

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Satteldach)
 - WR 1 I: 0,3 GRZ, TH_{max} = 3,50m, SD 15-20°
 - WR 2 II: 0,3 GRZ, TH_{max} = 8,50m, SD 15-35°
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Einfahrtbereich
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - oberirdisch
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Ga: Garage
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Firstrichtung
 - Schutzstreifen KV-Leitung
 - Kennzeichnung Baufenster A, B, C, D

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 in Verbindung mit § 13a BauGB)	am: 01.02.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 01.02.2016 am: 04.02.2016
Öffentliche Auslegung	vom: 12.02.2016 bis: 14.03.2016
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.2 BauGB)	am: 02.02.2016 vom: 02.02.2016 bis: 14.03.2016
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs.1+§ 4a Abs.3 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 10.10.2016 am: 13.10.2016
Zweite Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs.3 BauGB)	vom: 21.10.2016 bis: 21.11.2016
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 4a Abs.3 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4a Abs.3 BauGB)	am: 11.10.2016 vom: 11.10.2016 bis: 21.11.2016
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)	am: 05.12.2016

Ausfertigung:
Gaggenau, 09.12.2016
Florus, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB). am: 15. Dez. 2016

Planfertigung: Recht und Plänen, Abteilung Stadtplanung
Verfahrensabwicklung: Recht und Plänen, Bauverwaltungsabteilung
M. Pfeiffer, Bürgermeister

GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU
.....2.....FERTIGUNG
BAUGEBIET : UNTERER RAIN, IM GRÜNLING (RISSWEG)
3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT.STADTPLANUNG 23.11.2016

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.1c.1



STADT GAGGENAU
Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Ni

Schriftliche Festsetzungen
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Unterer Rain, Grünling“
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 23. November 2016)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

1.2 §3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO

Im reinen Wohngebiet sind Anlagen zur Kinderbetreuung sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.4 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 20 vom Hundert zulässig.

1.5 Festgesetzt wird im Teilbereich **WR1** eine maximale Traufhöhe von 3,50 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des **Erdgeschosses** zu verstehen.

Im Teilbereich **WR2** wird eine maximale Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist hier der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens des **Kellergeschosses** bzw. (bei Verzicht eines Kellergeschosses) des Rohfußbodens der Garage zu verstehen.

Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist in Ziffer 2 zu finden und zu beachten. Ausgenommen von der Regelung sind die Traufhöhen von Zwerch- bzw. Nebengiebeln.

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

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

- 2.1 Die Höhenlage der Wohngebäude im **WR1**, gemessen an der Oberkante des **Erdgeschossrohfußbodens** auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante der Straßenachse zu richten. Maßgebend hierfür sind folgende Bezugspunkte:

Baufenster A: entspr. der zur Offenlage gültigen Bestandsbaugenehmigung

Baufenster B: entspr. der zur Offenlage gültigen Bestandsbaugenehmigung

Die Höhenlage der Wohngebäude im **WR2** ist an der Außenseite der Gebäudemitte, bezogen auf die Oberkante des **Kellergeschossrohfußbodens** bzw. bei Verzicht eines Kellergeschosses, bezogen auf die Oberkante des Garagenrohfußbodens, zu messen. Hierzu sind als untere Bezugspunkte jeweils folgende NN-Höhen zu verwenden:

Baufenster C: 167,00 m NN

Baufenster D: 158,50m NN

Von dieser Höhe darf um max. 0,50 m nach oben oder unten abgewichen werden.

- 2.2 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Maßgebend hierfür sind die oben genannten Bezugspunkte.

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

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

4 Grenz- und Gebäudeabstände
(§ 9 Abs. 2a BauGB)

Im Teilbereich **WR1** muss die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 8m betragen, wobei der geringste Abstand 3m betragen muss.

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

Im Teilbereich **WR1** wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro freistehendes Wohngebäude begrenzt.

Im Teilbereich **WR2** können zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude errichtet werden.

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

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u. ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 15,00 m² nicht überschreiten.

7 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u. ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten und nicht im Vorgartenbereich aufgestellt werden. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

7.2 Müllboxen oder Stellflächen für Müllbehälter können Im Teilbereich **WR2** im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 3,00 m², sowie eine Höhe von 1,40 m auf das Geländenniveau nicht überschreiten. Stellflächen hierfür sind an den dem Hauptgebäude abgewandten Seiten entweder mit Holzmodulen einzuhäusen oder durch Hecken einzugrünen. Müllboxen sind nur aus Holz zulässig.

Anlagen von Luft-/ Wasser-, und Wärmepumpen sind im Teilbereich **WR2** im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 1,0 m², sowie eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten, wenn die Anlagen eingegrünt werden und wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entspr. Schallleistungspegel der Pumpe).

7.3 Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche (LR1) sind keine Nebenanlagen zulässig.

8 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Teilbereich WR1:

Garagenräume können im Kellergeschoss nur dann eingebaut werden, wenn die Hanglage es gestattet.

Teilbereich WR2:

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder entsprechenden Garagenbaufenstern zulässig und können im Kellergeschoss untergebracht werden.

9 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig. Hiervon sind überkommunale Leitungen wie die 110-kV-Leitung ausgenommen.

10 Leitungsrecht (LR1)

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 9003 befinden sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze mehrere Versorgungsleitungen der Stadtwerke Gaggenau, welche in Ihrer Lage und Funktion unverändert erhalten bleiben müssen.

Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, für den Leitungsträger zugänglich sein. § 4 Abs. 5 und § 5 Abs. 2 der Satzung zu diesem Bebauungsplan sind zu beachten.

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

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und pro Baugrundstück mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht (LR1) festgesetzten Fläche sind keine Baumpflanzungen zulässig.

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

12.1 110-kV-Leitung Kuppenheim - Forbach, Anlage 1400, Mast 1038-1039

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt eine 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von 17 m je links und rechts der Leitungssachse.

Die Flurstücke im Bereich der 110-kV-Leitung sind dinglich gesichert. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten erstellt oder Leitungsgefährdende Verrichtungen vorgenommen werden.

- Die maximale Höhe von 177,0 m ü. NN darf nicht überschritten werden.

- Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln u.ä. dürfen soweit sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung am Gebäude angebracht werden, nicht über 177,0 m hinausragen.
- Im Nahbereich von Hochspannungsleitungen können durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Hochspannungsfreileitungen Störungen bei PC- und Computerbildschirmen auftreten, die u. a. durch ausreichend störfeste Bildschirme zu vermeiden sind. Weitere Auswirkungen sind im Anhang „Informationen über Hochspannungsleitungen“ aufgeführt.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung ist nicht oder nur mit Zustimmung der EnBW zulässig.
- Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, sollte dies bereits bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden.
- Das Grundstück muss für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Von dieser Notwendigkeit müssen alle Beteiligten unterrichtet werden. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch ihre Bautätigkeit an der/den Hochspannungsleitung/en entstehen. Von Schadensersatzansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen gegen die EnBW gerichtet werden, stellt der Bauherr die EnBW frei.
- Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Dies kann nur bedingt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und nur zeitweise vorgenommen werden. Etwaige Abschaltungen sind mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit der Betriebsstelle der EnBW abzustimmen.

12.2 Artenschutzmaßnahmen

Im Juli 2015 wurde von dem Planungsbüro Zieger-Machauer aus Oberhausen-Rheinhausen eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Geländebegehung liegen keine Beobachtungen oder Anhaltspunkte für das Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten vor.

Fledermäuse

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen:

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

Vögel

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

12.3 **Baugrund**

Vom Ingenieurbüro Dipl.-Geol. S.U. Clausen, BDG & Magister A. Clausen liegt eine Baugrunduntersuchung vor, aus der hervorgeht, dass es ab einer Tiefe von 1,40m keine Hinweise auf wenig tragfähige Bodenschichten gibt.

Ausgehobener Boden ist nicht zur Wiederverfüllung in setzungsempfindlichen Bereichen geeignet, da eine geringe Verdichtbarkeit vorliegt.

Überschreitet die Tiefe der Baugrube 5,0 m, ist ein Verbau bzw. eine Sicherung erforderlich (z.B. rückvernagelte Spritzbetonschale oder die Errichtung von Stützmauern). Dieser ist statisch zu berechnen (nicht Bestandteil des Bodengutachtens). Permanente Böschungen dürfen keine Neigung über 25° aufweisen.

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

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

12.4 **Boden**

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.

Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.

Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

12.5 **Wasser**

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

Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb zweier unterschiedlicher Druckzonen. Dies kann zur Folge haben, dass das Gebäude D mit einer Druckerhöhungsanlage auf eigene Kosten auszustatten ist.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

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

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

12.6 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

12.7 Versorgungsanlage

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

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.

12.8 Telekommunikation

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Bauträger/Bauherren werden gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

12.9 Baumpflanzungen

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

13 Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

Große Bäume

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

Mittlere und kleine Bäume

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

Sträucher

Hainbuche (*Capinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

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

Fassade

Selbstklimmer:
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

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

Gaggenau, 06. Dezember 2016


Christof Florus,
Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Ni

S a t z u n g
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Unterer Rain, Grünling“
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 23. November 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 05. Dezember 2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 01. Dezember 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

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,50 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 4

Einfriedungen

Teilbereich WR1:

Gestattet sind Einfriedungen bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, quadratisches Drahtgeflecht oder Wellengitter im Rahmen aus Rohren, Winkelisen mit Heckenhinterpflanzungen sowie den genannten ähnlichen Einfriedungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Straße darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von einfachem Maschendraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

Teilbereich WR2:

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht-bzw. Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung sowie bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche sind keine Einfriedungen und/oder Hecken zulässig, evtl. mögliche Ausnahmen und deren Auflagen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber im Einzelfall direkt abzustimmen.

§ 5

Aufschüttungen und Abgrabungen

Teilbereich WR1:

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

Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche sind keine Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zulässig. Der vorhandene Geländeverlauf ist innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche zu erhalten.

Teilbereich WR2:

Ausgehobener Boden ist nicht zur Wiederverfüllung in setzungsempfindlichen Bereichen geeignet, da eine geringe Verdichtbarkeit vorliegt.

Überschreitet die Tiefe der Baugrube 5,0 m, ist ein Verbau bzw. eine Sicherung erforderlich (z.B. rückvernagelte Spritzbetonschale oder die Errichtung von Stützmauern). Dieser ist statisch zu berechnen (nicht Bestandteil des Bodengutachtens). Permanente Böschungen dürfen keine Neigung über 25° aufweisen.

§ 6

Dächer

Teilbereich WR1:

1. Dachgauben sind unzulässig.
2. Garagen müssen eingeschossig und mit einem Flachdach mit Neigung von maximal 10° erstellt werden.

Teilbereich WR2:

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-30° festgesetzt.

Dachgauben sind zulässig, soweit sie in Summe 50 % der Dachlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m zum First. Im Übrigen ist je Gebäude nur ein Zwerchgiebel zulässig. Für diesen gelten ebenfalls die oben genannten Vorschriften.

Die Dachlänge wird bei Satteldächern gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche, bei Zeltdächern gilt die Länge der Traufkante.

2. Garagen oder Carports dürfen, wenn sie nicht im Kellergeschoss des Wohnhauses errichtet werden, mit Flachdach, Satteldach, Terrassennutzung oder Begrünung errichtet werden. Die Neigung dieser Dächer darf 15° nicht überschreiten.
 - a. Wird das Garagendach nicht begrünt oder nicht als Terrasse genutzt, ist die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden wie beim Hauptgebäude oder, falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch dieselbe Dacheindeckung wie bei dieser verwendet werden.
 - b. Bei (teilweiser) Terrassennutzung des Garagendaches sind die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten.

§ 7

Gärten und Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen, sodass die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung gewährleistet bleibt. D. h., dass die Oberfläche nicht versiegelt werden darf.

Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden.

§ 8

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

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

§ 9

Befahr- und Begehbare Flächen

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

§ 10

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

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

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Teilbereich WR2:

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je 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 Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q \leq 0,2 \text{ l/s}$) sicherstellen.

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

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

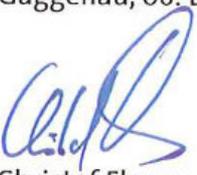
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 13

Inkrafttreten

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

Gaggenau, 06. Dezember 2016


Christof Florus,
Oberbürgermeister





GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET : UNTERER RAIN,
IM GRÜNLING (RISSWEG)
3. ÄNDERUNG

ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPANUNG

BEARBEITUNG: L. NIEGEL
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

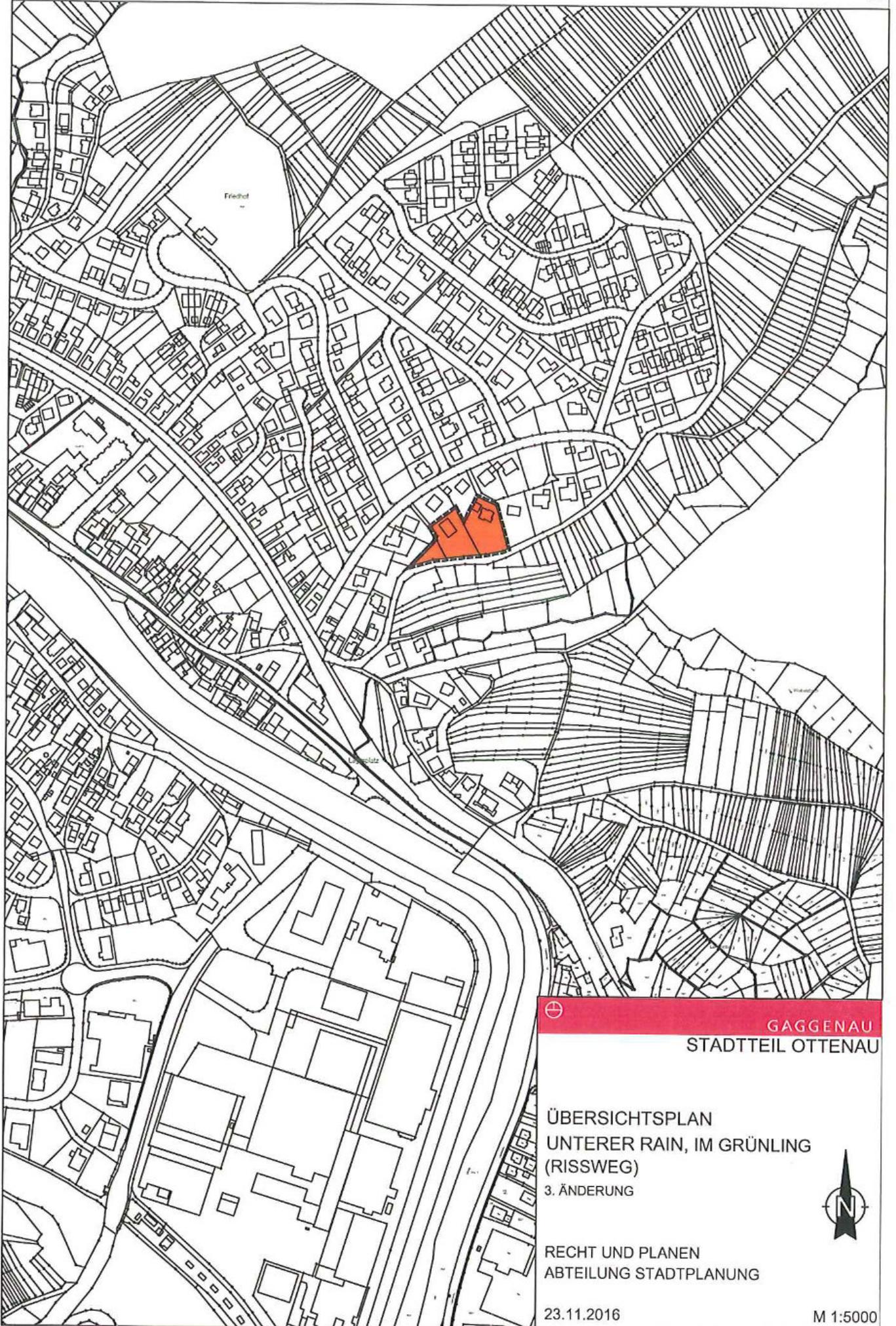
GEÄNDERT:

01.12.2015

M. 1:1000

PLAN NR. 3.1c.1





GAGGENAU
STADTTEIL OTTENAU

ÜBERSICHTSPLAN
UNTERER RAIN, IM GRÜNLING
(RISSWEG)
3. ÄNDERUNG

RECHT UND PLANEN
ABTEILUNG STADTPLANUNG

23.11.2016



M 1:5000