



WA	II
0,4	TH max. 8,5 m FH max. 9,5 m
o	PD 10-20°
DHH max. 1 WE pro Gebäude EFH max. 2 WE pro Gebäude	

Zeichenerklärung

- WA**
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 u. 2 BauGB und BauNVO §§ 1-11
Allgemeines Wohngebiet
- 0,4**
Grundflächenzahl
- II**
zulässige Vollgeschosse
- o**
offene Bauweise
- PD 10-20°**
Pultdach mit zulässiger Dachneigung
- TH max.**
maximale Traufhöhe
- FH max.**
maximale Firsthöhe
- DHH max. 1 WE**
Doppelhaushälfte mit maximal zulässiger Wohneinheit
- EFH max. 2 WE**
Einfamilienhaus mit maximal zulässiger Wohneinheit
- ↔**
Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
zulässige Firstrichtung
- ▼000.0**
Bezugshöhe
- WA**
überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- LR**
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Si**
nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO
- Go**
Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- St**
Fläche für Stellplätze
- Verkehr**
private Verkehrsfläche § 9 (1) 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grün**
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Nebenanlage**
Zweckbestimmung - Abfallsammlung
- Bäume**
Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen § 9 (1) 25 a/b BauGB
- Pflanzgebot**
Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzbindung**
Pflanzbindung für Einzelbäume
- Grünfläche**
Private Grünfläche - Hausgarten

- LR**
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Gaggenau und der Stadtwerke Gaggenau zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- GFL**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Gaggenau und der Stadtwerke Gaggenau zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen
- Stützmauer**
- OW**
Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Vorschriften Zweckbestimmung - Gewässerrandstreifen - nachrichtlich -
- Ü**
Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserschutzes Zweckbestimmung - Überschwemmungsgebiet - HQ100 Überflutungsflächen gem. § 78 WHG i.V.m. § 65 Wassergesetz BW - nachrichtlich
- Biotop § 30 BNatSchG**
bestehendes Biotop gem. § 30 BNatSchG -nachrichtlich-
- geplante Grundstücksgrenze**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB**

Stand der Planunterlage 2013
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Maßstab: 1:500

Landkreis Rastatt
Stadt Gaggenau
Ortsteil Ottenau

BEBAUUNGSPLAN

"Hördelsteinerweg"

2. FERTIGUNG

Zeichnerischer Teil (Satzung-GR) **Maßstab 1:500**
Stand: 20.08.2020

VERFAHRENSVERMERKE

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am 20.04.2020
Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB)	am 29.04.2020
Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung	am 20.04.2020
Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung	am 29.04.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 08.05.2020 bis 10.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 28.04.2020 bis 10.06.2020
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am 21.09.2020

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet. Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§1 und 2 der Planzeichenverordnung 1990, vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gaggenau, den 22.09.2020

Oberbürgermeister Christof Florus

Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB) am 08. Okt. 2020

Planverfasser:

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

73235 Weilheim/Teck • Bahnhofstraße 4 • Tel. 07023/90074-0
78479 Steinmauern • Hauptstraße 67 • Tel. 07222/104756-0
www.si-ingenieure.eu info@si-ingenieure.eu

Christoph Traub

Blattgröße: 0.765 m x 0.297 m = 0.227 m²



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

2. FERTIGUNG



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung-GR)

Stadt Gaggenau

Bebauungsplan Hördelsteiner Weg

Stand: 20.08.2020



I. **Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hördelsteinerweg" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen **zulässig**:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke
- Pro Wohngebäude eine der Wohnnutzung, hinsichtlich der beanspruchten Grundfläche, untergeordnete Ferienwohnung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen **ausnahmsweise zulässig**:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schrank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO, durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von notwendigen Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB und 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe über NN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben oder nach unten um maximal 0,30 m von der Bezugshöhe abweichen. Vgl. Ziffer III. Es wird festgesetzt, dass der tiefste Punkt, also $U_{\text{unterKante}}$ Bodenplatte, nicht unter 151.61 m ü. NN liegen darf. Eine Unterschreitung ist erst dann zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) vorliegt (s. Ziff. I. 6.3).

2.2.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die niedrige Gebäudeseite (Traufhöhe) muss an der Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut)

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, Solaranlagen etc. (s. Ziff. IV. 2.4 Örtliche Bauvorschriften).

Ergänzend wird die Höhe des unter dem Erdgeschoss liegenden Geschosses (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Das gleiche gilt für Nebenanlagen, welche unter der Garage hergestellt werden (s. Ziff. III). Dies ist erst dann zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) für das entsprechende Vorhaben vorliegt.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen den Wert von 161,50 m ü. NN nicht überschreiten.



2.2.3 Die maximale First- bzw. 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 Anlage ist zu beachten.

2.3 Im gesamten Geltungsbereich sind zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro freistehendes Wohngebäude bzw. eine pro Doppelhaushälfte bezogen.

4. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Mauern sind zur Böschungssicherung nur zum Außenbereich und zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

5. Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu nutzen (s. Ziff. IV. 10 Örtliche Bauvorschriften).

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

6.1 Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser. Statt zweier aneinander grenzenden Doppelhaushälften kann alternativ auch ein Einzelhaus errichtet werden.

6.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

6.3 Das auf dem Grundstück vorhandene Retentionsvolumen gemäß Ziff. III ist in seinem Volumen zwingend dauerhaft nachzuweisen. Änderungen der Geländeoberfläche sind erst zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) vorliegt. Abgängiges Retentionsvolumen ist mit der Zustimmung der Stadt an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen.



7. Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 7.1** Je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile (wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachung, Balkone, Kellerabgänge und Erker) von in Summe 25,00 m² Grundfläche zulässig. Dachterrassen auf an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports bleiben hiervon unberührt.

Angebaute Gebäudeteile sind im Überschwemmungsgebiet, gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) für das entsprechende Vorhaben vorliegt. Die Errichtung von angebauten Gebäudeteilen innerhalb der Leitungsrechte LR und GFL ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Terrasse innerhalb des Leitungsrechtes zulässig, wenn die Versorgungsanlagen jederzeit zugänglich bleiben. Die Terrasse darf nur mit losen Platten (z.B. H-Steinen) hergestellt werden. Die Errichtung der Terrasse hat in Abstimmung mit den Stadtwerken Gaggenau zu erfolgen. Niveauveränderungen größer 20 cm sind innerhalb des Leitungsrechtes generell nicht zulässig.

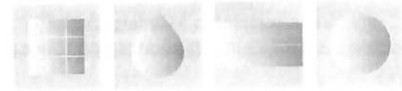
- 7.2** Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Nebenanlagen und/oder Terrassen u.ä. genutzt werden oder der Zuwendung bzw. Zufahrt dienen, sind von Bebauung freizuhalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten 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 erforderlichen Flächen.

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 8.1** Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Flächen für Carports und Garagen sind Nebenanlagen zulässig, wenn diese dort unterhalb der Garage errichtet oder in Kombination mit der Garage bzw. einem Carport errichtet werden.

- 8.2** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Nr. 8.1) können Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen, Pools u.ä. errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 12,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 30,00 m³ nicht überschreiten. Auf Ziff. I. 6 wird verwiesen.

Nebenanlagen sind im Überschwemmungsgebiet, gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) für das entsprechende Vorhaben vorliegt. Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Leitungsrechte LR und GFL ist nicht zulässig.



8.3 In der Zone zwischen straßenseitiger Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Müllboxen mit einer Grundfläche von max. 4,00 m² und einer Höhe von 1,50 m (ab Oberkante Gelände)
- Stellplätze für Mülltonnen mit einer Grundfläche von max. 4,00 m², wenn sie in der Höhe der Mülltonnen eingegrünt werden

8.4 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im straßenabgewandten, rückwärtigen Gartenbereich zulässig. In der Zone zwischen straßenseitiger Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze sind diese Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend des Schalleistungspegels der Pumpe).

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl, zur Materialwahl (vgl. § 9 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.

8.5 Der Hausmüll (inklusive anderer Abfallarten) der an der „Zufahrtsstraße“ gelegenen Bauplätze muss, aufgrund der für Müllfahrzeuge nicht vorhandenen Wendemöglichkeit, an den Abholtagen an die dafür ausgewiesenen Abholplätze (s. Planeintrag „Nebenanlage Zweckbestimmung – Abfallsammlung“) an den Hördelsteinerweg gebracht werden und am selben Tag nach Entleerung, wieder abgeholt werden.

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

9.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9.2 Carports und Garagen dürfen eine Länge von maximal 8,00 m nicht überschreiten.

9.3 Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des LR und des GFL ist ausschließlich dann zulässig, wenn der Stellplatz nicht mit einer geschlossenen Oberfläche hergestellt wird.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1) Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Zufahrtsstraße“ festgesetzt.



11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Leitungsrecht (LR) sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Das LR und GFL müssen jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten durch den Leitungsträger zugänglich sein. Daher sind Einfriedungen im LR und GFL generell nicht zulässig. Dem Leitungsträger muss es möglich sein, auch nach der Neuaufteilung der Grundstücke und nach der Aufsiedlung des Gebietes an die Versorgungsleitung auf gesamter Länge heranzukommen. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der Grundstücksgrenze innerhalb des LR zugelassen werden, soweit dadurch die Belange des Leitungsträgers nicht beeinträchtigt werden. Niveauveränderungen größer 20 cm sind innerhalb des LR und GFL generell nicht zulässig.

13. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

13.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die unter Punkt 12.3 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.

13.3 Die als Pflanzgebot (Pg) dargestellten Einzelbäume sind als landschafts- und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

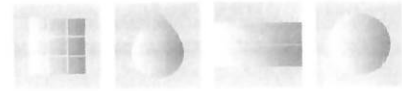
Linde (*Tilia platyphyllos*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Eiche (*Quercus petraea*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)



Heimische Sträucher

Hundsrose (Rosa canina)	
Holunder (Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Wolliger Scheeball (Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Haselnuss (Corylus avellana)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schneeball (Viburnum lantana)	Schlehe (Prunus spinosa)
Schlehe (Prunus spinosa)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Weißdorn (Crataegus laevigata)	
Wildrose (Rosa canina)	

Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

13.4 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Einzelbäumen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

13.5 Private Grünflächen

Im Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und ist überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Pflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste (Nr. 13.3) vorzunehmen.

14. 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch vegetationsbedeckt anzulegen.

Vorhandene Gehölzbestände (Biotop § 30 BNatSchG) sind dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für



heimische Vogelarten sind erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Oktober – Februar) durchzuführen.

15. 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 zu dulden.

16. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Siehe Schalltechnische Untersuchung.

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der Abbildungen 3, 4 und 5 angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszulegen.

Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Um die nächtlichen Überschreitungen der Beurteilungspegel bzw. der Spitzenpegel beim Gewerbelärm zu berücksichtigen, wird festgesetzt, ab dem 1. Obergeschoss an den Ostfassaden der Häuser 4, 5, 6, 7 und 9 keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen, keine offenbaren Fenster vorzusehen oder verglaste Laubengänge zu errichten.

PASSIVER LÄRMSCHUTZ

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt nachfolgend eine Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:



Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{A} in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	>80 ¹⁾

¹⁾ Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 1: Lärmpegelbereiche, Immissionshöhe: Erdgeschoss

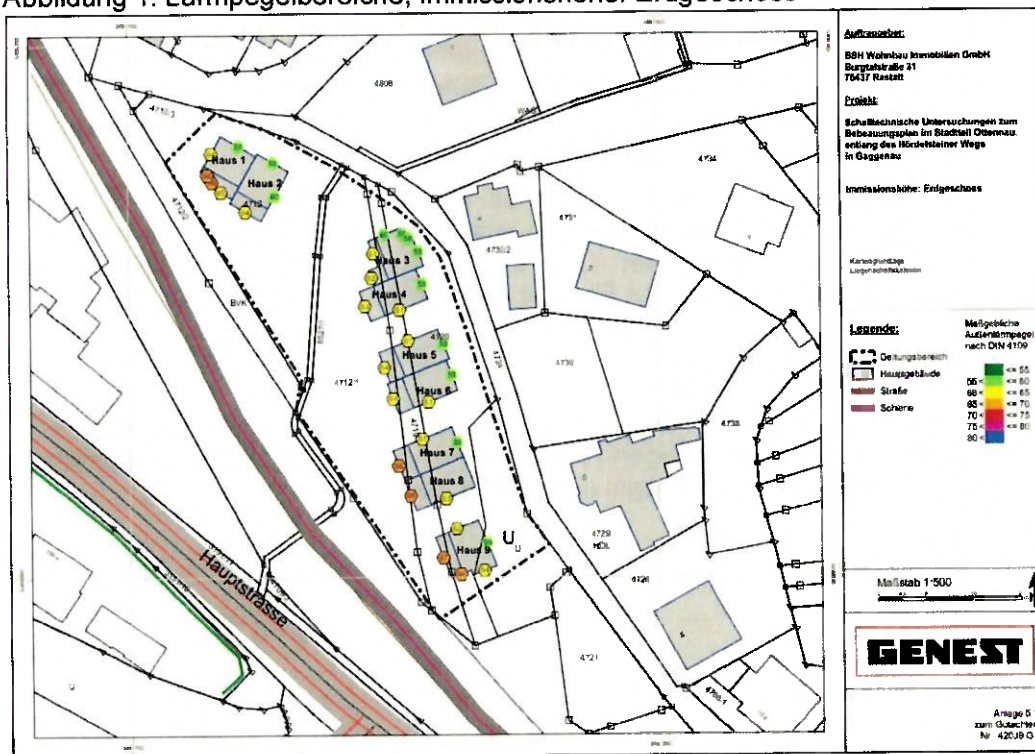




Abbildung 2: Lärmpegelbereiche, Immissionshöhe: 1. Obergeschoss

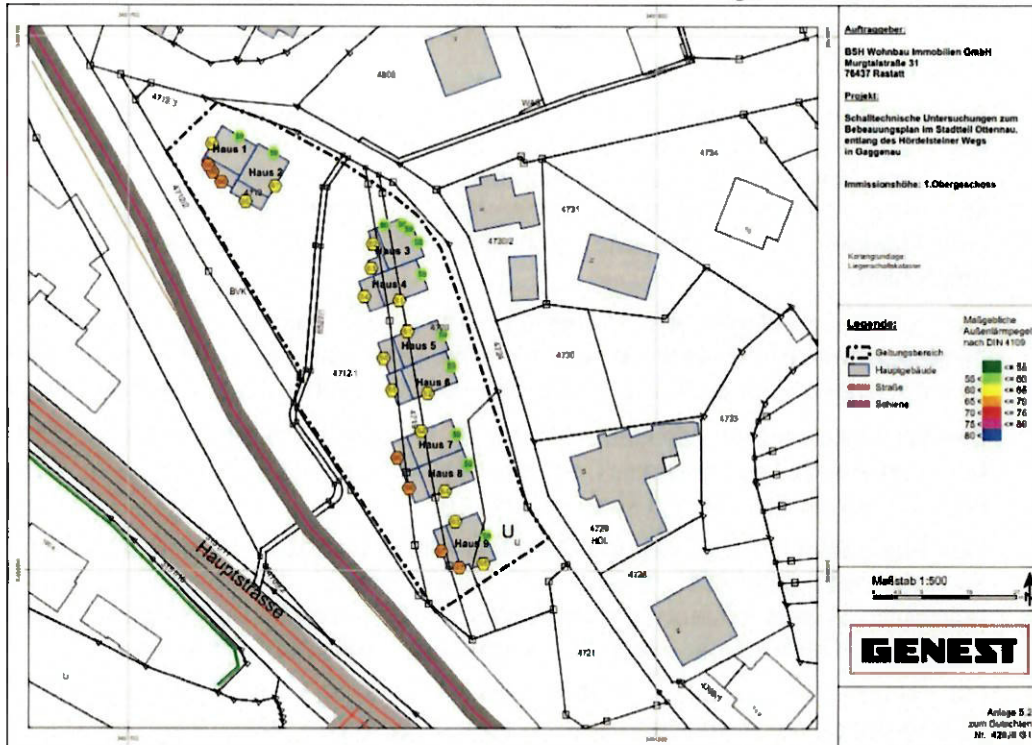
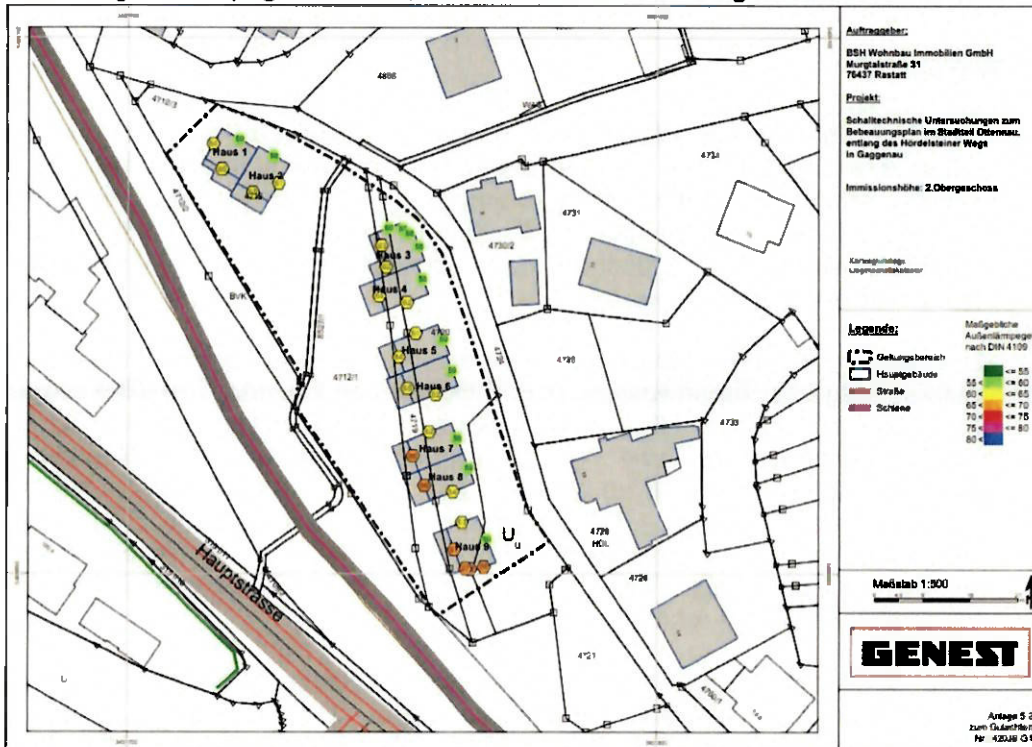


Abbildung 3: Lärmpegelbereiche, Immissionshöhe: 2. Obergeschoss





II. Hinweise (§ 9 Abs. 4 und 5 BauGB)

1. Geotechnik und Geothermie

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 der einschlägigen Richtlinien und Vorgaben 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.

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

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

2. Wasser

2.1.1 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, kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

2.1.2 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. Für die Berechnung der Abwassergebühren ist die Installation einer Wasseruhr notwendig.

2.1.3 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.

3. Sicherung gegen Rückstau

Gemäß § 20 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau (Abwassersatzung – AbwS) vom 20. November 2007 müssen Grundstücksentwässerungsanlagen, 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.

4. Denkmalschutz

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.) 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.

5. 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.

6. Baumpflanzungen

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

7. 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 m³/h muss im Einzelfall 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.

8. 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 dem 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.

9. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz – NRG (Vorrang der Festsetzungen des Bebauungsplans) wird hingewiesen.

10. Leitungen der Deutsche Bahn AG / DB Immobilien

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)



Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

11. Albtal Verkehrs Gesellschaft mbh (AVG mbH)

1. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
2. Das benachbarte Streckengleis ist mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage mit 15.000 V sind Mindestabstände von 4,00 m zur Gleisachse einzuhalten. Bei Abständen von weniger als 4,00 m sind leitende Materialien (z. B. Zäune) von der AVG oder einer zugelassenen Fachfirma zu erden. Muss ein Abstand von 1,50 m unterschritten werden, ist die Oberleitung durch die AVG auszuschalten und zu erden.
3. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung in Gleisnähe ist unzulässig.
4. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
5. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht verändert werden.
6. Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Bahngelände darf weder im, noch über dem Erdboden überbaut werden.
7. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.
8. Während der Arbeiten ist der Gefahrenraum der Bahn in einem Abstand von 3,50 m von der dem Baugrundstück am nächsten liegenden Schiene stets freizuhalten. Der Bahnbetrieb darf nicht behindert oder gefährdet werden. Das Betreten oder Überschreiten der Gleisanlage ist grundsätzlich verboten.
9. Das Baufeld (incl. Arbeitsbereiche) ist im Grenzbereich zur Bahntrasse mit einem Bauzaun (mindestens 2,00 m Höhe) zur Unfallverhütung zu sichern und zu erden. Reicht der Bauzaun näher als 4,00 m zur am nächsten liegenden Schiene heran, ist er - von der AVG oder einer zugelassenen Fachfirma - zu erden oder als eine nicht leitende Absperrung auszuführen.



10. Die angrenzende Bahntrasse und ihre Einrichtungen dürfen weder in ihrer Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden.
11. Sollten Arbeiten im Gefahrenbereich des Gleises bzw. der Oberleitung notwendig werden, müssen die Arbeiten von Sicherungspersonal begleitet werden. Dieses Personal, das von der AVG örtlich eingewiesen werden muss, ist vom Bauherrn selbst und auf seine Kosten zu bestellen. Den Weisungen des Sicherheitspersonals ist unbedingt Folge zu leisten. Die Einweisung der örtlichen Bauleitung erfolgt ebenfalls durch die AVG. Für derartige Arbeiten muss eine Betriebs- und Bauanweisung (BETRA) aufgestellt werden. Die BETRA ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle (BzS) (Tel, 07 21/ 61 07 62 20) zu beantragen. Dabei sind insbesondere die Namen und die Telefonnummer der verantwortlichen Bauleitung sowie des Verantwortlichen vor Ort zu benennen.
12. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.
13. Für Instandhaltungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleistungsmaste freigehalten werden.
14. Beim Einsatz eines Baukranes oder Großgerätes darf der Schwenkbereich des Auslegers nicht in den Gefahrenbereich der Gleise bzw. der Oberleitung reichen. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist vor Baubeginn mit der Instandhaltung der AVG eine Kranvereinbarung abzuschließen (Tel. 07 21 1 61 07-54 23). Hierfür sind ein Baustelleneinrichtungsplan und eine Kranbeschreibung mit Schwenkradius und Auslegerhöhe in Bezug auf die Gleishöhe erforderlich.
15. Für sämtliche Schäden, die der AVG und DB AG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.
16. Sämtliche der AVG und DB AG entstehenden Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, wie z. B. Gestellung von Aufsichtskräften und Sicherungsposten, Aufstellung einer Bau- und Betriebsanweisung (BETRA) sowie zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des Bahnbetriebs (z.B. Einweisung von Baustellenpersonal, Schienenersatzverkehr) gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt. Ggf. wird die AVG vor Baubeginn eine Kostenübernahmeerklärung einfordern.
17. Die AVG übernimmt keine Haftung für Schäden die durch den Bahnbetrieb (z.B. Erschütterungen) oder die Oberleitungsanlage entstehen.
18. Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten



einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei Forbach, Tel. 07 21/ 61 07-63 40, abzustimmen.

19. Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich - auch im Nachhinein - eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

20. Die Grundstücksgrenze entlang der Bahn ist mit einem stabilen Zaun auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Zaun ist entsprechend bei Bedarf in das Erdungskonzept der Oberleitung einzubringen.

Für den innerhalb der Fläche des Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Gaggenau (SWG) gelegenen Grenzabschnitt ist für die Errichtung des Zauns gemäß Nr. 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Zulassung einer Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

III. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Hochwasserschutz

Siehe Hochwasserschutz – Gutachten

Die geplanten Häuser 1 + 2 und Teile der Häuser 4 bis 9 liegen im Bereich der bei HQ₁₀₀ überstauten Flächen.

Die maximale Einstauhöhe bei Auftreten des Bemessungsabflusses liegt bei 151.61 ü.NN. Der tiefste Punkt, also U_{unterKante} Bodenplatte vorliegender Objektplanung der betroffenen Gebäude (pfahlgegründet und aufgeständert), liegt bei 151.65 m ü. NN und somit höher als der BHQ₁₀₀-Wasserspiegel.

Da die Unterkante Bodenplatte sämtlicher Häuser nicht vom Wasserspiegel im BHQ₁₀₀ Fall erreicht wird, wären lediglich die von den Pfahlgründungen beanspruchten Volumina auszugleichen. Das verlorene Volumen ist durch Oberbodenabtrag auszugleichen.

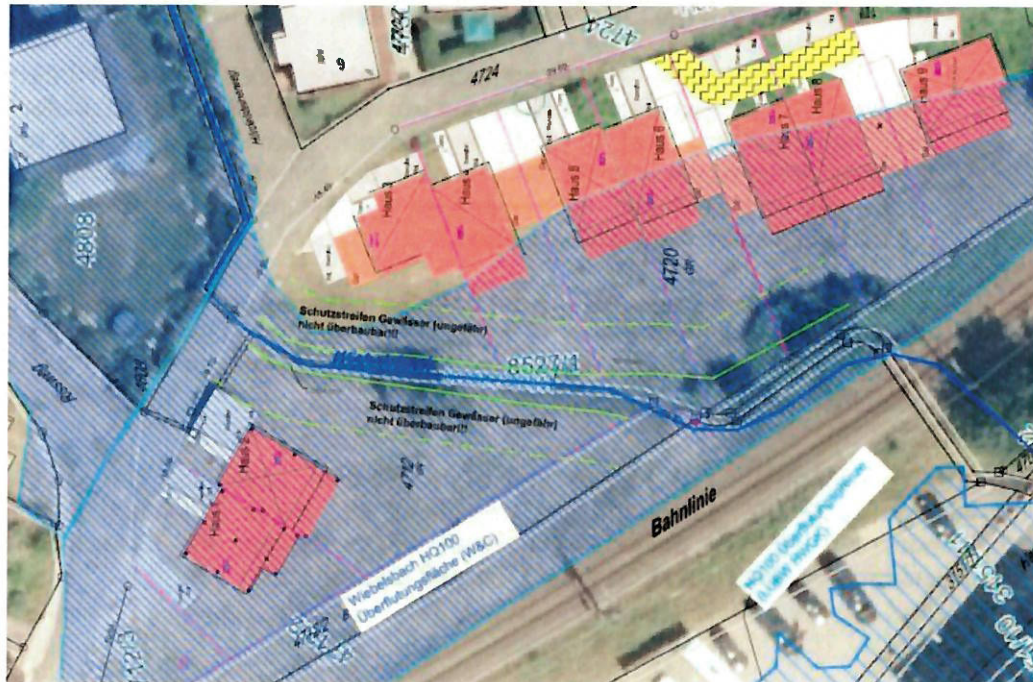
Der Erhalt des Gewässerrandstreifens ist dauerhaft sicherzustellen.

Insgesamt befinden sich zwei Zugangsstege und 50 Gründungspfähle in der heutigen Überschwemmungsfläche. Dies führt zu einem Verlust von ~ 4,5 m³ Retentionsvolumen bei BHQ₁₀₀. (vgl. Ziff. IV. 6 Örtliche Bauvorschriften). Die entfallenen Volumina sind durch Bodenabtrag auszugleichen.

Der Ausgleich des Volumens ist der Stadt nachzuweisen. Hierfür sind die Retentionsvolumina nach Möglichkeit auch in den Bauzeichnungen (Erdgeschossgrundriss, Schnitte, Ansichten) einzuzeichnen. Das Retentionsvolumen darf auch durch Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen nicht reduziert werden.



Abbildung 4: Übersichtsplan mit BHQ₁₀₀-Überflutungsfläche



2. Gewässerrandstreifen

Der im zeichnerischen Teil eingetragene Gewässerrandstreifen ist naturnah zu entwickeln und zu pflegen. Der Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z.B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme ist im Festsetzungsteil auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG hinzuweisen:

- Die nicht zur zeitweisen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträucher,
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- In einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
- In einem Bereich von fünf Metern die Nutzung von Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit



Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

3. Biotop (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG)

Das vorhandene Biotop am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf Grundlage der Karten der LUBW im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Der geschützte Biotopbereich wird durch die Planung nicht tangiert. Es sind daher keine Beeinträchtigung des Biotops zu erwarten.



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Hördelsteinerweg"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung, Materialien und Farbgebung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudeaußenflächen sind in nicht glänzenden, gedeckten Farben zu halten.

Die Außenwände von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

Folgende Materialien und Farben sind grundsätzlich 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 (Verschalung, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen;
3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien;
4. Reinweiße (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert < 6).

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

siehe Planeinschrieb

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

2.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:



- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,8 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,8 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

2.4 Dachdeckung

Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien.

Im gesamten Plangebiet sind als Dachform traufständige Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig. Die Traufseite der Pultdächer ist an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes auszuführen.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Dachüberstände dürfen max. 1,20 m betragen.

Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind nur die Bereiche eines Daches, die direkt von Solaranlagen überdeckt werden.

Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für die Bereiche, die direkt von Solaranlagen bedeckt werden oder für Dachterrassen genutzt werden.

Angebaute Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Werden Doppelhaushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so hat die später errichtete Haushälfte die Dachneigung der genehmigten Haushälfte zu übernehmen. Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

Hinweis: Hinsichtlich der zulässigen Firstrichtung wird ergänzend auf Ziffer I. 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Planeintragungen hingewiesen.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis zu 1,0 m² zulässig.

Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

4. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aus städtebaulich-ästhetischen Gründen sind die Zulässigkeiten von Einfriedungen im Plangebiet geregelt und schränken die sehr weitgehenden Zulässigkeiten der Landesbauordnung Baden-Württemberg etwas ein.



- 4.1** Einfriedungen sind ab 1,00 m Höhe ab Oberkante Gelände im gesamten Plangebiet mit Hecken und / oder Sträuchern der Pflanzliste (s. Ziff. I. 12.3. planungsrechtliche Festsetzungen) zu hinterpflanzen.

Die Hinterpflanzung muss mindestens die Höhe der Einfriedung aufweisen. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist in den Ziff. IV. 5. und 6. geregelt.

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. Ziff. IV. 5. und 6.)

Einfriedungen sind im Überschwemmungsgebiet erst dann zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) für das entsprechende Vorhaben vorliegt.

- 4.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Bahnflächen sind aus Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten-, Stabgitterzäune in offener und durchblickfähiger Form oder als Heckenpflanzung (s. hierzu auch Ziff. IV. 1.) zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,50 m begrenzt. Werden Einfriedungen auf einer Stützmauer, gem. Ziff. IV. 6. Nr. 9 errichtet, dann ist die Höhe der Stützmauer ebenfalls der Höhe der Einfriedung zuzurechnen.

Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht zulässig. Die Ausführung der Hinterpflanzung (s. Ziff. IV. 1.) als Sichtschutzpflanzung ist in der Höhe der Einfriedung zulässig.

- 4.3 Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen:**

Einfriedungen sind aus Holz-, Drahtgeflecht-, Stabmatten-, Stabgitterzäune in offener und durchblickfähiger Form oder als Heckenpflanzung (s. hierzu auch Ziff. IV. 1.) zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante Gelände auf 1,80 m begrenzt.

Die Ausführung der Einfriedung mit Sichtschutzelementen (z.B. Einlegebänder) oder als flächige Sichtschutzwand ist nicht zulässig. Die Ausführung der Hinterpflanzung (s. Ziff. IV. 1.) als Sichtschutzpflanzung ist in der Höhe der Einfriedung zulässig.

Einfriedungen innerhalb des LR und GFL sind unzulässig.

- 4.4 Sichtschutzanlagen**

Sichtschutzanlagen sind an privaten Grundstücksgrenzen nur im Gartenbereich zwischen zwei angebauten Doppelhaushälften entlang der trennenden Grundstücksgrenze, ab Gebäudekante 5,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Sichtschutzanlagen nur direkt an Terrassen angrenzend, bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante Gelände, zulässig.

Pro Baugrundstück dürfen Sichtschutzanlagen in Summe eine max. Länge von 7,00 m nicht überschreiten.



Als Materialien für Sichtschutzanlagen sind zulässig: Holz, Gabionenwände mit bis zu 0,20 m Tiefe sowie Hecken und Sträucher.

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

5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auf Ziff. I. 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer I. 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse sind mit Ausnahmen der folgenden Nr. 2-9 zu erhalten. Innerhalb der Überschwemmungsflächen sind die Ausnahmen nach Nr. 2-9 erst zulässig, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 78 Abs. 5 WHG) vorliegt.
2. Geländeänderungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeänderungen sind durch Böschungen auszugleichen. Niveauänderungen innerhalb des Leitungsrecht (LR) größer 20 cm sind unzulässig.
3. Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 (Höhe zu Länge) bzw. 26,6° herzustellen.
4. Zusätzliche Geländemodellierungen (z.B. Garteneinebnungen), die nicht unter Nr. 2. Fallen, sind nur bis max. 10% der Grundfläche des jeweiligen Grundstücks zulässig, wenn diese abgeböschet werden.
5. Für die Errichtung von Terrassen sind Aufschüttungen und Abgrabungen, ab dem natürlichen Gelände gemessen, nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
6. Ausnahmsweise werden Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m ab Oberkannte 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 Abböschungen (s. Nr. 3) in diesem Bereich nicht möglich sind. Die Stützmauern sind entsprechend der Pflanzliste (s. Ziff. I. 12.3 planungsrechtliche Festsetzungen) zu begrünen. Generell sind Stützmauern als senkrechte Flächen ohne Neigungswinkel aus Beton oder Naturstein herzustellen. Die Höhe der benötigten Stützmauer entlang des Hördelsteiner Weg ergibt sich aus der



- abzufangenden Höhe zwischen der festgesetzten EFH der Baufelder und der Oberkannte Straßenführung des Hördelsteinerweges. Die Lage der Stützmauer kann innerhalb des im Plan eingezeichneten Bereiches variieren.
7. Stützmauern die zur Herstellung eines Carports innerhalb des Garagenfensters notwendig werden, können von dem in Nr. 6 genannten Wert soweit abweichen, wie es das natürliche Gelände erforderlich macht.
 8. Pro Baugrundstück sind maximal zwei gestaffelte Stützmauern zulässig. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrünten Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
 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 Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

7. 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 vergleichbare Materialien) sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind einzelne Trittsteine und für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Flächen.

Zu Vorschriften hinsichtlich Dachbegrünung siehe Ziff. IV. 2.4.

Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen wie Staudenbeeten, Trockenmauern, Blumenwiesen statt Rasen, Gartenteich, artenreiche Hecken mit heimischen Gehölzen, Kompost-, Laub- und Reisighaufen, Obstbäume und Fassadenbegrünungen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz und das Kleinklima geleistet werden. Auf die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Ziff. I. 12.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen) wird hingewiesen.

8. Befahr- und begehbare Flächen (§ 9)

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.

Es wird auf die DIN 1986-100 Tabelle 9 verwiesen.

9. Höhenlage der Baukörper im Baugesuch (§ 74 (1) 3 LBO)

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 Baugesuchs kenntlich zu machen.



10. Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist das auf allen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² 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 Spitzenabflusswerte unter der Berücksichtigung Cs aus Tabelle 9 der DIN 1986-100 gemäß der einschlägigen Richtlinien und Vorgaben in der, zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen, aktuelle 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.

Die Regenwasser-Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt gedrosselt in den angrenzenden Wiebelbach.

11. Erhöhung der Zahl der Stellplätze

(1) Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für neu erstellte Wohneinheiten wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-----|
| 1. Für Wohneinheiten mit Wohnfläche ab 56 m ² bis einschließlich 90 m ² auf
Stellplätze | 1,5 |
| 2. Für Wohneinheiten mit Wohnfläche ab 90 m ² auf
Stellplätze | 2,0 |
| 3. Für Einfamilienhäuser unabhängig von der Wohnfläche auf
Stellplätze | 2,0 |

(2) Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Diese Regelungen gelten nur für die Schaffung von neuen, abgeschlossenen Wohneinheiten und nicht für die bloße Erweiterung der Wohnflächen bestehender Wohneinheiten.

12. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) und nur auf den Dachflächen zulässig. Der höchste Punkt der Außenantennenanlage darf die Firstlinie nicht überragen.



13. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

14. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

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



V. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 20.04.2020 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 29.04.2020 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 20.04.2020 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 29.04.2020 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 08.05.2020
bis 10.06.2020 |
| 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom 28.04.2020
bis 10.06.2020 |
| 7. Als Satzung beschlossen | am 21.09.2020 |
| 8. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 08. Okt. 2020 |

Ausgefertigt:

Gaggenau, den 22.09.2020

Christof Florus, Oberbürgermeister



