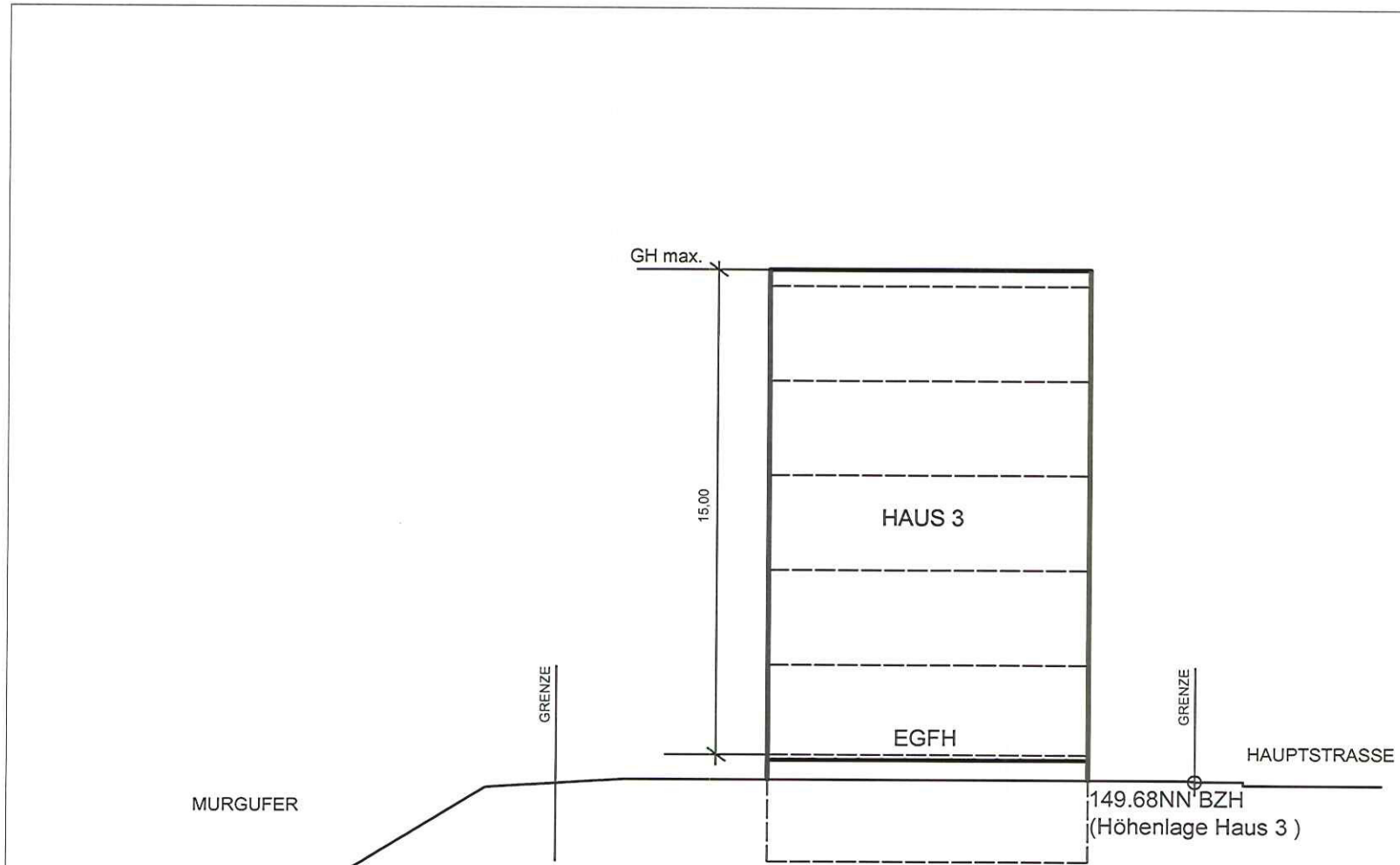
BAUGEBIET : NÖRDLICH DER
SCHLOTTERÄXTBRÜCKE
nach § 13a BauGB

SYSTEMSCHNITT HAUS 2

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 20.01.2016

STADTPLANER: C. FREY, J. BAUER
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.16.4



BAUGEBIET : NÖRDLICH DER
SCHLOTTERÄXTBRÜCKE
nach § 13a BauGB

SYSTEMSCHNITT HAUS 3

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG 20.01.2016

STADTPLANER: C. FREY, J. BAUER
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.16.4

