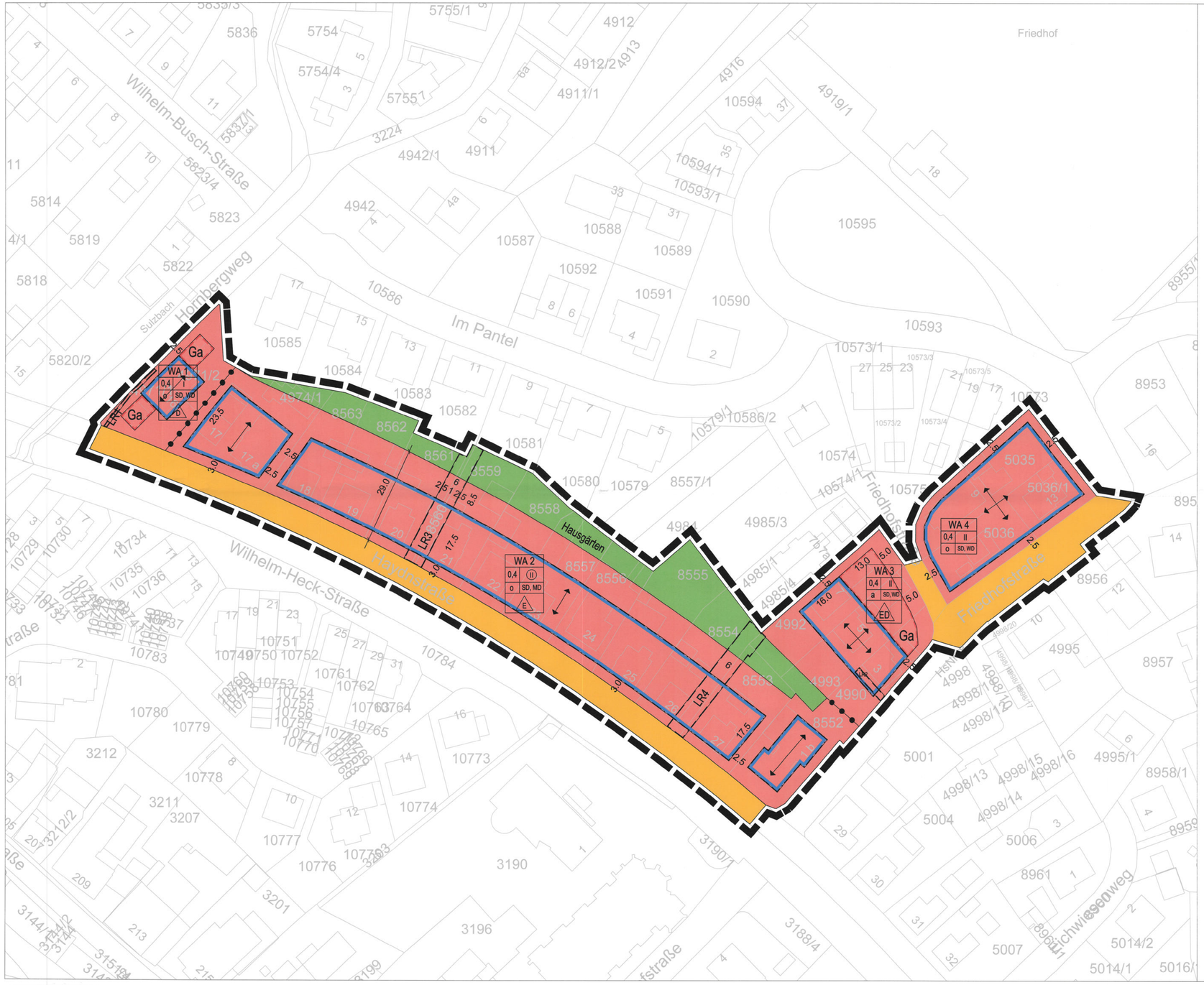


1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(II) — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3. offene Bauweise

a — 3. abweichende Bauweise

D — 3.1. Doppelhaus

E — 3.1. Einzelhaus

ED — 3.1. Einzelhaus und Doppelhaus

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen; Zweckbestimmung Hausgärten

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Garagen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

SD — Satteldach

MD — Mansarddach

Firstlinie

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 07.11.2022 am: 10.11.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 20.01.2025 am: 30.01.2025
Öffentliche Auslegung	vom: 07.02.2025 bis: 10.03.2025
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 30.01.2025 vom: 30.01.2025 bis: 10.03.2025
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) einschl. Abwägungsbeschluss 1. öffentliche Auslegung Ortsübliche Bekanntmachung	am: 21.07.2025 am: 07.08.2025
2. Öffentliche Auslegung	vom: 15.08.2025 bis : 19.09.2025
Benachrichtigung der Behörden von 2. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am: 07.08.2025 vom: 07.08.2025 bis: 19.09.2025
Abwägungsbeschluss 2. öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 20.10.2025

Ausfertigung:

Gaggenau, 21.10.2025

STADT GAGGENAU

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 06. 11. 2025

Planfertigung: Städtebau und Umwelt

Verfahrensabwicklung: Städtebau und Umwelt

GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

4

2. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HORNBERGWEG, HAYDNSTRAßE UND FRIEDHOFSTRAßE"

Im Verfahren nach § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN

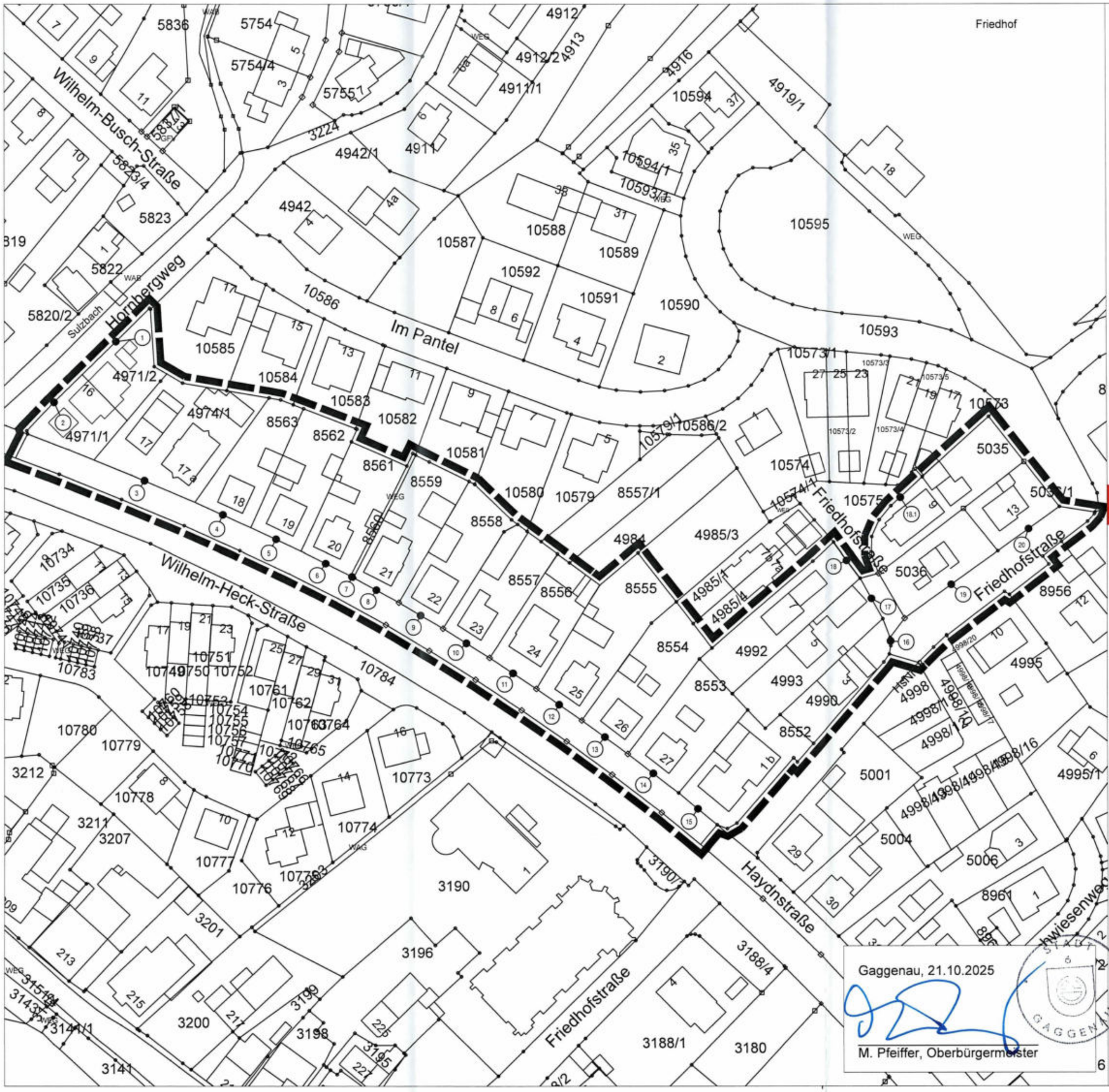
STÄDTEBAU UND UMWELT

ABT. STADTPLANUNG 01.10.2025

BEARBEITUNG: Y. WEBER

ZEICHNERIN: B. RAUPRICH M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.24.1


Friedhof
Wilhelm-Busch-Straße
Hornbergweg
Sulzbach
Im Pantel
Wilhelm-Heck-Straße
Friedhofstraße
Haydnstraße
Friedhofstraße
Friedhofstraße
Dwiesenweg
5836
5754
5754/4
5755/1
5837/1
5823/4
5823
5822
5820/2
4912
4912/2
4913
4916
4911/1
4919/1
10594
10594/1
10593/1
4942/1
4911
4942
10588
10589
10595
10587
10592
10591
10590
10593
10586
10585
10584
10583
10582
10581
10580
10579
10586/2
10579/1
10573/1
10573
5035
5035/1
5036
4971/2
4971/1
4974/1
8563
8562
8561
8559
8560
8558
8557/1
8557
8556
8555
8554
8553
8552
10574
10574/1
10575
4984
4985/3
4985/1
4985/4
4992
4993
4990
4998
4998/11
4998/12
4998/10
4998/16
4995
4995/1
5001
5004
5006
8961
8956
10734
10735
10736
10737
10783
10751
10749
10750
10752
10761
10762
10763
10764
10765
10754
10755
10756
10757
10784
10780
10779
10778
10777
10776
10773
10774
3212
3211
3207
3201
3190
3190/1
3196
3199
3198
3195
3200
3188/4
3188/1
3180
213
215
221
225
3141
3141/1
3143
3143/1
3143/2
3143/4
3143/5
3143/6
3143/7
3143/8
3143/9
3143/10
3143/11
3143/12
3143/13
3143/14
3143/15
3143/16
3143/17
3143/18
3143/19
3143/20
3143/21
3143/22
3143/23
3143/24
3143/25
3143/26
3143/27
3143/28
3143/29
3143/30
3143/31
3143/32
3143/33
3143/34
3143/35
3143/36
3143/37
3143/38
3143/39
3143/40
3143/41
3143/42
3143/43

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018)
nachts (22-6 Uhr)

Rechenhöhe 5 m über Gelände
Stand: 04.03.2024

2. FERTIGUNG

Legende

- Geltungsbereich
- Baufenster
- Baulinie
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Hilfsgebäude Baufenster

Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

	I	<= 55
55 <	II	<= 60
60 <	III	<= 65
65 <	IV	<= 70
70 <	V	<= 75
75 <	VI	<= 80
80 <	VII	

Anmerkung: Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunktberechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.

HEINE + JUD

Bearbeitung: TH-EK
Projektnummer: 3538
Auftraggeber: Stadtverwaltung Gaggenau
Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik
Quelle Hintergrundkarte: LGL BW, Geoportal BW

GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BEBAUUNGSPLAN
"HORNBERGWEG, HAYDNSTRAßE UND FRIEDHOFSTRAßE"

Im Verfahren nach § 13a BauGB

BEIPLAN Nr. 2
DARSTELLUNG LÄRMPEGEL-BEREICHE

(entsprechend Nr. 13 der schriftlichen Festsetzungen)

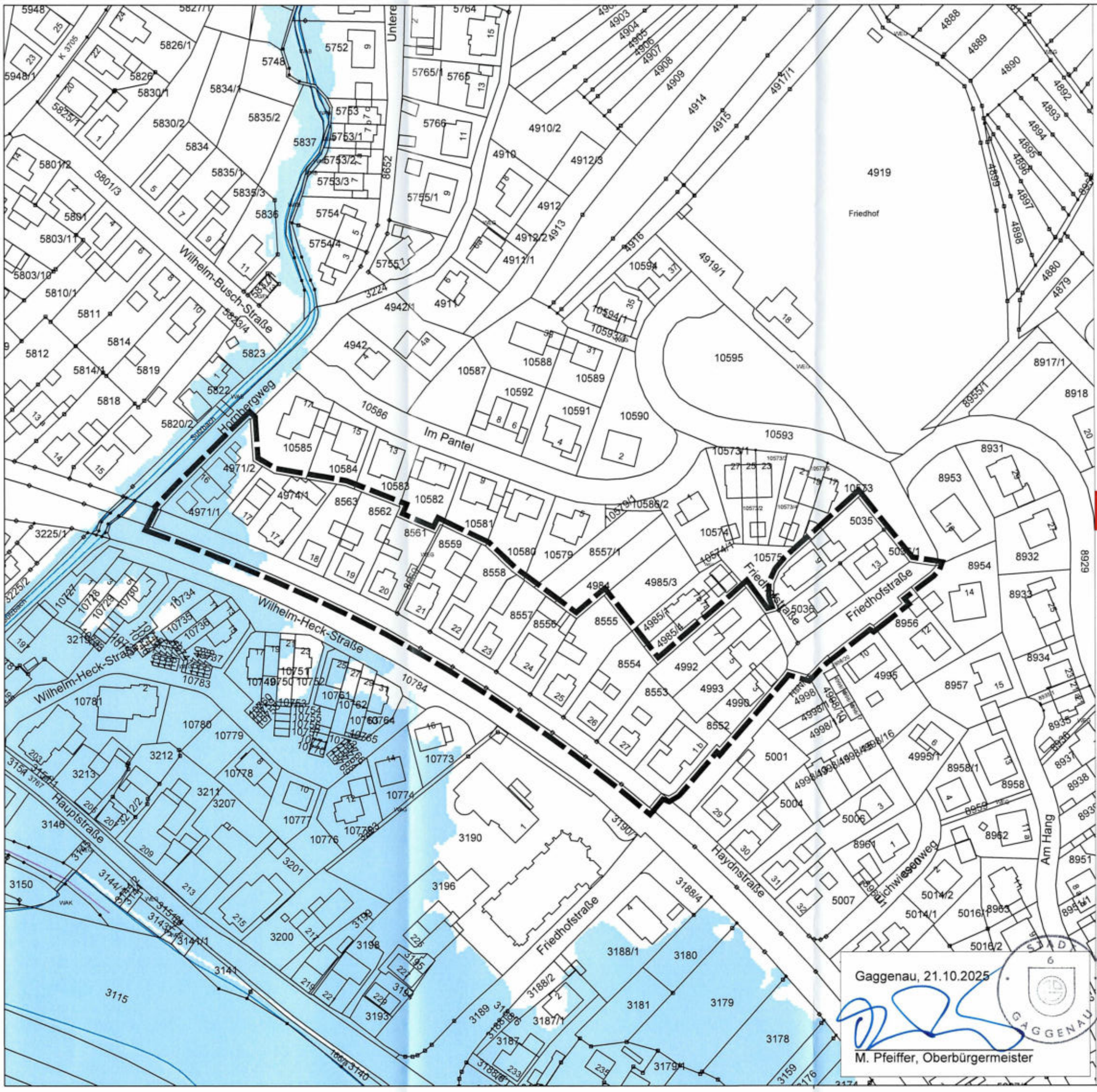
Gaggenau, 21.10.2025

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

STÄDTEBAU UND UMWELT
ABT. STADTPLANUNG — 01.10.2025

BEARBEITUNG: Y. WEBER — M.: 1 : 1.100
ZEICHNERIN: B. RAUPRICH

GEÄNDERT: — PLAN NR 3.24.1b



Legende

2. FERTIGUNG

Gewässer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HQ Extrem
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

GAGGENAU
STADTTEIL OTTENAU

BEBAUUNGSPLAN
"ZWISCHEN HORNBERGWEG, HAYDNSTRAßE UND FRIEDHOFSTRAßE"
Im Verfahren nach § 13a BauBG

BEIPLAN NR. 3
RISIKOGEBIET AUßERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN GEMÄß § 78b Abs. 1 WHG

STÄDTEBAU UND UMWELT
ABT. STADTPLANUNG 20.11.2024

BEARBEITUNG: Y. WEBER
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-STREEB M.1:1500

GEÄNDERT: PLAN NR 3.24.1c

2. FERTIGUNG

8

Legende

- Geltungsbereich
- Höhenlinien [0,5 m]
- Gefahrenpunkte

Max Wasserspiegellagen [m ü. NN]

- - 149,5 m
- > 149,5 - 150 m
- > 150 - 150,5 m
- > 150,5 - 151 m
- > 151 - 151,5 m
- > 151,5 - 152 m
- > 152 - 152,5 m
- > 152,5 - 153 m
- > 153 - 153,5 m
- > 153,5 - 154 m
- > 154 - 154,5 m
- > 154,5 - 155 m
- > 155 - 155,5 m
- > 155,5 - 156 m
- > 156 - 156,5 m

WALD + CORBE Consulting GmbH
■ Hügelsheim ■ Stuttgart ■ Haslach ■ Schwetzingen
Am Hecklehamm 18
76549 Hügelsheim
Tel: 07229 / 1876-00
Fax: 07229 / 1876-777
www.wald-corbe.de

BKW ENGINEERING | Wald + Corbe

GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN HORNBERGWEG, HAYDNSTRAßE UND FRIEDHOFSTRAßE"

Im Verfahren nach § 13a BauBG

BEIPLAN NR. 4
STARKREGENBETRACHTUNG, AUSSERGEWÖHNLICHES ABFLUSSEREIGNIS

Gaggenau, 21.10.2025

M. Pfeiffer, Oberbürgermeister

STADT GAGGENAU

STÄDTEBAU UND UMWELT
ABT. STADTPLANUNG — 20.11.2024

BEARBEITUNG: Y. WEBER — M. 1:1100
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

GEÄNDERT: — PLAN NR 3.24.1d

..2..Fertigung 9

STADT GAGGENAU
Städtebau und Umwelt/Abteilung Stadtplanung
I 610

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Zwischen Hornbergweg, Haydnstraße und Friedhofstraße"

im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 01.10.2025)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Folgende entsprechend der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Schank- und Speisewirtschaften.

1.3 Folgende entsprechend der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (für Ferienräume im Sinne des § 13a S. 2 BauNVO gilt Festsetzung Nr. 1.5),
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.5 Ferienräume im Sinne des § 13a S. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.6 Fremdwerbeanlagen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, das Mindest- bzw. Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb bzw. den nachfolgenden textlichen Festsetzungen bestimmt.

2.2 Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich durch die Grundflächen von notwendigen unterirdischen Retentionszisternen auch unter Abweichung von den Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 durch die Grundfläche von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.4 Für die Baugrundstücke in den Baugebieten WA 3 und WA 4 wird ergänzend zu den Festsetzungen Nr. 2.2 und Nr. 2.3 für Hauptanlagen eine maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen von 120 m² je Baugrundstück festgesetzt.

2.5 Für die Baugrundstücke in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird ergänzend zu den Festsetzungen Nr. 2.2 und Nr. 2.3 für Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, eine maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen von in Summe 50 m² je Baugrundstück festgesetzt.

2.6 Die Zulässigkeit von Änderungen von Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und deren Größe der Grundfläche in Summe 50 m² je Baugrundstück übersteigt, bleibt von der Festsetzung Nr. 2.5 unberührt. Dies gilt nicht für Erweiterungen.

2.7 Im Baugebiet WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

2.8 Im Baugebiet WA 2 wird eine minimale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Soweit ein Mansarddach errichtet wird, ist die Unterschreitung der minimalen Traufhöhe zulässig, soweit die Traufhöhe mindestens 3,00 m beträgt.

2.9 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

2.10 Im Baugebiet WA 2 können bei Änderungen und Erweiterungen von Wohngebäuden, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden, ausnahmsweise Unterschreitungen der minimalen Traufhöhe unter Einhaltung folgender Voraussetzungen zugelassen werden:

1. Eine Traufhöhe von 5,00 m wird nach der Änderung bzw. Erweiterung des Wohngebäudes an keiner Stelle unterschritten,
2. Von der Traufhöhe des Bestandsgebäudes darf um maximal 0,30 m abgewichen werden.

2.11 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 können bei Änderungen und Erweiterungen von Wohngebäuden, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden, ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Traufhöhe unter Einhaltung folgender Voraussetzungen zugelassen werden:

1. Eine Firsthöhe von 8,50 m wird nach Änderung bzw. Erweiterung des Wohngebäudes an keiner Stelle überschritten,
2. Von der Traufhöhe des Bestandsgebäudes darf um maximal 0,30 m abgewichen werden.

2.12 Als Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand des Gebäudes mit der Oberseite der Dachhaut bezogen auf die jeweils zugehörigen Höhenbezugspunkte definiert (siehe Anhang 1).

2.13 Als Firsthöhe ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudes bezogen auf die jeweils zugehörigen Höhenbezugspunkte definiert (siehe Anhang 1).

2.14 Die Überschreitung der maximalen Traufhöhe ist durch die Traufhöhen von Neben- und Quergiebeln (z. B. Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Wiederkehren), bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig.

2.15 Die Höhe des unterhalb des Erdgeschosses liegenden Geschosses wird auf 2,80 m begrenzt. Dieses Geschoss darf an keinem Punkt mehr als 1,30 m hochbaulich in Erscheinung treten.

2.16 Für Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird eine maximale Höhe von 3,00 m festgesetzt. Die Höhe der Nebenanlagen bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens. Die Höhe der Garagen einschließlich Carports bezieht sich auf die jeweils zugehörigen Höhenfestpunkte (siehe Anhang 1).

2.17 Die Zulässigkeit von Änderungen von Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und deren Höhe 3,00 m übersteigt, bleibt von der Festsetzung Nr. 2.13 unberührt. Dies gilt nicht für Erweiterungen.

2.18 Im Baugebiet WA 1 ist ein Vollgeschoss zulässig.

2.19 Im Baugebiet WA 2 sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

2.20 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

3.1 Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich gilt hinsichtlich der Höhenlage der Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, folgende Festsetzung: Die Höhenlage wird gemessen am untersten hochbaulich in Erscheinung tretenden Punkt der straßenzugewandten Gebäudefassade, wobei bei Eckgrundstücken die Gebäudeseite als straßenzugewandt gilt, von welcher das Gebäude erschlossen wird. Dieser Punkt muss in seiner Höhenlage dem vom Gebäudezugang aus betrachteten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (siehe Anhang 1) entsprechen, wobei eine Abweichung von höchstens 0,50 m nach oben oder unten zulässig ist. Ausnahmsweise können Tiefgarageneinfahrten und außenliegende Kellerzugänge, die sich vollständig im Bereich des Untergeschosses befinden, von der Betrachtung des untersten hochbaulich in Erscheinung tretenden Punktes ausgenommen werden.

3.2 Die Zulässigkeit von Änderungen von Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zuläs-

sigerweise errichtet wurden und deren Höhenlage eine Abweichung von 0,50 m vom jeweiligen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkt übersteigt, bleibt von der Festsetzung Nr. 3.1 unberührt. Dies gilt nicht für Erweiterungen.

4. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

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

4.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 gilt die offene Bauweise.

4.2 Im Baugebiet WA 3 wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Errichtung von Einzelhäusern ohne seitlichen Grenzabstand zulässig ist, soweit es sich um die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt und das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde.

4.3 Im Baugebiet WA 1 ist nur die Hausform „Doppelhaus" zulässig.

4.4 Im Baugebiet WA 2 ist nur die Hausform „Einzelhaus" zulässig.

4.5 Im Baugebiet WA 3 sind die Hausformen „Einzelhaus" und „Doppelhaus" zulässig.

4.6 Im Baugebiet WA 4 sind die Hausformen „Einzelhaus", „Doppelhaus" und „Hausgruppe" (Reihenhaus) zulässig.

4.7 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

5.1 Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Ausnahmsweise können bei Änderungen von Wohngebäuden, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und deren Grundfläche teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, zugelassen werden.

5.3 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schallleistungspegel der Pumpe).

5.4 Je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile (z. B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge, Erker) von in Summe 15,00 m² Grundfläche zulässig.

5.5 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind in dem Bereich zwischen den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen und den straßenzugewandten Baugrenzen bzw. der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgartenzone), Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht zulässig.

5.6 Die Zulässigkeit von außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die nicht gemäß den Festsetzungen 2.5, 2.6, 2.16, 2.17, 3.1 und 3.2 unzulässig sind, richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 In den Baugebieten WA1, WA3 und WA 4 sind Garagen einschließlich Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Im Baugebiet WA2 sind Garagen einschließlich Carports sowie Stellplätze ausschließlich hinter der von der Erschließungsstraße aus betrachtet vorderen Baugrenze zulässig.

6.3 Im Baugebiet WA2 sind Stellplätze unter Beachtung der Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hinter der von der Erschließungsstraße aus betrachtet hinteren Baugrenze zulässig.

6.4 Die Zulässigkeit von Änderungen von Garagen einschließlich Carports sowie Stellplätzen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und die sich vor der von der von der Erschließungsstraße aus betrachtet vorderen Baugrenze befinden, bleibt von der Festsetzung Nr. 6.2 unberührt. Dies gilt nicht für Erweiterungen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 Im Baugebiet WA 1 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig.

7.2 Im Baugebiet WA 2 sind je Wohngebäude bis zu vier Wohnungen zulässig.

7.3 Im Baugebiet WA 3 sind je Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig.

7.4 Im Baugebiet WA 4 sind je Einzelhaus zwei Wohnungen und je Doppel- bzw. Reihenhaus (Einzelnes Haus einer Hausgruppe) eine Wohnung zulässig.

8. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die maximale Breite von Zufahrten ist auf das zur Erschließung notwendige Maß und maximal auf 8,50 m je Baugrundstück begrenzt.

9. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Die im zeichnerischen Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten gekennzeichneten Bereiche dürfen nicht überbaut, versiegelt oder befestigt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

10. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

10.1 Flächen, für die im Beiplan Nr. 4 maximale Wasserspiegellagen angegeben sind, werden als Gebiete festgesetzt, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt, wobei jeweils zu beachten ist, dass die Situation für Ober- und Unterlieger sowie benachbarte Flächen der gleichen Höhenlage nicht verschlechtert wird:

1. Oberkanten von Lichtschächten sind oberhalb der im Beiplan Nr. 4 angegebenen maximalen Wasserspiegellage vorzusehen.
2. Türen und Fenster, die teilweise oder vollständig 10 cm und mehr unterhalb der der im Beiplan Nr. 4 angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind drucksicher auszuführen.
3. Alternativ zu den Punkten 1 und 2 können mobile Schutzeinrichtungen, wie bspw. Dammbalkensysteme, vorgesehen werden. Diese sind in notwendiger Anzahl vorzuhalten.
4. Leitungsöffnungen, wie bspw. an WC-Anlagen, deren Öffnung sich teilweise oder vollständig unterhalb der der im Beiplan Nr. 4 angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind mit Rückstausicherungen zu versehen.
5. Tiefgarageneinfahrten, die teilweise oder vollständig 1 m und mehr unterhalb der im Beiplan Nr. 4 angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind mit geeigneten Objektschutzmaßnahmen, wie bspw. einem Klappschott, zu versehen.
6. Als maximale Wasserspiegellage ist jeweils der höchste Punkt der einzelnen Abstufungen der im Beiplan Nr. 4 angegebenen maximalen Wasserspiegellage anzusetzen.

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs zulässige Aufschüttungen, Abgrabungen vorgenommen werden oder zulässige bauliche Anlagen errichtet werden, die zu einer Veränderung der bei Starkregenereignissen überfluteten Flächen führen (entspricht den Flächen, für die im Beiplan Nr. 4 maximale Wasserspiegellagen angegeben sind), gelten die Festsetzungen für diese Flächen gleichermaßen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind z.B. Schüttungen aus Rindenmulch, Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und ähnlichem.

11.2 Die Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen (mit Fugenanteil >15%, z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner oder fester Kiesbelag), lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen.

11.3 Vorhandene Baumbestände auf den Baugrundstücken und den privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Im Nahbereich ist eine Veränderung der vorhandenen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände wegen der Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück oder der privaten Grünfläche vorhanden sind, sind bei der Neuerrichtung von Hauptanlagen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher mittel- oder großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Fertigstellung der Hauptanlage folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden. Folgende Wuchsform ist vorzusehen: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe) mit Bodenanschluss. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Hinweis: eine unverbindliche Pflanzliste ist dem Bebauungsplan unter 15.13 beigefügt.

11.4 Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus gehende Bepflanzungen sind zulässig.

11.5 Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Die Leitungsrechte „L1" und „L2" sind zugunsten der Stadtwerke Gaggenau festgesetzt. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder mit hochbaulichen Anlagen überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

12.2 Die Leitungsrechte „L3" und „L4" sind zugunsten der Stadt Gaggenau festgesetzt. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder mit hochbaulichen Anlagen überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2:2018, 4.4.5
$K_{Raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan Nr. 2) liegen, zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1/A1:2017-01

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	Bis 55
II	56 - 60
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

13.2 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

13.3 Für Neu- und Umbauten, die in den farblich gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan Nr. 2) liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden. Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen

22:00 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

13.4 Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen sind für Neu- und Umbauten in den farblich gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan Nr. 2) die Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

14. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, für die im Beiplan Nr. 4 maximale Wasserspiegellagen angegeben sind, sind nach der Starkregengefahrenkarte der 2024 veröffentlichten Untersuchung „Starkregenrisikomanagement für den Landkreis Rastatt und die Stadt Baden-Baden" der Planungsgemeinschaft Wald + Corbe Consulting GmbH und geomer GmbH von einem außergewöhnlichen Abflussereignis (Ereignis, welches durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1h) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabfluss führt) betroffen. Die betreffenden Flächen werden als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sein können, gekennzeichnet.

15. Hinweise

15.1 Artenschutz

Eine im Bebauungsplanverfahren durchgeführte artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, welche der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Potenziale für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien vorhanden sind.

Fledermäuse

Das größte Habitatpotenzial im Untersuchungsgebiet stellen Nebengebäude wie Schuppen, Scheunen, Gartenhäuschen u.ä. dar, die mit Spalten, Nischen und Hohlräumen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse bieten. Dementsprechend existieren viele Bereiche, in denen gebäudebewohnende Fledermäuse zumindest Tagesverstecke, teils aber auch Wochenstubenquartiere oder Winterquartiere vorfinden können. Einzelne Anwohner berichteten, dass sie regelmäßig Fledermäuse im Untersuchungsgebiet im Überflug sichten. (Obst-)gehölze mit Baumhöhlen wurden nicht festgestellt. Lediglich ein Obstgehölz mit Spaltenbildung ist vorhanden (Flurstück 4993). Eine Überprüfung der Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermausarten wäre beim Großteil der Grundstücke notwendig.

Vögel

Das Habitatpotenzial für planungsrelevante Vogelarten im Untersuchungsgebiet ist gering. Sollte es im Zuge einer Bebauung zum Abriss von Nebengebäuden kommen, müsste allerdings zuvor ausgeschlossen werden, dass sich dort Vogelbruten von Höhlen- oder Nischenbrütern wie z.B. Haussperling (Passer domesticus) oder Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) befinden.

Reptilien/Amphibien

Im Untersuchungsgebiet konnte kein Habitatpotenzial für Amphibien festgestellt werden. Eine Betroffenheit von Reptilien kann beim Großteil der Flurstücke ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Einzig das östliche Flurstück 4990 sowie das westliche Flurstück 4971/2 sollten im Falle einer Bebauung zuvor auf das Vorkommen von Mauer- und/oder Zauneidechse überprüft werden.

Im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zur Zulassung von einzelnen Bauvorhaben (Baugenehmigungsverfahren) sowie bei geplanten Rückbaumaßnahmen ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung vorzulegen. Gegebenenfalls müssen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnehmen für die potenziell vorkommenden Artengruppen festgelegt werden. Ohne diese Betrachtung und Festlegung von Maßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die künftig folgenden Einzelbautätigkeiten erfüllt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen nur in bestimmten Zeiträumen (z.B. Bauzeitenregelung für Abriss der Schuppen und Rodungsarbeiten) oder bereits vor dem Baubeginn (z.B. Anbringen von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) umzusetzen sind.

Rodungsarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

Außenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen- um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können- so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten") und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Parkplatzbeleuchtung erfolgen.

15.2 Kampfmittel

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

15.3 Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Siehe auch Hinweis zu Grundwasser.

15.4 Boden

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

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

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

15.5 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.

15.6 Niederschlagswasser / Abwasser

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind zu berücksichtigen (siehe §10 der örtlichen Bauvorschriften).

Die privaten Abwasseranlagen sind gemäß Abwassersatzung der Stadt Gaggenau, der DIN EN 1610 und der DIN 1986 Teil 30 (jeweils in der aktuellsten Fassung) zu prüfen. Bestands- und Zustandsdokumentation sind bei Bedarf den Behörden vorzulegen.

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

15.7 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Um eine ausreichende Reinigungswirkung und Verweilzeit im Boden zu gewährleisten muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Geeignet sind Durchlässigkeitsbeiwerte (Kf-Werte) zwischen 5*10-3 m/s und 5*10-6 m/s.

- Ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) von mindestens 1 m ist einzuhalten.
- Eine direkte Einleitung in den Untergrund ohne vorherige Reinigung über bewachsenen Boden ist nicht zulässig.
- Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist ein Mindestabstand einzuhalten um eine Gebäudevernässung zu vermeiden. Der Abstand der Versickerungsanlage zur Bebauung sollte das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.
- Im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung sind Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme zulässig die eine Versickerung über mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden ermöglichen. Ebenfalls möglich sind gleichwertige Sickersysteme mit DIBt-Zulassung.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur schadlos möglich. Deshalb darf das Wasser nicht über belasteten Boden (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen etc.) abgeleitet werden.

15.8 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

15.9 Versorgungsanlagen

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

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, nach § 12 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

15.10 Energieversorgung

Alle unterirdisch geführten Leitungstrassen sind von Bepflanzung und Materiallagerung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesen Bereichen sind unzulässig. Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

15.11 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom ist nach dem Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) bzw. nach der Grundstückseigentümererklärung (GEE) berechtigt, das Grundstück für die Unterbringung von Hausanschlussleitungen zu nutzen. Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung zu tragen. Dies gilt auch für zusätzliche Hausanschlüsse auf einem Grundstück. Deshalb werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800/3301903 zu wenden.

Des Weiteren befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Vodafone West GmbH. Für Rückfragen steht Vodafone gerne zur Verfügung. Bitte dazu die Vorgangsnummer OEG-25309 angeben.

15.12 Löschwasserversorgung und Brandschutz

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

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von mindesten 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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.

15.13 Baumpflanzungen

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

Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl an verschiedenen Bäumen für öffentliche und private Freiflächen. Der Fokus der Auswahl liegt auf hitze- und trockenheitsresistenten beziehungsweise heimischen Arten mit hohem ökologischen Wert. Die Listen dienen als unverbindliche Empfehlung.

Mittel- bis großkronige Laubbäume mit guter Stadtklimaverträglichkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumhöhe (m)	Kronenbreite (m)
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	20-30	10-15
Alnus x spaethii	Purpur-Erle	12-15	6-8
Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	12-15
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	10-15	12-18
Celtis australis	Zürgelbaum	10-20	10-15
Corylus colurna	Baumhasel	15-20	10-12
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	10- 15	4-8
Lirodendron tulipifera	Tulpenbaum	25-35	12-20
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	10-15	8-12
Prunus avium	Kulturkirsche	15-20	6-8
Quercus cerris	Zerr-Eiche	20-25	8-15
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	20-30	10-15
Sophora japonica	Schnurbaum	10-20	12-15
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde	20-30	10-15
Ulmus-Hybride	Ulme	15-20	10-15
Zelkova serrata	Jap. Zelkove	15-20	8-12

Großkronige Bäume = Bäume 1. Ordnung, Wuchshöhe 20 bis 40 m.

Mittelkronige Bäume = Bäume 2. Ordnung, Wuchshöhe bis 20 m.

Kleinkronige Laubbäume mit guter Stadtklimaverträglichkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumhöhe (m)	Kronenbreite (m)
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn	8-10	4-5
Acer campestre „Hubers Elegant" u.a.	Feld-Ahorn i. S.	6-10	3-4
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	6-10	4-8
Acer rubrum „Red Sunset" u.a.	Rot Ahorn i.S.	8-10	2-3
Carpinus betulus „Fastigiata" u.a.	Hainbuche i.S	9-12	5-7
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum	4-8	4-8
Liquidambar styraciflua „Siender Silhouette"u.a.	Amberbaum i. S.	10-15	1,5-2
Lirodendron tulipifera „Fastigiata"	Tulpenbaum i.S.	12-15	5-7
Malus tschonuski u.a.	Zierapfel i.S.	8-12	2-4
Magnolia kobus	Baummagnolie	8-10	4-6
Parrotia persica	Eisenholzbaum	7-12	4-5
Sorbus aria	Mehlbeere i.S.	6-12	4-8

Sorbus intermedia “Brouwers“ u.a.	Schwedische Mehlbeere	8-10	4-6
Malus i.S	Kulturapfel	4-5	2-4
Cydonia oblonga	Quitte	4-5	3-4
Pyrus i.S	Kulturbirne	6-8	4-5

Kleinkronige Bäume = Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhe bis 10 m.

Gaggenau, 21. Oktober 2025

Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister

Anhang 1 – Höhenlage der Höhenbezugspunkte

Höhenbezugspunktnummer im Beiplan Nr. 1 „Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen“	Höhe des Höhenbezugspunktes (m. ü. NHN)
1	150,80
2	150,80
3	150,60
4	150,50
5	150,50
6	150,50
7	150,50
8	150,50
9	150,50
10	150,55
11	150,55
12	150,60
13	150,70
14	150,75
15	150,80
16	150,80
17	151,10
18	152,00
18.1	153,45
19	153,30
20	156,00

..2..Fertigung 10

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan

"Zwischen Hornbergweg, Haydnstraße und Friedhofstraße"

im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand 01.10.2025)

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. Oktober 2025 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 27.09.2024 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen;
2. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
3. Reinweiße (Helligkeitsbezugswert Y > 85) oder schwarze (Helligkeitsbezugswert < 6) Farben.

§ 4

Dächer

1. In den Baugebieten WA 1, WA3 und WA 4 sind Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) zu errichten.
2. Im Baugebiet WA 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach(SD) oder Mansarddach (MD), bei dem der untere Dachabschnitt steiler als der obere ist, zu errichten.
3. Alle Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Firstlinien sind mittig anzuordnen.
4. Bei der Ausbildung des Dachs als Mansarddach ist die Dachneigung gemäß Nr. 4 beim oberen Dachabschnitt einzuhalten. Beim unteren Dachabschnitt ist eine Dachneigung von 60° bis 85° zulässig.
5. Dachgauben dürfen in Summe je Gebäudeseite 50% der unter dem Dach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten, 1,50 m untereinander und 0,70 m zum Dachfirst einhalten. Für Dachgauben sind die Festsetzungen gemäß Nr. 1 bis 5 nicht zu berücksichtigen.
6. Je Gebäude ist an einer Gebäudeseite oder an zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten ein Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) zulässig. Giebel und Zwerchhäuser sind an der betreffenden Gebäudeseite mittig anzuordnen und dürfen 1/3 der unter dem Hauptdach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) müssen einen Abstand von 0,70 m zum Dachfirst einhalten.
7. Sonstige Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Diese dürfen den First nicht überragen. Sie dürfen bei allen Dachformen nicht über 0,50 m aus der Dachfläche hervortreten.
8. Dachüberstände dürfen maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen.
9. Angebaute Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Werden Doppelhaushälften zeitlich versetzt realisiert, so hat die später errichtete Doppelhaushälfte die Dachform und Dachneigung der genehmigten Haushälfte zu übernehmen.

§ 5

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche von bis zu 0,5 m² zulässig.
2. Bei Grundstücken mit mehr als einem Gewerbebetrieb sind Werbeanlagen nur als unbeleuchtetes Wandschild zusammengenommen für alle Betriebe mit einer Fläche von bis zu 1,00 m² zulässig.
3. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke einschließlich der lediglich unterbauten Freiflächen der Baugrundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie auf ein Mindestmaß zu beschränkende Zuwege und Zufahrten benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Schottergärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher bei untergeordneten Pflanzungen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind).
2. Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

§ 7

Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Tote Einfriedungen von Grundstücken und Sichtschutzanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Hinterkante der Verkehrsflächenbefestigung (z. B. Gehweg, Radweg, Fahrbahn), sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Sie dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1,20 m überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
2. Soweit bei vorhandenen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse sind mit Ausnahme der folgenden Abs. 2-7 zu erhalten.
2. Geländeveränderungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeveränderungen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m ab Oberkante Gelände zulässig, wenn diese dazu dienen, das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren und Böschungen in diesem Bereich nicht möglich sind.
4. Pro Baugrundstück können maximal zwei gestaffelte Stützmauern zugelassen werden. Diese müssen untereinander einen dauerhaft begrünten Zwischenbereich von mindestens 1,00 m aufweisen.
5. An den Grenzen zwischen zwei Baugrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeveränderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z. B. Garagensockel).

6. Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen) können bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.
7. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

§ 9

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen zu vermeiden, wird alternativ zu der gesetzlich geforderten Gewässereinleitung oder Versickerung des Niederschlagswassers der Bau einer Retentionszisterne verlangt. Unter Berücksichtigung des Spitzenabflussbeiwerts Cs aus DIN 1986-100 beträgt ihr Fassungsvermögen in der Regel mindestens 50 Liter pro m² versiegelte Fläche und ihr Retentionsvolumen mindestens 2/3 ihres Mindestvolumens. Das Fassungsvermögen und das Retentionsvolumen sind einzelfallbezogen vom Planer zu ermitteln. Das Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zählen nicht zur versiegelten Fläche. Die maximale Abflussmenge (l/s) ermittelt sich über die neu versiegelte Fläche (in m²) und ist mit dem Faktor 0,002 zu berechnen.

§ 10

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

§ 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 m² bis einschließlich 90 m² auf 1,5 Stellplätze;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 90 m² auf 2 Stellplätze;

Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Die Anrechnung gefangener Stellplätze ist zulässig für Wohneinheiten in Doppelhaushälften.

Die ausreichende Zahl von Abstellplätzen für Fahrräder wird wie folgt definiert:

- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche unter 56 m²: 1 Stellplatz;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 56 m² bis einschließlich 90 m²: 2 Stellplätze;
- Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche über 90 m²: 3 Stellplätze.

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 von Baukörpern im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen, auch geringfügiger Art und einschließlich ggf. vorgesehener Stützmauern, kenntlich zu machen.

Ebenfalls müssen im Baugesuch alle Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Lage- und Erdgeschossplan dargestellt sein. Alternativ können gesonderte Pläne, in denen die Maße und das Volumen der Geländeveränderungen dargestellt sind dem Baugesuch beigefügt werden.

§ 13

Ausnahmen

Ausnahmen von den §§ 3 bis 8 können zugelassen werden, wenn Belange der Baugestaltung sowie des Orts- und Straßenbilds und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15

Inkrafttreten

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

Gaggenau, 21. Oktober 2025

Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU