

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. §2DSchG nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:


Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 20.09.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 26.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 29.07.2021
Öffentliche Auslegung	vom: 06.08.2021 bis: 06.09.2021
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 27.07.2021
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 28.07.2021 bis: 06.09.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 04.04.2022

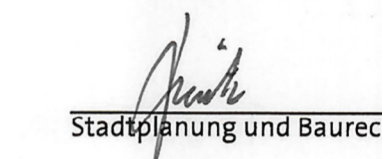
Ausfertigung:
Gaggenau 05.04.2022



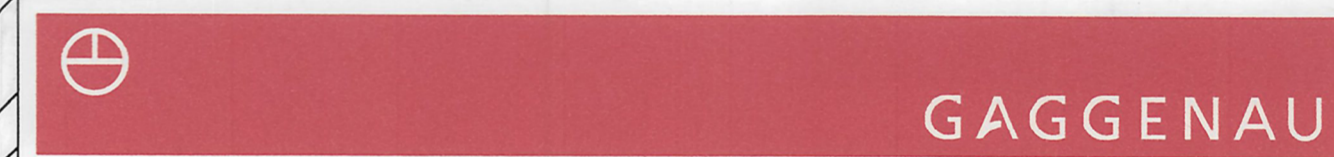

C. Florus, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 28.04.2022

Planfertigung: 
Stadtplanung und Baurecht

Verfahrensabwicklung: 
Stadtplanung und Baurecht

M. Pfeiffer, Bürgermeister



STADTTEIL OTTENAU

...FERTIGUNG
BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HAUPT- UND FRIEDHOFSTRAÙE"
nach § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN



STADTPLANUNG UND BAURECHT 10.03.2022
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: C. DIBOS
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER


M. 1:500

GEÄNDERT:




PLAN NR. 3.18.1

2. FERTIGUNG

Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Überflutungsflächen

-  HQ50 gem. §78 b WHG
 -  HQ100 gem. §76 WHG i.V.m. §65 WG
 -  HQextrem gem. §78 b WHG
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

 **GAGGENAU**

STADTTEIL OTTENAU

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HAUPT- UND FRIEDHOFSTRAßE"
nach § 13a BauGB

**BEIPLAN
ÜBERSCHWEMMUNGS-
UND RISIKOGEBIETE**



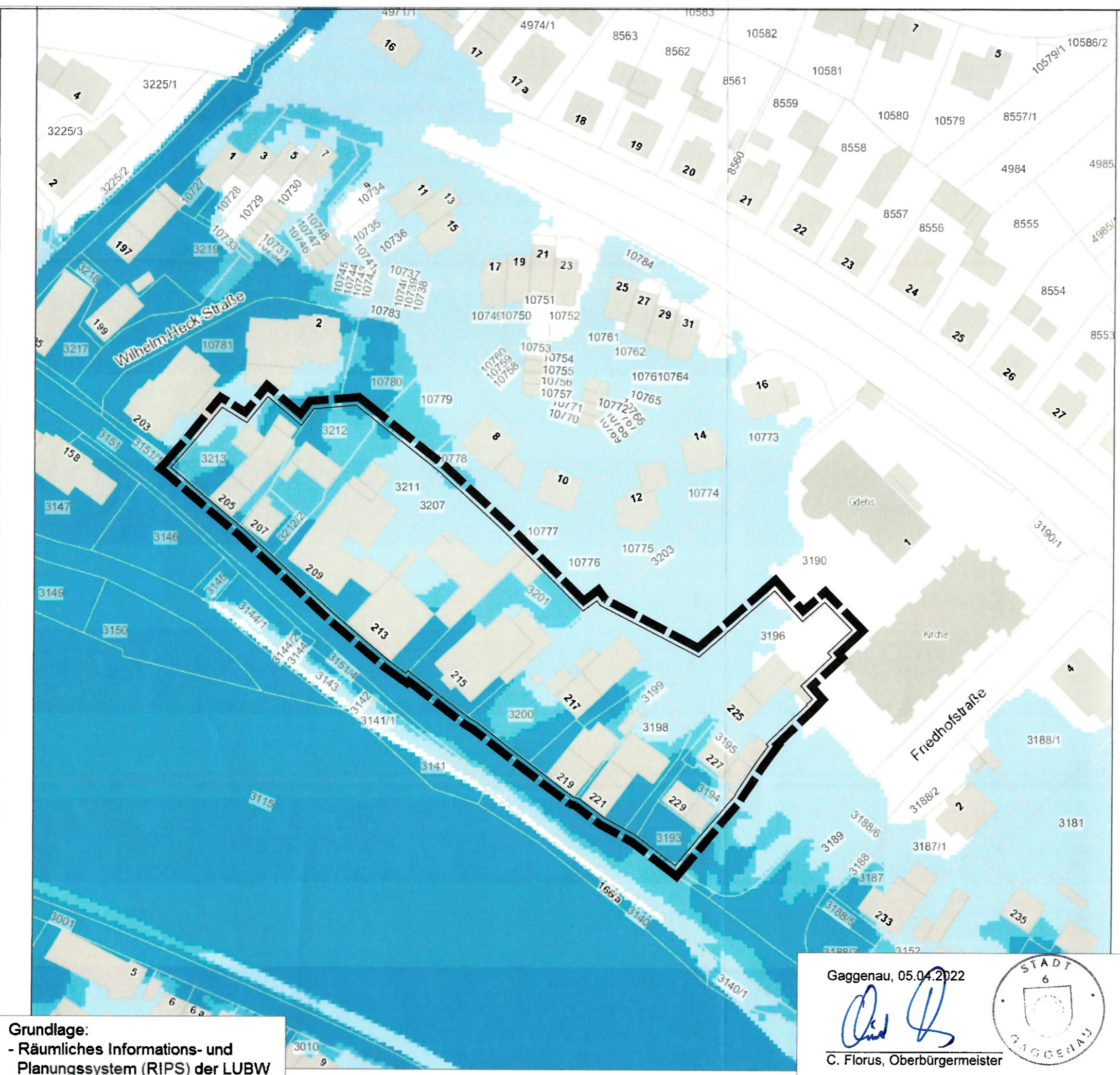
STADTPLANUNG UND BAURECHT 10.03.2022
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: C. DIBOS
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1:1000

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.18.3



Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

Gaggenau, 05.04.2022

C. Florus, Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

Stadtplanung und Baurecht, Abt. Stadtplanung
II 610/Di

**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
"Zwischen Haupt- und Friedhofstraße"
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 10.03.2022)**

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die textlichen Vorschriften entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen bestimmt:
- die Größe der Grundfläche
 - die Zahl der Vollgeschosse,
 - die Höhe baulicher Anlagen.

- 1.2 Im gesamten Geltungsbereich dürfen die Grundflächen von Hauptanlagen je Baugrundstück in Summe 290 qm nicht überschritten werden.

- 1.3 Im gesamten Geltungsbereich sind zwei Vollgeschosse zulässig.

- 1.4 Festgesetzt werden eine minimale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 13,00 m.

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 Höhe der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.

- 1.5 Die Überschreitung der maximalen Traufhöhe mit Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Wiederkehren) ist bis zu einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig.

- 1.6 Für Nebenanlagen, Carports und Garagen wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 3 m festgesetzt. Die Höhe der Garagen und Carports bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene.

2. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der hochbaulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, wird wie folgt festgesetzt: zwischen 148 und 149 m ü. NHN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil erfolgte Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gilt in dem Bereich, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 65 Abs. WG, siehe nachrichtliche Übernahme im zeichnerischen Teil), erst ab dem Zeitpunkt des Vorliegens einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG oder ab dem Zeitpunkt des Entfalls der Einstufung als Überschwemmungsgebiet. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die betreffende Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

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

- 4.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Hinweise

5.1 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.

5.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Michelbach-Formation (Rotliegend) erwartet.

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.

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 verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5.3 **Artenschutzmaßnahmen**

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind auszuschließen. Dies ist generell auch bei allen Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen, Im Zweifel ist eine sachverständige Person hinzuzuziehen und ggf. ein fachliches Gutachten zu erstellen. So sind beispielsweise bestehende Gebäude vor einer solchen baulichen Tätigkeit auf Hinweise zur Nutzung von Brutvögeln oder auch Fledermäusen als Nisthabitat bzw. Quartier zu prüfen.

Bei Hinweisen auf eine mögliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu Rate zu ziehen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Sollte bereits mit baulichen Tätigkeiten begonnen worden sein, sind diese unverzüglich zu stoppen und haben bis zur Entscheidung seitens der unteren Naturschutzbehörde zu unterbleiben.

5.4 **Boden**

Natürlicher Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter 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

5.5 **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 eines Teils des Regenwassers aus der Retentionszisterne ist nur zu Brauchwasserzwecken im Einvernehmen mit den Stadtwerken 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.

5.6 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.

5.7 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. §2 DSchG:

Hauptstraße 219 (§2 DSchG)

Fachwerkwohnhaus, zweigeschossig mit massivem Kellergeschoss, Satteldach giebelständig zur Straße, Ökonomietrakt durch Neubau ersetzt, ein Pultdach auf Holzstützen überdeckt den Hauseingang und den Kellerabgang, die Giebelfront an der Hauptstraße und die Traufseite zum Hof sind verschindelt, um 1800

Hauptstraße 213 (§2 DSchG):

Gasthaus "Zum Goldenen Sternen", zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach und seitlichem Anbau mit traufständigem Satteldach, das Gebäude wird bereits 1710 in den Akten genannt, zugehörig ein großes Ökonomiegebäude, Fachwerk. Der Gasthof zum Sternen war Poststation.

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i.V.m. §8 DSchG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Im Planungsgebiet liegen die mittelalterliche Siedlung Ottenau (MA 2 (P), ADAB-Id. 107901305) und die frühneuzeitliche Kapelle St. Jodokus (MA 4 (§ 2), ADAB-Id. 102176070).

Aus diesem Grund wird auf die gesetzliche Fundmeldepflicht verwiesen: Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden.

Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.8 **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 Abs. 1 NAV auf privaten Flächen zu dulden.

5.9 **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.

5.10 **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.

Auch über die Stadtwerke Gaggenau kann ein Telekommunikationshausanschluss hergestellt werden.

5.11 **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 (Grundschutz) von mindesten 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.

5.12 **Baumpflanzungen**

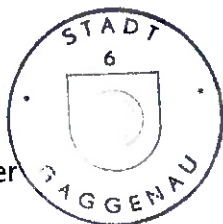
Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

5.13 **Betrieb von Luftwärmepumpen**

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf) enthalten.

Gaggenau, 5. April 2022

Christof Florus,
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zum Bebauungsplan
„Zwischen Haupt- und Friedhofstraße“
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 04.04.2022)

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 4. April 2022 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 10.03.2022 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für bauliche Anlagen, Teile solcher Anlagen, Werbeanlagen und Freiflächen.

§ 3

Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern
 - a. Im gesamten Plangebiet sind als Dachform das Satteldach sowie das Walmdach zulässig.
 - b. Dachgauben dürfen in Summe je Gebäudeseite 50% der unter dem Dach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,70 m zum Dachfirst einhalten.
 - c. Je Gebäude ist an einer Gebäudeseite ein Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) zulässig. Sie dürfen 1/3 der unter dem Hauptdach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) müssen einen Abstand von 0,70 m zum Dachfirst einhalten.

- d. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen den First nicht überragen. Sie müssen einen Abstand von 0,50 m zum Dachrand wahren und dürfen nicht über 0,50 m aus der Dachfläche hervortreten.

2. Garagen- und Carportdächer

Garagen und Carports können mit einem Satteldach oder einem mindestens extensiv begrünten Flach- bzw. Pultdach bis 15° errichtet werden.

§ 4

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,5 qm zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Gestaltung unbebauter Flächen

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).
2. Im Übrigen gelten die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO).

§ 6

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

1. Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich als Hecken sowie als maximal 1,20 m hohe durchblickfähige Zäune aus Drahtgeflecht, Stabmatte oder -gitter zulässig. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung.
2. Einfriedungen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Dies ist gegeben, wenn mindestens 50 % der Ansichtsfläche der Einfriedung luft- und lichtdurchlässig sind, wobei an keiner Stelle der Einfriedung größere vollständig geschlossene Flächen zulässig sind.
3. Die Ausführung der Einfriedungen mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) ist nicht gestattet.

§ 7

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die die gegebenen Geländebeziehungen verändert werden, sind nur in technisch unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig.

§ 8

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Unter Berücksichtigung des Spitzenabflussbeiwerts C_s aus Tabelle 9 der DIN 1986-100 in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen aktuellen Fassung muss das Fassungsvermögen mindestens 50 Liter je qm abflusswirksame Fläche betragen.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Retentionszisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung anzubringen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Art der abflusswirksamen Teilflächen zeichnerisch darzustellen und deren jeweilige Größe anzugeben. Daraus werden von der Tiefbauabteilung der Stadt Gaggenau die Parameter der Retentionszisterne (Mindestvolumen, maximaler Abfluss, Mindestretentionsvolumen) ermittelt und dem planenden Büro zur Erstellung des Entwässerungsgesuchs mitgeteilt.

Die Anlagen sind zusätzlich durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist unter Einhaltung des Retentionsvolumens zulässig.

§ 9

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

1. Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für neu erstellte Wohneinheiten wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:
 - Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 56 m² bis einschließlich 90 m² auf 1,5 Stellplätze;
 - Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 90 m² auf 2 Stellplätze;

Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Die Anrechnung gefangener Stellplätze ist unzulässig.

Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

2. Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport – und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

§ 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.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

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

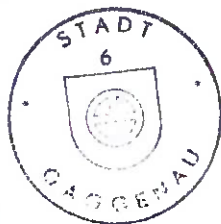
§ 13

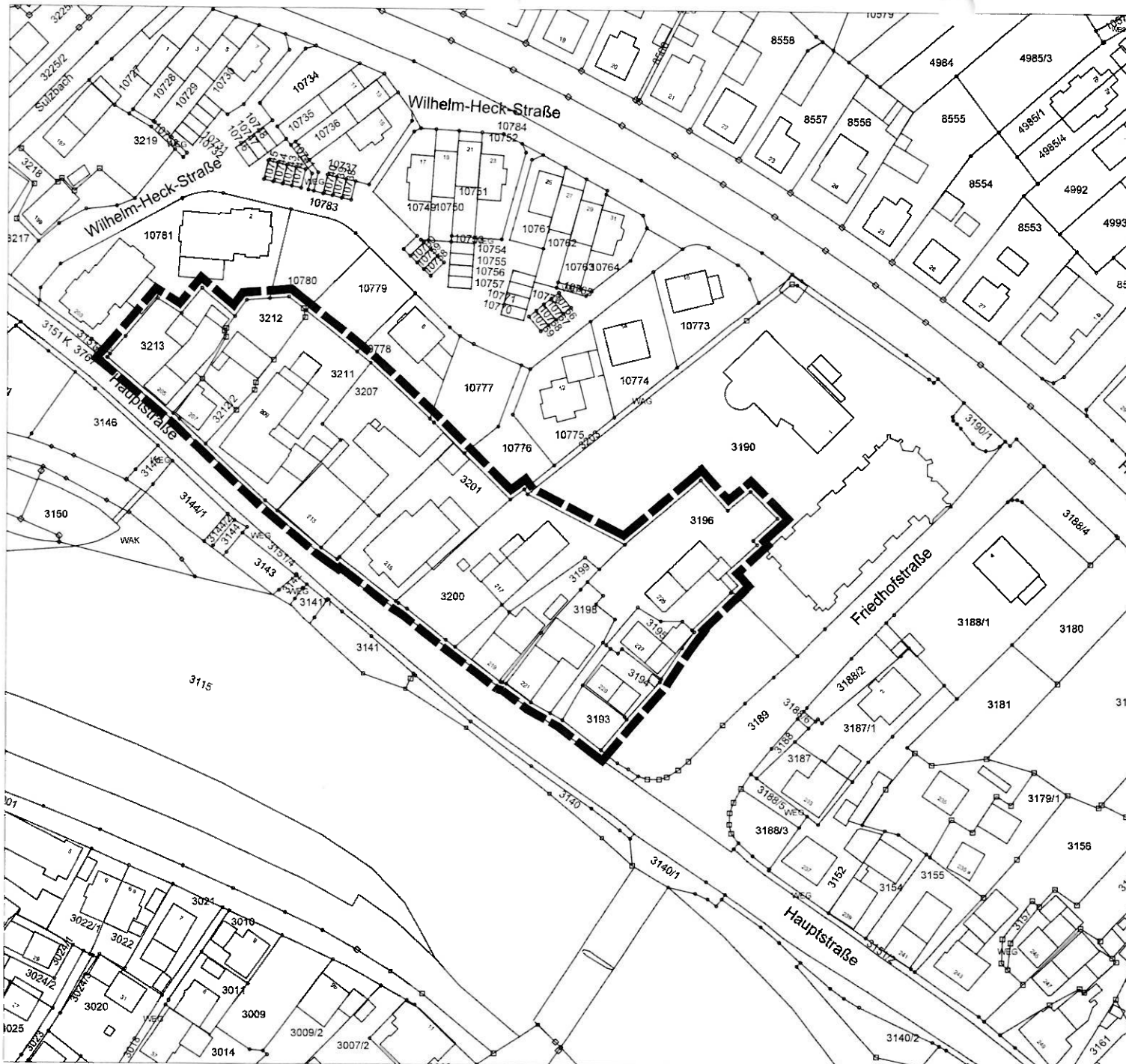
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 5. April 2022

Christof Florus,
Oberbürgermeister





⊕ GAGGENAU

STADTEIL OTTENAU

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HAUPT-
UND FRIEDHOFSTRAÙE"
nach § 13a BauGB

ABGRENZUNGSPLAN



STADTPLANUNG UND BAURECHT 10.03.2022
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: C. DIBOS
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1:1000

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.18.0