



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1980 - PlanzV 80)

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

1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone		
WR	I*	Art der baulichen Nutzung
GR 140 m	0	Grundfläche (GR)
SD VPD	0	Dachform (Satteldach, versetztes Pultdach)
TH	-4,50 m	Traufhöhe (TH)
GH	187,00 m	Gebäudehöhe (GH)
* (s. textl. Festsetzungen)		

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

3.5. Baugrenze

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB)

8.1. Oberirdische Hauptversorgungsleitung 110-kV Netze BW

Schutzstreifen jeweils 14m zur 110 kV Ltg

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

13.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

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

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

Anforderungen an die Gestaltung

Firstichtung

Sonstiges

Maststandort (Hinweis)

Schutzradien um Maststandort (Hinweis)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 16.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 19.12.2019
1.) Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 23.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 26.11.2020
2.) Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am: 17.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 20.05.2021
1.) Öffentliche Auslegung	vom: 04.12.2020 bis: 18.01.2021
2.) Erneute Öffentliche Auslegung	vom: 28.05.2021 bis: 30.06.2021
1.) Benachrichtigung der Behörden von Auslegung	am: 24.11.2020
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 25.11.2020 bis: 18.01.2021
2.) Erneute Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung	am: 20.05.2021
Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom: 21.05.2021 bis: 30.06.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 17.05.2021 (Abwägungsbeschluss)
	am: 20.12.2021 (Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss)

Ausfertigung:

Gaggenau, den 21.12.2021

C.Florus, Oberbürgermeister



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

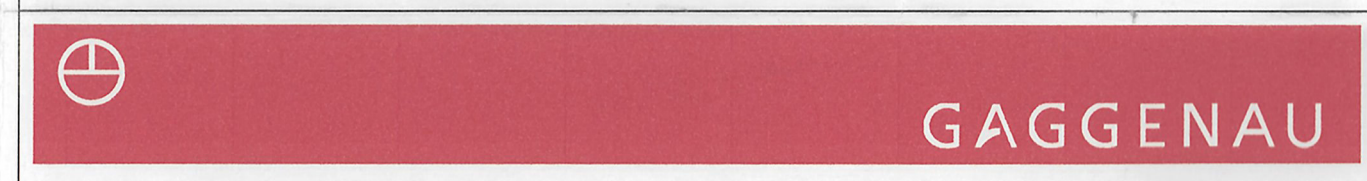
am: 27. 01. 2022

Planfertigung:

M.Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

Bauverwaltungsabteilung



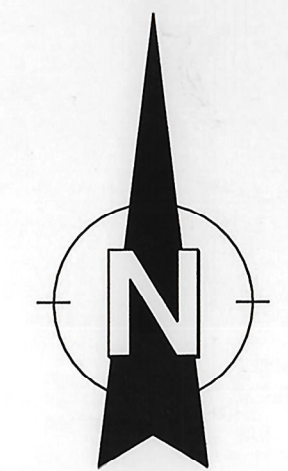
STADTTEIL OTTENAU

4

2. FERTIGUNG

"HORNBERGWEG"

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

01.08.2021

BEARBEITUNG: M. KREBS  
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.20.1



- Signalen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1800 - PlanZV 90)
- 3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - 3.5 Baugrenze
  - 8. Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB)
    - 8.1 Oberirdische Hauptversorgungsleitung 110-kV Netze BW
    - Schutzstreifen jeweils 24m zur 110-kV Ltg
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
    - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Sonstiges

GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BEBAUUNGSPLAN "HORNBERGWEG"

BEIPLAN ZUR ERMITTLUNG DER HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
 (entsprechend Nummer 2 der Textlichen Festsetzungen)

RECHT UND PLANEN  
 ABT. STADTPLANUNG

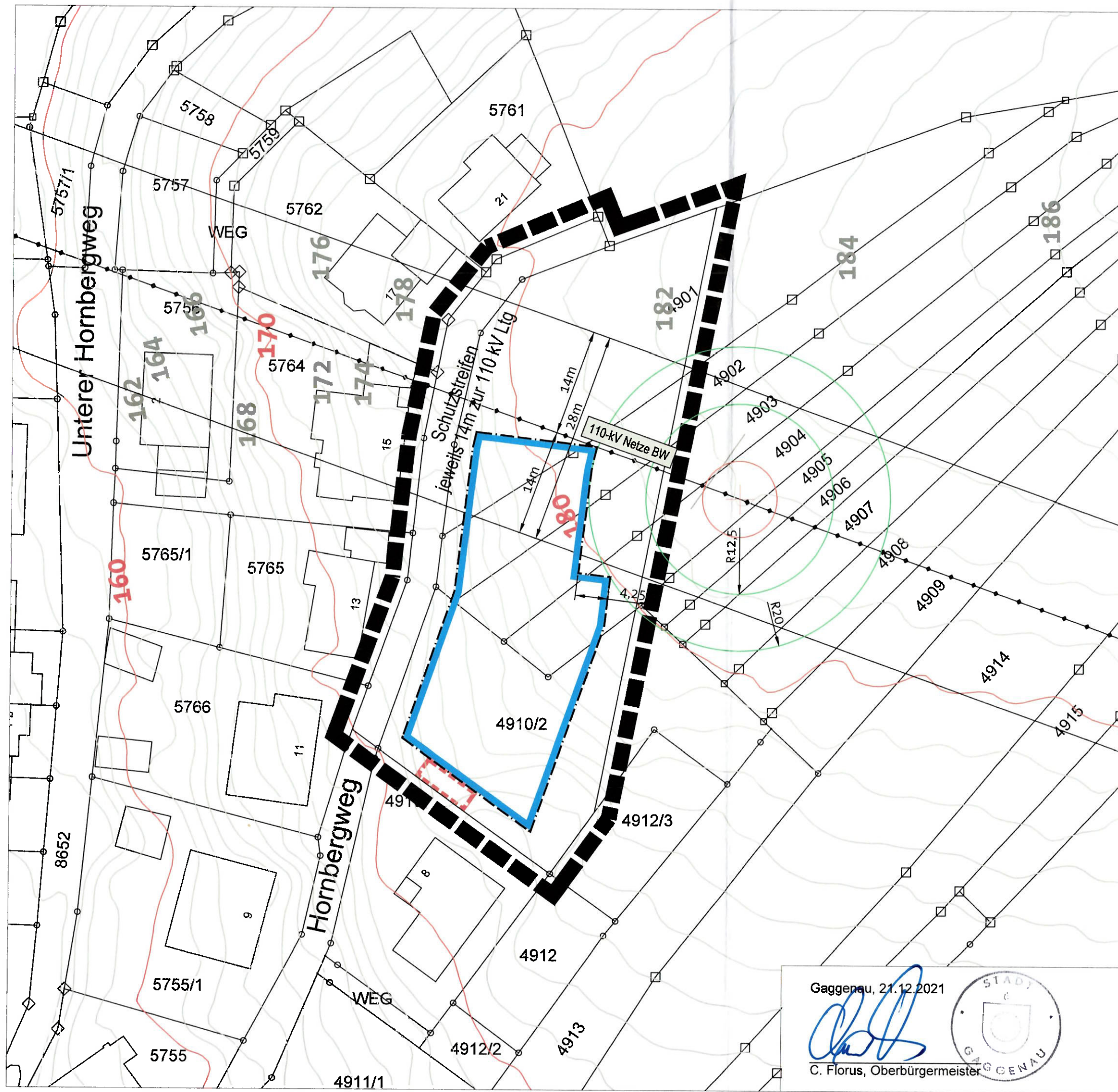
BEARBEITUNG: M. KREBS  
 ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

GEÄNDERT:



M. 1:500

PLAN NR. 3.20.2



Gaggenau, 21.12.2021  
  
 C. Florus, Oberbürgermeister

## STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung  
II 610/Kr

**Schriftliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
"Hornbergweg"  
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau  
(Stand: 01.08.2021)**

### Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch [BauGB] und Baunutzungsverordnung [BauNVO] in der aktuellen Fassung)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 3 BauNVO)

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als **„Reines Wohngebiet“ (WR)** festgesetzt.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb und textliche Vorschriften entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen bestimmt:

- die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die maximale Traufhöhe,
- die Zahl der Vollgeschosse.

Es wird auf die nachfolgenden Nrn. 1.2.1. – 1.2.4 verwiesen.

###### 1.2.1 Größe der Grundfläche (GR)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Im WR sind absolute Grundflächen festgesetzt:

- Hauptbaukörper: 140 qm Grundfläche in Summe je bebauungsfähiges Baugrundstück.  
Angebaute Gebäudeteile (s. Nr. 4) sind dem Hauptbaukörper hinzuzurechnen.
- Garagen Stellplätze und Zufahrten (gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO): 85 qm Grundfläche in Summe je Baugrundstück.  
Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden der Grundfläche des Hauptgebäudes zugerechnet.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO):  
30 qm Grundfläche in Summe je Baugrundstück.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von notwendigen unterirdischen Retentionszisternen auch unter Abweichung von den Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden.

#### 1.2.2 Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m.  
Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.

*Hinweis: Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist zu beachten (siehe Nr. 2). Innerhalb des Schutzstreifens zur 110 kV-Leitung bestehen besondere Anforderungen (siehe Hinweis unter Nr. 12.1)*

- b) Die maximal zulässige Traufhöhe kann durch die Traufhöhe von Quer- und Nebengiebeln (z.B. Zwerchgiebel, Wiederkehre) bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m überschritten werden. Im Übrigen sind die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (s. § 6) zu beachten.
- c) Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 187,0 m ü. NHN. Eine Überschreitung dieser max. zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile ist nicht zulässig.
- d) Ergänzend wird die Höhe des unter dem Erdgeschoss liegenden Geschosses (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Gemessen wird diese Höhe von der Oberkante des Rohfußbodens des Untergeschosses bis zur Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Das gleiche gilt für Nebenanlagen, welche unter der Garage hergestellt werden (siehe Nr. 5).

#### 1.2.3 Die maximale Gebäudehöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt 3,00 m. Die Höhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Doppelstockgaragen sind dann zulässig, wenn sich die zweite Ebene unterhalb der Einfahrtsebene befindet. Dieses Untergeschoss wird auf 2,80 m begrenzt. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist zu beachten (siehe Nr. 2).

#### 1.2.4 Im gesamten Geltungsbereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Bildung eines weiteren Vollgeschosses ist *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn sowohl die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Nr. 1.2.2) als auch zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Nr. 2) und zur Dachneigung (siehe § 6 örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden.



## **2. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der Hauptgebäude hat sich an dem natürlichen vorgefundenen Gelände zu richten.

Der gebäudeseitige Referenzpunkt befindet sich auf Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in der Mitte der Außenwand der hangzugewandten Gebäudeseite.

Dabei hat sich der gebäudeseitige Referenzpunkt in seiner Höhe an der nächstgelegenen Höhenlinie zu orientieren (s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen). Von dieser Höhe darf maximal um 0,30 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.

- 2.2 Die Höhenlage der Garagen, Carports und Stellplätze hat sich an der nächstgelegenen Höhenlinie zu orientieren (siehe Beiplan „Höhenlinien zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen“) und ist an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrts-ebene, in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage, zu messen. Von dem Referenzpunkt der Höhenbezugslinie darf maximal 0,30m nach oben oder unten abgewichen werden.

## **3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, verbunden mit der Einschränkung, dass Garagen ohne seitlichen Grenzabstand ausgeführt werden dürfen, sofern die Fläche ihrer grenzständigen Wand eine Größe von 35 qm nicht überschreitet.

- 3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

## **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

- 4.1 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im straßenabgewandten, rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend des Schalleistungspegels der Pumpe).

- 4.2 Flächen, welche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind von Bebauung freizuhalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen (Bspw. „Schotterflächen“ oder vergleichbare Materialien) sind nicht zulässig (siehe § 7 der örtlichen Bauvorschriften). Hiervon ausgenommen sind einzelne Trittsteine und für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Flächen.



*Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundfläche sind zu beachten.*

## **5. Flächen für Nebenanlagen**

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

- 5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind Nebenanlagen zulässig, wenn diese dort unterhalb der Garage errichtet oder in Kombination mit der Garage bzw. einem Carport errichtet werden.
- 5.2 In der Vorgartenzone (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenzen) sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Müllboxen mit einer Grundfläche von max. 4,00 qm und einer Höhe von 1,50 m (ab Oberkante vorgefundenes Gelände)
  - Stellplätze für Mülltonnen mit einer Grundfläche von max. 4,00 qm, wenn sie in der Höhe der Mülltonnen eingegrünt werden
- 5.3 Nebengebäude sind nördlich der nördlichen Baugrenze nicht zulässig.

*Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundfläche und zur Materialwahl (vgl. §8 der örtlichen Bauvorschriften) sowie zur Eingrünung sind beim Bau von Nebenanlagen zu beachten. Überdies sind auch die Vorgaben des Abstandsflächenrechts gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten.*

## **6. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten**

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

- 6.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Carports und Garagen dürfen eine Länge von maximal 8,00 m nicht überschreiten.
- 6.3 Carports und Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auszuführen.
- 6.4 Die maximale Breite von Zufahrten beträgt je Hauptbaukörper 6,00 m.
- 6.5 Je Hauptbaukörper sind außerhalb des Hauptbaukörpers maximal eine Doppelgarage oder ein Carport für zwei Fahrzeuge zulässig.

## **7. Zahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro freistehendes Wohngebäude begrenzt.

*Hinweis: Eine Ferienwohnung wird als vollwertige Wohneinheit beurteilt.*



**8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, dürfen das bestehende Gelände nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Ansonsten ist eine Nutzung als Hausgarten zulässig.

**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 ausgenommen ist die bestehende überkommunale 110 kV-Leitung.

**10. Pflanzliste**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]) zu pflanzen. Dementsprechend ist das nachstehende Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 152) gebietsheimischen Gehölzarten nach Landesanstalt für Umweltschutz 2002 zu verwenden.

Die Anpflanzung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist ausgeschlossen.

Die nicht zulässigerweise mit einer baulichen Anlage überbauten Grundstücksflächen, sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen. Bei Abgang von Pflanzen können Ersatzpflanzungen aus der nachfolgenden Liste angepflanzt werden.

**Mittlere und kleine Bäume**

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne (*Hinweis: Bei der Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auf eine starke Sämlingsunterlage zu achten, damit sich großkronige und vitale Obstbäume entwickeln können*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Wildapfel (*Malus domestica*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)



- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

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

#### **Schnitthecke**

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

#### **Fassade**

- Selbstklimmer: Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer): Kletterrosen (Rosa-Arten)

### **11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, sowie Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Untergeordnete Flächen für notwendige Wege sind



zulässig. Die Ausführung von Wegen und Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.

- 11.2 Vorhanden Baumbestände sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten. Falls Baumbestände wegen der Errichtung baulich zulässiger Anlagen nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Baum (siehe Nr. 9 Pflanzliste) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.
- 11.3 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (siehe auch VM5 unter Nr. 12.2). Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig.
- 11.4 Flachdächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 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.

**12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenkörpern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zulässig.

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

**13.1 110-kV-Leitung Kuppenheim – Forbach, Anlage 1400, Mast 1035-1037**

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV Leitungssachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen (zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.ä.). Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet. Die



Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt eine 110-kV-Leitung mit einem Schutzstreifen von je 14,00 m links und rechts der Leitungssachse. Die Flurstücke im Bereich der 110-kV-Leitung sind dinglich gesichert. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Leitungsgefährdende Verrichtungen vorgenommen werden.

Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit, in der die Art und das Maß des Baukörpers unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Leitungen und Anlagen sowie evtl. Nutzungsbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück zu regeln sind. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 1036 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung von Mastes Nr. 1036 dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem Abstand von mindestens 20 m von der Mastmitte nicht mit Gebäuden bebaut werden. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zulässig.

Des Weiteren müssen im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Dieser Mindestabstand muss 5 m von metallisch erdfühligem Anlagen (z. B. Straßenlampen, Wohnhäuser, Niederspannungsinstallationen, Zäune, Schutzplanken) zum nächsten sichtbaren Mastfundament betragen. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator).

Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Geplante Vorhaben sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW unter abgestimmt werden.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer 15 ° sind keine Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoß und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15 ° keine Dachterrassen zulässig.

Erschließungsplanungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durchgeführt werden.



Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir Ihnen dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Veränderungen des derzeitigen Geländeneiveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb von Gebäuden. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist nicht 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, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind keine Bäume zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

Bei Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Beachten Sie daher die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür wir keine Haftung übernehmen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür wir ebenfalls keine Haftung übernehmen.

Weiterhin weisen wir bereits heute darauf hin, dass ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung vom Bauherrn zu tragen wären. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.



Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-NORD-HS, Tel. 07243-180-463 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

### 13.2 Artenschutzmaßnahmen

#### Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Insekten

Im Sommer 2019, mit Endbericht vom 11.11.2019, wurde vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH aus Altlußheim eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Geländebegehung und fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Dennoch ist folgendes zu berücksichtigen:

- Rodungsarbeiten müssen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden.
- Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassaden-, Stellplatzbeleuchtung, usw.) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen— bzw. Planflächenstrahler).
- Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

#### Fledermäuse

Eine erste artenschutzrechtliche Abschätzung bezüglich dem Vorkommen von Fledermäusen wurde ebenfalls 2019, für mehrere potentielle Bebauungsplangebiete innerhalb der Stadt Gaggenau von dem Ingenieurbüro Bioplan Bühl erarbeitet. Diese ergab für das Gebiet am Hornbergweg ein geringes Konfliktpotential, welches mittels Detektorbegehungen tiefer untersucht werden musste. Dazu erfolgte im Sommer 2020, mit Endbericht vom 14.10.2020, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Ingenieurbüro Bioplan Bühl. Demnach ist ein Vorkommen von relevanten Arten aus der Tiergruppe der Fledermäuse nicht auszuschließen. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller folgenden Vermeidungsmaßnahmen (VM) wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.

#### *VM1 – Baufeldräumung*

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss des Schuppens außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es mindestens eine Frostperiode abzuwarten. Eine Frostperiode



besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. September eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Fledermauskundler eine Kontrolle stattfinden. Sollten Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

#### *VM2 – Bauzeitbeschränkung*

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang). Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

#### *VM3 – Vermeidung von Lichtmissionen*

Durch Lichtmissionen können prinzipiell Betroffenheit, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Daher müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Generell muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So werden eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Insbesondere der Blauanteil im Licht lockt Insekten an und wird stark gestreut. Daher ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

Für die Leuchtmittel sind warme Farbtemperaturen mit max. 3000 Kelvin zu verwenden.

#### *VM5 – Erhalt von Bäumen*

Damit das Gebiet weiterhin als Jagdgebiet für die Zwergfledermaus geeignet ist, sind ältere (Obst-) Bäume zum Erhalt festgesetzt. Siehe zeichnerische Festsetzung und Nr. 11.3.

### **13.3 Kampfmittel**

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

#### 13.4 Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Michelbach-Formation (Rotliegend).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

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.

#### 13.5 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.

#### 13.6 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.



### 13.7 Niederschlagswasser

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

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grund- oder Hangwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer wasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen (siehe Nr. 2 Höhenlage der baulichen Anlagen).

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 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.

### 13.8 Sicherung gegen Rückstau

Gemäß § 20 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau (Abwassersatzung - AbWS) vom 20. November 2007 müssen Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.

### 13.9 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten:

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung

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

#### **13.10 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, auf privaten Flächen zu dulden.

#### **13.11 Baumpflanzungen**

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

#### **13.12 Wasserversorgung**

Aufgrund der Topographie kann der nach dem Regelwerk DIN 1988 vorgeschriebene Wasserdruck für die einzelnen Gebäude nicht gewährleistet werden. Daher muss jedes Gebäude mit einer privaten Druckerhöhungsanlage auf Kosten der Bauherren ausgestattet werden.

#### **13.13 Löschwasserversorgung**

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

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 48 m<sup>3</sup>/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.

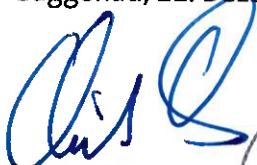
#### **13.14 Betrieb von Luftwärmepumpen**

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](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)) enthalten.

Gaggenau, 21. Dezember 2021



Christof Florus,  
Oberbürgermeister



Stadt Gaggenau

**Satzung**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Hornbergweg"**  
**im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau**  
**(Stand: 01.08.2021)**

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 20. Dezember 2021 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 30.10.2020 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung gelten für alle baulichen Anlagen, Teile solcher Anlagen (d.h. insb. auch für: Werbeanlagen, Solaranlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen) und Freiflächen.

## § 3

### Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wand-schild mit einer Fläche bis 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

## § 4

### Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

1. Einfriedungen sind ab 1,00 m Höhe ab Oberkante Gelände im gesamten Plangebiet mit Hecken und/oder Sträuchern der Pflanzliste (s. Nr. 9 textliche Festsetzungen) zu hinterpflanzen.



Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Errichtung der Einfriedung, folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

2. Einfriedungen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand oder -Mauer ist nicht gestattet. Die Ausführung der Hinterpflanzung (Nr. 1) als Sichtschutzbe-pflanzung ist in der Höhe der Einfriedung zulässig.
3. Natursteinstelen, als Teil einer Einfriedung, sind bis zu einer maximalen Breite (gemessen parallel zur Grundstücksgrenze) von 0,60 m und einer maximalen Tiefe (orthogonal zur Grundstücksgrenze) von der Hälfte der ausgeführten Breite zulässig.

Jede Natursteinstele muss einen Mindestabstand von 2,00 m zur nächstgelegenen Natursteinstele aufweisen.

Natursteinstelen haben sich an die am Standort jeweils zulässige Höhe der Einfriedung zu halten (s. Nrn. 4. und 5.).

4. Die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auf maximal 1,20m begrenzt.
5. Die Höhe der Einfriedungen entlang privaten Grundstücksgrenzen ist auf maximal 1,80 m begrenzt.
6. Werden Einfriedungen auf einer Stützmauer, gem. § 5 Nr. 9. errichtet, dann ist die Höhe der Stützmauer ebenfalls der Höhe der Einfriedung zuzurechnen.

*Hinweis: Von dieser Festsetzung bleiben die Regelungen des Nachbarrechts unberührt.*

## § 5

### Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten.
2. Geländebeziehungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Er-schließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländebeziehungen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) bzw. 26,6° herzustellen.
4. Zusätzliche Geländemodellierungen (z.B. Garteneinbauten), die nicht unter Nr. 2. fallen, sind nur bis max. 10% der Grundfläche des jeweiligen Grundstücks zulässig, wenn diese abgebocht werden.
5. Ausnahmsweise werden Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m ab Oberkante Gelände zugelassen, wenn diese dazu dienen das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten, zu realisieren (s. Nr. 2.) und Abbochungen (s. Nr. 3.) in diesem Bereich nicht möglich sind. Diese Stützmauern sind entsprechend der Pflanzliste (s. textliche Festsetzungen Nr. 10) zu begrünen.
6. Stützmauern, die zur Herstellung eines Carports innerhalb des Garagenbaufensters not-wendig werden, können von dem in Nr. 5 genannten Wert soweit abweichen, wie es das natürliche Gelände erforderlich macht.

7. Pro Baugrundstück sind maximal zwei gestaffelte Stützmauern zulässig. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrünten Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
8. Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen), können bis zu einer max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden. § 4 Nr. 4 ist zu berücksichtigen.
9. An den Grenzen zwischen zwei Privatgrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeänderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z.B. Garagensockel).
10. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

## § 6

### Dächer

#### 1. Dächer von Hauptbaukörpern

- a) Im gesamten Plangebiet sind als Dachformen das Satteldach (SD) und das versetzte Pultdach (VPD) mit einem Höhenversatz an der Firstkante von maximal 1,00 m und mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig.
- b) Die Firstlinie ist an der Mitte der Gebäude auszurichten, hiervon kann um 1,00m - parallel verschoben - abgewichen werden.
- c) 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. Die Dachlänge wird gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche (nicht an den Gebäudekanten). Für Dachgauben sind die Festsetzungen zur Dachneigung nicht zu berücksichtigen.
- d) Dachüberstände dürfen max. 1,20 m betragen.
- e) Je Gebäude ist nur ein Zwerch- bzw. Nebengiebel („Wiederkehre“) zulässig. Für die Größe, Lage und Dachneigung der Zwerchgiebel gelten dieselben Vorschriften wie für Dachgauben (s. Nr. 1c). Die Vorschriften zur Traufhöhe (s. Nr. 1.2.2 textliche Festsetzungen) sind zu berücksichtigen.
- f) Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern ist die Dachbegrünung zulässig.
- g) Solaranlagen dürfen den First bzw. die Dachbegrenzungslinie nicht überragen und nicht über 0,50 m aus der Dachfläche heraustreten.

*Hinweis: Hinsichtlich der zulässigen Firstrichtungen wird ergänzend auf Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Planeintragungen hingewiesen.*

#### 2. Garagen- und Carportdächer

Garagen oder Carports können mit Satteldach bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassenutzung oder einem zumindest extensiv begrünten Flach- bzw. Pultdach bis 15° (siehe schriftl. Festsetzungen Nr. 10.4) errichtet werden.



*Hinweis: Bei der Errichtung von Terrassen oder Balkonen auf Garagendächern, sind die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu berücksichtigen.*

3. Dächern von Nebenanlagen

Nebenanlagen können mit Pultdach mit einer Dachneigung von 2-15° oder mit Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 30° errichtet werden. Bei Dachneigungen bis 15° sind die Dächer mindestens extensiv (siehe schriftl. Festsetzungen Nr. 10.4) zu begrünen.

## § 7

### **Gestaltung von unbebauten Flächen, Gärten und Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden. Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen (Bspw. „Schotterflächen“ oder vergleichbaren Materialien) sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind einzelne Trittsteine und für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Flächen (siehe schriftl. Festsetzungen Nr. 10.1).

*Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen wie Staudenbeeten, Trockenmauern, Blumenwiesen statt Rasen, Gartenteich, artenreiche Hecken mit heimischen Gehölzen, Kompost-, Laub- und Reishaufen, Obstbäume und Fassadenbegrünungen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden. Auf die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Nr. 9 der textlichen Festsetzungen) wird hingewiesen.*

Im Übrigen gelten die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO).

## § 8

### **Materialien und Farbgebung**

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

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

## § 9

### **Befahr- und begehbare Flächen**

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

## § 10

### **Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser**

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. Das Fassungsvermögen muss 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.

Zur Ermittlung der abflusswirksamen Fläche sind die Spitzenabflussbeiwerte aus *Tabelle 9 DIN 1986-100* in der, zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen, aktuellen Fassung einzusetzen. 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.

## § 11

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

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 m<sup>2</sup> bis einschließlich 90 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 90 m<sup>2</sup> auf 2 Stellplätze;

Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Die Anrechnung gefangener Stellplätze ist nicht zulässig.

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



## § 12

### **Darstellung der 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. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zudem auf dem Erdgeschoss-Grundrissplan sowie dem Lageplan des Baugesuches kenntlich zu machen.

## § 13

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

## § 14

### **Inkrafttreten**

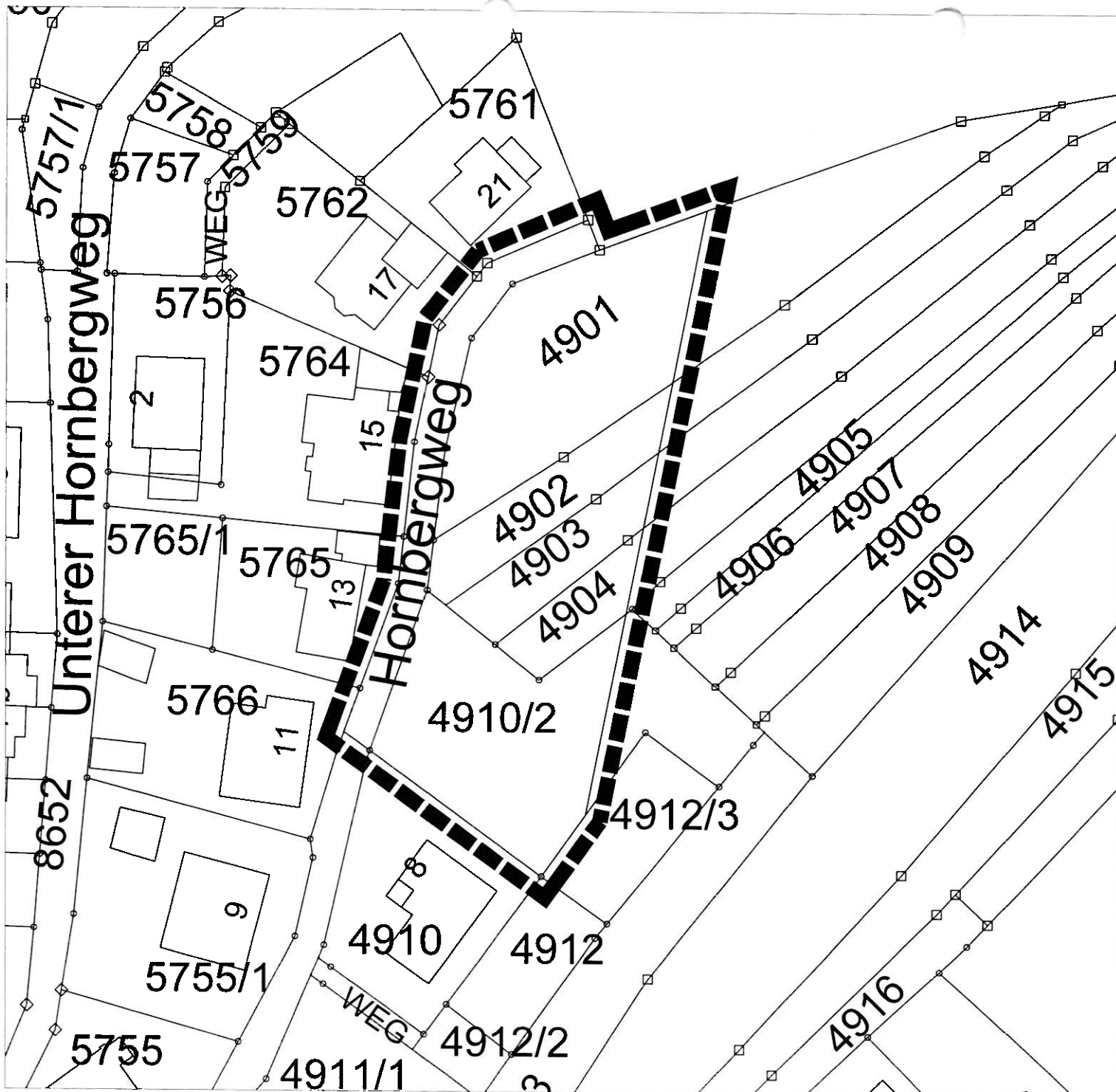
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 21. Dezember 2021



Christof Florus,  
Oberbürgermeister





GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

"HORNBERGWEG"

**ABGRENZUNGSPLAN**

RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: M. KREBS  
ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

GEANDERT:

30.10.2020

M. 1:500

PLAN NR. 3.20.0

