



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB, § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO)
 - M 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - Art der baulichen Nutzung +siehe textliche Festsetzungen Anzahl der Vollgeschosse, Geschosflächenzahl (GFZ) / Baumaßsanzahl (BMAZ), Dachform, max. Firsthöhe / Dachneigung
 - Art der baulichen Nutzung +siehe textliche Festsetzungen Anzahl der Vollgeschosse, Geschosflächenzahl (GFZ) / Baumaßsanzahl (BMAZ), Dachform, max. Firsthöhe
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrt
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Ausfahrtbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Abwasser
 - Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
 - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Straßenbegleitgrün
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - Hinweis auf besonders artenschutzrechtliche Problematik siehe textliche Festsetzungen
 - 25.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - 25.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 25.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen -schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen +siehe textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 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 (§ 5 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
- Firstrichtung

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 19. September 2011 bis: 16. Februar 2012
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 13. Februar 2012 bis: 16. Februar 2012
Öffentliche Auslegung	vom: 24. Februar 2012 bis: 26. März 2012
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 22. Februar 2012 bis: 26. März 2012
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 15. Oktober 2012

Ausfertigung:
Gaggenau, den 16. Oktober 2012

[Signature]
C. Florus, Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk:

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 1. Okt. 2012

Planfertigung: *[Signature]* Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung
Verfahrensabwicklung: *[Signature]* Stadtbauamt/Bauverwaltungsabteilung

[Signature] B. Schäuble, Bürgermeister

GAGGENAU 4

STADTTEIL OTTENAU

...2...FERTIGUNG

BAUGEBIET: HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD, SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN

BEBAUUNGSPLAN 5. Änderung

ABTEILUNG STADTPLANUNG 04.07.2012

BEARBEITUNG: J. BAUER
ZEICHNERIN: I. SCHULZ

M.1:1000

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.2e.1

...2...FERTIGUNG

Schriftliche Festsetzungen

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau (Stand 4. Juli 2012)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Gliederung des Plangebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird in unterschiedliche Baugebiete gegliedert und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone).

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Für die Themen „Einzelhandel“ (Kap. 1.2), „Vergnügungsstätten“ (Kap. 1.3) und „Betriebswohnen“ (Kap. 1.4) sind darüber hinaus die entsprechenden Teilfestsetzungen in den Kap. 1.2 – 1.4 zu beachten.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

In Gewerbegebieten sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Für die Themen „Einzelhandel“ (Kap. 1.2), „Vergnügungsstätten“ (Kap. 1.3) und „Betriebswohnen“ (Kap. 1.4) sind darüber hinaus die entsprechenden Teilfestsetzungen in den Kap. 1.2 – 1.4 zu beachten.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören insbesondere Handwerksbetriebe sowie Büro-, Verwaltungs- und Lagernutzungen. Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zulässig.

Hinweis: In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Einschränkungen bzw. Verbot von nächtlichen Anlieferungs- bzw. Verladeverkehren zu rechnen!

In den Eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist in Eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Für die Themen „Einzelhandel“ (Kap. 1.2), „Vergnügungsstätten“ (Kap. 1.3) und „Betriebswohnen“ (Kap. 1.4) sind darüber hinaus die entsprechenden Teilfestsetzungen in den Kap. 1.2 – 1.4 zu beachten.

1.1.4 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

In den Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen, die dem Betrieb dienen zulässig.

In den Industriegebieten sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Für die Themen „Einzelhandel“ (Kap. 1.2), „Vergnügungsstätten“ (Kap. 1.3) und „Betriebswohnen“ (Kap. 1.4) sind darüber hinaus die entsprechenden Teilfestsetzungen in den Kap. 1.2 – 1.4 zu beachten.

1.2 Einzelhandel (§ 5 Abs. 2 Nr. 3, § 8 Abs. 2 Nr. 2, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In diesem Bebauungsplan sind als „zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt:

Arzneimittel (nv); Babyausstattung; Bekleidung und Zubehör; (Schnitt-)Blumen (nv); Bücher; Computer und Zubehör; Büromaschinen; Drogeriewaren (nv); Elektroklein- und -großgeräte; Foto, Video; Gardinen und Zubehör; Geschenkartikel; Glas, Porzellan, Keramik; Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren); Haushaltswaren/ Bestecke; Kunstgewerbe/ Bilder; Künstlerbedarf/ Bastelzubehör; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Leder- und Kürschnerwaren; Nahrungs- und Genussmittel (nv); Optik/ Akustik; Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (nv); Parfümerie; Reformwaren; Schallplatten/ CDs/ Video/ DVDs; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel und -bekleidung; Tabakwaren; Telekommunikation; Uhren/ Schmuck; Unterhaltungselektronik und Zubehör; Waffen, Jagdbedarf; Zeitungen / Zeitschriften (nv); Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör).

In diesem Bebauungsplan sind als „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt:

Antiquitäten; Bauelemente, Baustoffe, Holz; Beleuchtungskörper, Lampen; Beschläge, Eisenwaren; Camping und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten; Fahrräder und Zubehör; motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger); Fliesen; Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser); Installationsmaterial; Küchen (inkl. Einbaugeräte); Maschinen und Werkzeuge; Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel); Musikinstrumente und Zubehör; Nähmaschinen; Pflanzen und -gefäße; Rollläden, Markisen; Sanitärbedarf; Sanitätsbedarf; Teppiche, Bodenbeläge; Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel).

a) Einzelhandel ist in den, in der nachfolgenden Tabelle, mit „a)“ markierten Gebiete, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, nicht zulässig.

b) In den in der nachfolgenden Tabelle mit „b)“ markierten Gebiete ist, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, ausschließlich nicht zentrenrelevanter Einzelhan-

del zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

- c) In den in der nachfolgenden Tabelle mit „c)“ markierten Gebiete sind, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, Erneuerungen der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, entsprechend ihrer zum Zeitpunkt der Offenlage des Änderungsverfahrens bestandskräftigen Baugenehmigung, allgemein zulässig. Im Einzelnen handelt es sich um einen Metzgereiverkauf sowie einen Supermarkt (beide Grundstück Flst. Nr. 10809) und um ein Fachgeschäft für italienische Lebensmittel auf dem Grundstück Flst. Nr. 10795.
- d) In dem in der nachfolgenden Tabelle mit „d)“ markierten Gebiet sind, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, Erneuerungen der vorhandenen Betriebe des Garten- und Landschaftsbaus bzw. Baustoffhandels, entsprechend ihrer zum Zeitpunkt der Offenlage des Änderungsverfahrens bestandskräftigen Baugenehmigung, allgemein zulässig. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Betriebe auf den Grundstücken mit der Flst. Nr. 10809/4 und 10809/5 sowie auf der Flst. Nr. 10809/3.

Kioske bzw. Betriebe mit kioskidentischem/ -ähnlichem Sortiment, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel, Papier/ Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO bis zu einer Verkaufsfläche von 35 qm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Tab. 1 Festsetzungen zu Einzelhandel

Baugebiet	Einzelhandel unzulässig, gem. Festsetzung a)	Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, gem. Festsetzung b)	Regelung zum Bestandsschutz
GI ₁	X		
GI ₂	X		Siehe d)
GE ₁	X		
GE ₂	X		
GE ₃		X	Siehe c)
GE ₄		X	Siehe c)
GEe ₁		X	
GEe ₂	X		
GEe ₃		X	
MI ₁	X		
MI ₂	X		
MI ₃	X		

1.3 Vergnügungsstätten

(§ 6 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 3, § 8 Abs. 3 Nr. 3, § 9 BauNVO)

In den Mischgebieten **MI₁** und **MI₃** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Mischgebiet **MI₂** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Hinweis: In den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht vorgesehen.

1.4 Betriebswohnungen

(§ 8 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

In den Gewerbegebieten **GE₁** und **GE₄** sowie im Industriegebiet **GI₁** ist betriebsbezogenes Wohnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, alle Betriebswohnungen, die bis zum Zeitpunkt der Offenlage dieses Änderungsverfahrens genehmigt wurden.

Im Industriegebiet **GI₂**, in den Gewerbegebieten **GE₃** und **GE₂** sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten **GEE₁**, **GEE₂** und **GEE₃** sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und die Geschossflächenzahl von 0,2 nicht überschreiten sowie eine Wohnfläche von 200 qm nicht überschreiten, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, ausnahmsweise zulässig.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.5.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl, der Baumassezahl, Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert und ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen und wird durch einen oberen und unteren Bezugspunkt (Höhenlage) ermittelt (siehe Planeintrag).

Die oberen Bezugspunkte bilden bei der Traufhöhe den Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut und bei der Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (geneigte Dächer) oder bei der Gebäudehöhe die Oberkante Attika (bei Flachdächern).

Den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bildet die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlage ist zu beachten.

Technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, etc. sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis zu 1,50 m Höhe und max. 10 % der Dachfläche überschritten werden.

2. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, welche sich auf der Oberfläche der Verkehrsflächen befinden (siehe Planeintrag).

Die absolute Höhe (NN) der einzelnen Höhenbezugspunkte ist dem Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Von dieser Höhe darf um max. 0,30 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.

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

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

- 3.1 Im Bebauungsplan ist die offene, geschlossene und abweichenden Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise (siehe Planeintrag „b1“) ist eine Bauweise zulässig, bei der Gebäude eine Länge von bis zu max. 65 m erreichen können.

In der abweichenden Bauweise (siehe Planeintrag „b2“) ist eine Bauweise zulässig, bei der Gebäude eine Länge von bis zu max. 160 m erreichen können.

In der abweichenden Bauweise (siehe Planeintrag „b3“) muss ein Grenzabstand der Hauptbaukörper zum Nachbargrundstück von mindestens 3,50 m eingehalten werden.

In den Mischgebieten **MI₁** und **MI₃** sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig (im zeichnerischen Teil mit „ED“ gekennzeichnet).

- 3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (siehe Planeintrag).

5. **Nebenanlagen**

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 5.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

- 5.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE₁** ist eine Fläche festgesetzt auf der bei Bedarf ein Trafogebäude errichtet werden kann. Alternativ kann der Trafo auch im Betriebsgebäude, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, integriert werden.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

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

- 6.1 Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE₂** und **GEE₃** ist die Stellung der einzelnen Stellplätze durch zeichnerischen Eintrag vorgeschrieben.

- 6.2 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Mischgebieten **MI₂** und **MI₃** sind die Flächen für Garagen und Stellplätze vorgeschrieben (siehe Planeintrag).

- 6.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (**GEE**) und Mischgebieten **MI₁** und **MI₃** sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Einfahrten und Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke zu benutzen (siehe Planeintrag).

7. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine zur Merkurschule gehörende Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine Versorgungsanlage, als genehmigte Lagerfläche, als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, o.ä. genutzt werden, oder nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Garage dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen.

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

Zwischen dem bestehenden Schulf- und Sportgelände und der Auffahrtrampe zur B 462 ist eine Fläche mit öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen.

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

Versorgungsleitungen sind für Nichtversorgungsgebäude im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

11. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 10802 BauGB befindet sich eine unterirdische Regenwasserzisterne (siehe Pläneintrag).

12. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Öffentliches Grün

Auf den Böschungsf Flächen zur B 462 ist der gewachsene Vegetationsbestand in seinem vorhandenen Zustand zu belassen.

12.2 Privates Grün

12.2.1 Größere Freiflächen ohne Bepflanzungsmöglichkeiten sind mit Hecken, Büschen oder Bäumen zu gliedern.

12.2.2 Stellplätze und Freiflächen, die diesen vom Betriebsablauf zulassen, sind als Grünflächen bzw. als mit Baumschirmen überpflanzte Flächen anzulegen.

Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten:

Bäume:

Platanen, Spitzahorn, Roteiche, Stieleiche, Robinie, Bergahorn, Säulenahorn, Amerikanische Gleditschie, Europäischer Zürgelbaum, Zerreiche, Maßholder, Sommer- und Winterlinde, Obstbaum - Hochstämme, Aspe, Silberpappel, Baumhasel und Vogelbeere.

Sträucher zur Unterpflanzung:

Heckenkirsche, Schneebeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarz- und Weißdorn, Holunder, Liguster und andere heimische Straucharten.

13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 10818, 4260 und 4437/20 werden Flächen gesichert, die als Vorratsfläche für Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes dienen.

14. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1a-e Im Industriegebiet **GI₁** sind Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und müssen jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

LR2 Im Mischgebiet **MI₃** besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für eine Stromtrasse bestehend aus drei Schutzrohren, zwei 20 kV-, einem 1 kV- und einem Steuerkabel. Diese Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

LR3 Auf dem Gelände des öffentlichen Parkplatzes (Flst. Nr. 10790) ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) festgesetzt. Diese Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

LR4 Entlang des Pionierweges besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für ein Schutzrohr, einem 1 kV- und einem Steuerkabel. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und müssen jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Einfriedigungen dieser Flächen sind nicht zulässig.

LR5 Im Mischgebiet **MI₂** ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) festgesetzt. Diese Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

GF1 Auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 10802 im eingeschränkten Gewerbegebiet **GFE₁** ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

15. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der rückwärtige Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Max-Roth-Straße (Flst. Nr. 10802) ist zum ergänzenden Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) eine 1,8 m hohe Gabionenwand zu errichten (siehe Planeintrag).

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

16.1 Artenschutz

16.1.1 Streng geschützte Reptilienarten und streng geschützte Vogelarten

Die grün-schraffierte Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kennzeichnen Flächen auf denen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12-14 BNatSchG gefunden wurden. Dabei handelt es sich auf sämtlichen schraffierten Flächen um Vorkommen der Zauneidechse und um die Dorngrasmücke im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE₁** (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung).

Gem. § 44 BNatSchG ist es verboten die o.g. Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot). Ferner darf sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern (Störungsverbot) und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Der Zeitpunkt der tatsächlichen baulichen Nutzung der unbebauten eingeschränkten Gewerbegrundstücke ist zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Änderungsfassung des Bebauungsplanes nicht absehbar.

Veränderte Artenzusammensetzung, eine Neubesiedelung bereits umgesiedelter Arten und möglicherweise veränderte Gesetzgebungserfordernisse führen dazu, dass bei der Bebauung ggf. weitere Folgeuntersuchungen und andere (CEF)-Maßnahmen erforderlich werden, weshalb die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vom Bebauungsplan zeitlich entkoppelt auf die Ebene des Vorhabenträgers verlagert wird.

Um diesen Maßnahmen den notwendigen Raum zur Verfügung stellen zu können werden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Reserveflächen gesichert, die sich aus heutiger Sicht für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen eignen.

Im Vorgriff zu Grundstücksverkäufen und Bauvorhaben ist im Rahmen der Ämterbeteiligung auf die artenschutzrechtliche Thematik hinzuweisen, da ansonsten die o.g. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

In den grün-schraffierten Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind zum Schutz der Zauneidechsen Eingriffe in den Boden nur von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mindestens 15 °C und Sonnenschein zulässig.

16.1.2 Höhlen- oder Nischenbrütende Brutvogelarten

Als Ausgleich für den Verlust von Brutmöglichkeiten für höhlen- oder nischenbrütenden Brutvogelarten auf der Fläche des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (**GEE₁**) östlich der Merkurschule sind aus heutiger Sicht innerhalb des Plangebietes (westlich der Max-Roth-Straße und an den Böschungen zur Bundesstraße) vor dem eigentlichen Eingriff pro Brutpaar drei Vogelnistkästen an geeigneten Stellen mit angrenzenden Grünflächen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Konkret benötigt wären demnach insgesamt jeweils drei Kohl- (Fluglochweite: 32 mm) und Blaumeisenkästen (26 mm), drei Staren-kästen (45 mm), sowie drei Nischenbrüterkästen für die Bachstelze.

Höhlenbrüterkästen sind an stärkeren Bäumen in ca. 2,8 bis 3,5 m Höhe anzubringen, das Flugloch sollte möglichst nach Südosten gerichtet sein. Nischenbrüterkas-

ten sollten in ca. 1 bis 2 m Höhe an einer Mauer oder einem Gebäude angebracht werden.

Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Für gefälltte Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

16.2 Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Vergangenheit im Bereich des Plangebietes zu Überflutungen infolge von Ausuferungen des Selbachs gekommen ist. Der Selbach kann im Bereich der B 462 in Ottenau nur ein ca. 20-jährliches Hochwasserereignis ableiten. Hinzu kommt, dass der Ausbaugrad der Murg in diesem Bereich ebenfalls nur einem 20- bis 50-jährlichen Hochwasserereignis entspricht.

16.3 Oberirdische Versorgungsanlagen der Stadtwerke

Sollten sich in den festgelegten Ein- und Ausfahrtbereichen oberirdische Versorgungsanlagen der Stadtwerke befinden, wie z.B. Beleuchtungsmasten oder Verteilerschränke, können diese auf Antrag und Rechnung des Bauherren von den Stadtwerken an eine geeignetere Stelle versetzt werden.

Nach § 126 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

16.4 Archäologische Denkmalpflege

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind Lesefunde von steinzeitlichen Feuersteinabschlägen bekannt. Bodeneingriffe in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Sollte in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Archäologische Denkmalpflege umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

16.5 Abfallentsorgung

Die Planstraße A (Stich am Pionierweg) kann von Abfallsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter sind zur Leerung an den Pionierweg zu bringen.

Bei der Neuanlage von Straßen, die durch ein Abfallsammelfahrzeug (3-achsig, 10,3 m lang, 2,5 m breit und bis zu 26 t schwer) angefahren werden sollen, müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Anforderungen aus der „BGI 5104“ und „RASt 06“ berücksichtigen
- Sicherheitsabstände entlang des gesamten Straßenverlaufs von 2 x 0,5 m einhalten
- Schleppkurven und Abbiegeradien für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge in Kurven- und Einmündungsbereichen berücksichtigen
- Geeignete Wendeanlagen in Stichstraßen/Sackgassen gemäß „BG Verkehr“ einrichten
- Im Bereich von Wendeanlagen sind Freihaltezonen von 1,0 m von jeglicher Bebauung und Hindernissen freizuhalten

- Tragfähigkeit der Straßen muss auf 26 t ausgelegt werden
- Das Lichtraumprofil ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten

Können Stichstraßen oder Sackgassen durch 3-achsiges Müllfahrzeug nicht befahren werden, sind die Abfallbehälter von den Tonnennutzern zur jeweiligen Leerung an eine für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.

16.6 Telekommunikationsinfrastruktur

Der Bestand und Betrieb von Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Verkehrswege sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Sicherstellung der Versorgung der bisher unbebauten Flächen an der Max-Roth-Straße mit Telekommunikationsinfrastruktur sind Baumaßnahmen mindestens sechs Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg schriftlich anzuzeigen.

16.7 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technische Mitteilungen GW 125 vom März 1989, einzuhalten.

16.8 Geotechnik

Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Darunter und an den Talrändern folgen die Schichten des Rotliegenden, die überwiegend aus hartem Sandstein mit Tonsteinzwischenlagen bestehen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

16.9 Außerkraftsetzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/ Oben im Feld/ Schlotteräxt/ Langwiesen“ werden die räumlich überlagerten Teile der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/ Oben im Feld/ Schlotteräxt/ Langwiesen“ (in Kraft getreten am 19.08.1994) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/ Oben im Feld/ Schlotteräxt/ Langwiesen“ (in Kraft getreten am 17.08.1989) außer Kraft gesetzt.

Gaggenau, 16. Oktober 2012


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Anhang 1 - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (zu den schriftlichen Festsetzungen § 2)

Höhenbezugspunktnummer im zeichnerischen Teil des Be- bauungsplanes	Höhe des Höhenbezugs- punktes (üNN)
1	149,06
2	149,22
3	149,56
4	150,03
5	150,65
6	149,85
7	151,45
8	151,46
9	150,59
10	150,33
11	151,02
12	151,30
13	151,37
14	149,83
15	149,00
16	150,67
17	151,00
18	150,34
19	151,30
20	151,33
21	151,52
22	151,81
23	152,36
24	150,15
25	151,47
26	151,49
27	151,42
28	151,57

Satzung**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften****zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/Oben im
Feld/Schlotteräxt/Langwiesen“, Stadtteil Ottenau
der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 4. Juli 2012)**

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 15. Oktober 2012 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 04. Juli 2012 dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2**Sachlicher Geltungsbereich**

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

§ 3**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 3.1 Für Dacheindeckungen und Fassaden sind reflektierende Materialien sowie reinweiße Farben (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) unzulässig. Fassadenflächen in schwarzer Tönung (Helligkeitsbezugswert $Y < 6$) sind lediglich bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- 3.2 Die Ausführung von extensiv begrünten Dachflächen ist zulässig.

§ 4

Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb darf 25,00 qm nicht überschreiten.
- 4.2 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- 4.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur bis unterhalb der maximalen Gebäude- (bzw. First-)höhe zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen in Form von Plakatwänden müssen unmittelbar auf die Fassade aufgebracht werden. Plakatwände dürfen maximal 3,00 m in der Höhe und maximal 5,00 m in der Breite betragen und den oberen Wandabschluss (Attika) des Gebäudes nicht überragen. Es sind max. zwei Plakatwände pro Betrieb zulässig.
- 4.5 Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Plakatwänden oder Schriftzügen sind an bis zu zwei Stellen pro Betrieb in der maximalen Dimensionierung von 2,00 m in der Höhe und 8,00 m in der Breite zulässig.
- 4.6 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen im Bereich der baulichen Anlagen müssen so beschaffen sein, dass benachbarte Anlieger und Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.
- 4.7 Pylone
 - In den Industriegebieten und Gewerbegebieten sind Pylone bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Je Betrieb darf nur ein Pylon errichtet werden.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten sind Werbepylone unzulässig.
- 4.8 Werbefahnen
 - In den Industriegebieten und Gewerbegebieten sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig.
 - In den Mischgebieten sind Fahnenmasten unzulässig.

Die Einrichtung der Werbefahnen darf nur in Gruppen bis zu drei Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander maximal 4,00 m betragen dürfen. Es dürfen pro Betrieb maximal zwei Mastgruppen angelegt werden. Die Werbefahnen sind so herzustellen, dass sie keine störenden Geräusche erzeugen.

§ 5

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.
- 5.2 Außerdem sind zulässig:
 - a) Mauern bis 0,60 m Höhe mit Gehölzhinterpflanzung.
 - b) Offene Vorgärten, die mit Rasenkanten eingefasst wurden.
 - c) Freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht.

- d) Durchblickfähiger Maschendraht bis zu 1,80 m Höhe.
- e) An der Grenze zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Mischgebiet sind Gabionen- oder andere Lärmschutzwände bis 1,80 m Höhe zulässig.

§ 6

Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

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

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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

§ 8

Außerkraftsetzung

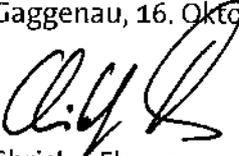
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotterrät/Langwiesen“ werden die örtlichen Bauvorschriften der räumlich überlagerten Teile der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotterrät/Langwiesen“ (in Kraft getreten am 19.08.1994) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotterrät/Langwiesen“ (in Kraft getreten am 17.08.1989) außer Kraft gesetzt.

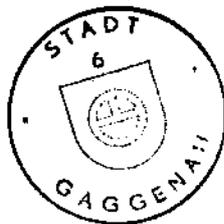
§ 9

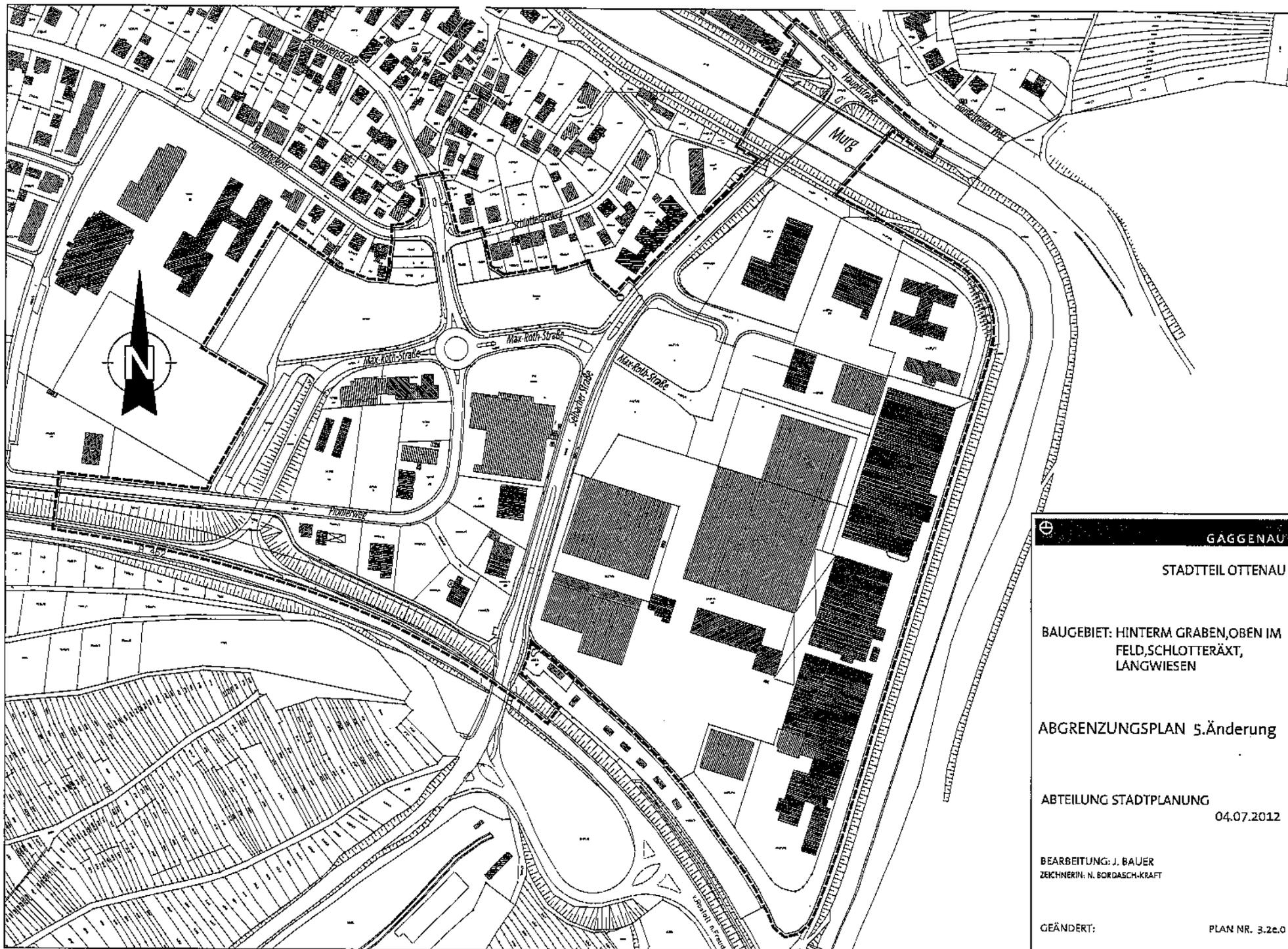
Inkrafttreten

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

Gaggenau, 16. Oktober 2012


Christof Florus,
Oberbürgermeister





GAGGENAU

STADTEIL OTTENAU

BAUGEBIET: HINTERM GRABEN, OBEN IM
FELD, SCHLOTTERÄXT,
LANGWIESEN

ABGRENZUNGSPLAN S.Änderung

ABTEILUNG STADTPANUNG
04.07.2012

BEARBEITUNG: J. BAUER
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.2e.0