



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGR, § 27 und 28 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | | |
|----------------|---------------------------|--------------|
| GI 1 | Art der baulichen Nutzung | Baumassezahl |
| 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) | Dachneigung |
| b ₂ | Besondere Bauweise | |
| SD,FD | Gebäudehöhe | |
| 0°-15° | Dachneigung | |
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 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)
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Firstriechung

Wichtiger Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf einer Überschwemmungsfläche (HQ 100), entsprechend Wasser-gesetz Baden-Württemberg. Die genaue Lage der Überschwemmungsfläche (Stand: Januar 2016 - "Fach-informationssystem Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg") kann dem Beiplan zur Begründung des Bebauungsplanes, bzw. dem o.g. Fach-informationssystem entnommen werden.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 LV mit § 13a BauGB)	am: 15.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 18.02.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 09.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 12.05.2016
Öffentliche Auslegung	vom: 20.05.2016 bis: 20.06.2016
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	am: 10.05.2016
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 10.05.2016 bis: 20.06.2016
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 25.07.2016

Ausfertigung:
Gaggenau, 26.07.2016
[Signature]
C. Frey, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: **28. Juli 2016**

Planfertigung: *[Signature]*
Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung
M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung: *[Signature]*
Recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung

GAGGENAU 4

STADTTEIL OTTENAU

.....FERTIGUNG

BAUGEBIET : "HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD, SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN"
7. ÄNDERUNG - §13a BauBG

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

13.07.2016

STADTPLANER: C. FREY
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.2g.1

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

Schriftliche Festsetzungen
zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "
Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen"
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 13. Juli 2016)

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 der 7. Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone).

1.1.1 Industriegebiet (GI)
(§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet GI 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen, die dem Betrieb dienen, zulässig.

Im Industriegebiet GI 1 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Für die Nutzungen „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).

Einzelhandel ist in den in der nachfolgenden Tabelle mit „x“ markierten Gebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

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
Gl ₁	x		

1.3 Vergnügungsstätten (§9 BauNVO)

Hinweis: In den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten laut BauNVO grundsätzlich nicht vorgesehen.

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

Im Industriegebiet Gl₁ wird betriebsbezogenes Wohnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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 Grundflächenzahl, die Baumassenzahl, sowie die 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 Gebäudehöhen und wird durch einen oberen und unteren Bezugspunkt (Höhenlage) ermittelt (siehe Planeintrag).

Die oberen Bezugspunkte der Gebäudehöhe bei Flachdächern bildet die Oberkante der Attika.

Den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen 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 die max. Gebäudehöhe überschreiten. Solaranlagen sind hinsichtlich der max. Dachfläche nicht eingeschränkt. Die örtlichen Bauvorschriften zum Abstand zur Gebäudekante sind zu beachten.

- 1.5.3 Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit einem Wert von max. 0,8 festgesetzt. Dieser Wert darf gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf 152,20 m ü. NN.

Von dieser Höhe kann nach unten bis max. auf das Niveau der „Selbacher Straße“, jeweils gemessen lotrecht von der Straßenkante auf die Mitte eines zu erstellenden Gebäudes, abgewichen werden, wenn die zu erfüllenden Voraussetzungen des Hochwasserschutzes – insbesondere ein hochwasserangepasstes Bauen – dies nach Nachweis durch ein Fachgutachten zulassen.

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

- 3.1 In dieser Änderungsfassung des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise (siehe Planeintrag „b2“) ist eine Bauweise zulässig, bei der Gebäude eine Länge von bis zu max. 270 m erreichen können.

- 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.

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. Hinsichtlich der Gestaltung der Stellplätze wird auf die Nr. 9.2 verwiesen.
- 6.2 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. 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. Hinsichtlich der Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist Nr. 9.3 zu berücksichtigen.

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

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

9. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 Im Bebauungsplan sind Bäume zum Erhalt festgesetzt (s. Planzeichnung).
- 9.2 Pro fünf PKW-Stellplätze ist eine Baumpflanzung entsprechend der nachfolgenden Liste (s. Nr. 9.4) vorzunehmen.
- 9.3 Für die in Nr. 7 aufgeführten Flächen sind die Bäume und Sträucher aus Nr. 9.4 zu verwenden.
- 9.4 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.

10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte LR1a-c

Im Industriegebiet **Gl1** sind Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und müssen jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, zugänglich sein.

Leitungsrecht LR2

Im Industriegebiet **Gl1** ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) festgesetzt. Innerhalb des Leitungsrechts befinden sich eine Wasserleitung, ein Steuerkabel, ein 1-kV-Kabel sowie ein Schutzrohr. Die Fläche des Leitungsrechts darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, zugänglich sein.

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

11.1 Hochwasser

Lage im Überschwemmungsgebiet

Nach § 65 Abs. 1 WG liegt das beplante Gelände ausweislich der Hochwassergefahrenkarten in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), relevante Teile des Plangebietes sogar in Überschwemmungsgebieten mit einer 10-jährlichen bzw. 50-jährlichen Hochwasserwahrscheinlichkeit. Die restlichen Teilflächen drohen zumindest bei „Hochwasser extrem“ überflutet zu werden. Siehe hierzu den Beiplan zu den zeichnerischen Festsetzungen und den Auskünften der Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg im Internet.

Demzufolge gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 WHG. Die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist gemäß § 78 WHG Abs. 1. Nr. 2 in festgesetzten ÜSG untersagt.

Eine baurechtliche Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die zuständige Behörde (nach § 65 Abs. 3 WG die Stadt Gaggenau) die Errichtung nach § 78 Abs. 3 WHG abweichend genehmigt (bzw. es sind die zum Zeitpunkt der baurechtlichen Verfahrens aktuellen Gesetze anzuwenden). Hierzu muss – zumindest nach den derzeitigen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gültigen Gesetzen – nachgewiesen sein, dass das Vorhaben im Einzelfall die Bedingungen Nr. 1. bis 4. des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt. D.h. die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben,

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird,
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zum Nachweis dieser Voraussetzungen sind grundsätzlich wasserwirtschaftliche Fachgutachten notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren beizulegen sind.

11.2 Regierungspräsidium Karlsruhe – Umwelt

Durch den Bau, Betrieb oder Bestand der Anlage dürfen die Unterhaltungsarbeiten an der Murg und deren Dämme nicht eingeschränkt werden. Die Unterhaltungsarbeiten (insbesondere Mäharbeiten, i.d.R. zweimal jährlich) an der Murg und deren Dämme sind zu dulden. Ein Anspruch auf eine Unterhaltung darüber hinaus besteht nicht. Für Schäden an der Anlage infolge von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen haftet das Land nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Die Dammböschung und der Dammschutzstreifen (mindestens 3 m; entsprechend Wassergesetz § 60 Abs. 5) sind von Anlagen und Hindernissen frei zu halten. Eingriffe in die Dammböschung und den Dammschutzstreifen sind nicht zulässig.

Bei Abgrabungen (z.B. Baugrubenaushub zur Errichtung der Keller etc.) ist die Standsicherheit des Murgdammes auch bei Hochwasser zu gewährleisten. Bei Erstellung des Bodengutachtens und bei der Bauausführung ist diesem Sachverhalt durch die Einbindung eines qualifizierten Sachverständigen mit einschlägigen Referenzen im Dammbau Rechnung zu tragen.

Ein Ersatz von Schäden an der Anlage durch das Land infolge Einwirkung des Gewässers ist ausgeschlossen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, behält sich vor, eine gemeinsame Schlussbegehung auf Kosten des Antragstellers durchzuführen. Der Berechtigte haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch den Bau, Betrieb oder Bestand der Anlage entstehen. Der Berechtigte hat die Bestimmungen dieser Entscheidung vor Baubeginn dem verantwortlichen Bauleiter gegen Unterschrift zur Kenntnis und Beachtung zu geben. Es wird gebeten, die Mobilfunk-Nummern der verantwortlichen Bauleiter dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, schriftlich mitzuteilen, um eine rasche Benachrichtigung zu gewährleisten.

11.3 Stadtwerke Gaggenau

Oberirdische Versorgungsanlagen

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.

Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität

Eine mögliche Bebauung im Bereich der Bebauungsplanänderung kann nur mit Mittelspannung (20 kV) aus der vorhandenen Transformatorstation „Langwiese“ versorgt werden. Eine elektrische Leistung von insgesamt ca. 1,2 MW kann aus der Transformatorstation „Langwiese“ bereitgestellt werden. Hier befindet sich auch die zentrale Messung für alle möglichen Gebäude innerhalb der Bebauungsplanänderung. Eine direkte Versorgung aus dem Niederspannungsnetz für diesen Bereich ist nicht möglich. Innerhalb des Bereichs der Bebauungsplanänderung muss insofern eine kundeneigene Transformatorstation zur Versorgung der einzelnen Gebäude mit Niederspannung errichtet werden.

Wasser- und Gasversorgung

Eine Versorgung mit Wasser und Gas ist über die bestehende Infrastruktur möglich. Die Versorgung mit Wasser kann über den bereits vorhandenen Wasserzählerschacht im südlichen Bereich des Gebietes erfolgen. Wie dies im Einzelnen genau realisiert werden kann, muss zwischen Bauherr und Versorger rechtzeitig geklärt werden. Der Bauherr hat hierzu rechtzeitig Kontakt mit dem Versorger aufzunehmen.

11.4 Archäologische Denkmalpflege

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).

11.5 Abfallentsorgung

Bei der Neuanlage von Straßen, die durch ein Abfallsammelfahrzeug (3-achsig, 10,3 m lang, 2,55 m breit, 12 t Achslast und bis zu 26 t schwer) angefahren werden sollen, müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Anforderungen aus der „BGI 5104“ und „RASt 06“ sind zu berücksichtigen
- Sicherheitsabstände entlang des gesamten Straßenverlaufs von 2 x 0,5 m sind einzuhalten
- Schleppkurven und Abbiegeradien für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge in Kurven- und Einmündungsbereiche sind zu berücksichtigen
- Geeignete Wendeanlagen in Stichstraßen/Sackgassen gemäß „BG Verkehr“ sind einzurichten
- 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 ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht befahren werden, sind die Abfallbehälter von den Entsorgungsverantwortlichen zur jeweiligen Leerung an eine für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.

11.6 Telekommunikationsinfrastruktur

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.

11.7 Baumpflanzungen

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

11.8 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.

11.9 Artenschutz

Baumrodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Auch der Abriss der Gebäude sollte auf diesen Zeitraum beschränkt werden, da eine Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden kann. Zur rechtlichen Absicherung wird außerdem empfohlen, die Gebäude vor dem Abriss auf Fledermaus- und Vogelbesatz zu begutachten.

Gaggenau, 26. Juli 2016


Christof Florus,
Oberbürgermeister



STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Fy

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zur 7.Änderung des Bebauungsplanes
„Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 13. Juli 2016)

Nach § 74 LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 25. Juli 2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 13. Juli 2016 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.
- 3.3 Ab 160 m Gebäudekörperlänge sind die Fassaden zu gliedern durch:
 - a) Vertikale Unterbrechung längerer Fassadenflächen durch kurze andersfarbige Fassadenflächen, bzw. Gliederung größerer Fassadenflächen durch verschiedene Farbschattierungen, sodass optisch die Wahrnehmung deutlicher Gebäudeabschnitte oder mehrerer Gebäude entsteht,

- oder
- b) Unterbrechung der Fassade durch vertikal hochwachsende Grünelemente durchschnittlich alle 60m,
oder
- c) optische „Auflösung“ des einheitlichen Baukörpers durch eine Vielzahl kleiner farbig angelegter Elemente in der Fassade.
- Eine Kombination der Optionen a) und b) ist möglich.

§ 4

Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 4.1 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.
- 4.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb, welche sich nicht am Gebäude befinden, sind bei Betrieben mit bis zu 10.000qm Betriebsfläche in Summe bis zu einer Grundfläche von max. 25,00 qm und bei Betrieben mit einer Betriebsfläche von über 10.000qm bis zu einer Grundfläche von max. 40,00 qm, zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht werden, sind bei Betrieben mit bis zu 10.000qm Betriebsfläche an einer Stelle, bei Betriebsflächen größer als 10.000qm an bis zu zwei Stellen in der maximalen Dimensionierung von jeweils 2,00 m in der Höhe und 10,00 m in der Breite zulässig. Diese dürfen den oberen Wandabschluss (Attika) des Gebäudes nicht überragen.
- 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. Zulässig ist max. eine Plakatwand je Betrieb bei einer Betriebsfläche kleiner als 10.000 qm, max. zwei Plakatwände je Betrieb bei einer Betriebsfläche größer als 10.000qm.
- 4.5 Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Plakatwänden oder Schriftzügen sind bei Betrieben mit bis zu 10.000qm Betriebsfläche an einer Stelle, bei Betriebsflächen größer als 10.000qm an bis zu zwei Stellen in der maximalen Dimensionierung von 2,00 m in der Höhe und 10,00 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 Im Industriegebiet GI 1 sind Pylone und Werbe- bzw. Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig, allerdings gilt dies nur für Betriebe mit einer Betriebsfläche von mindestens 15.000qm. Kleinere Betriebe dürfen gemeinsam einen Pylon errichten, wenn deren Summe der Betriebsflächen größer als 15.000qm ist. Hinsichtlich der Größe der Werbeflächen der Pylone ist Nr. 4.2 zu berücksichtigen. Bei gemeinschaftlich genutzten Pylonen wird die Größe der jeweiligen betriebsspezifischen Werbefläche dem entsprechenden Betrieb und seiner spezifischen Betriebsfläche angerechnet.
- 4.8 Im Industriegebiet GI 1 sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig.

Bei Betrieben mit bis zu 2000qm Betriebsfläche darf nur ein Fahnenmast errichtet werden. Bei größeren Betrieben darf die Einrichtung der Werbefahnen nur in Gruppen mit bis zu drei Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander maximal 4,00 m betragen dürfen. Es dürfen bei Betrieben mit bis zu 20.000qm Betriebsfläche eine Mastgruppe, bei Betriebsflächen größer als 20.000qm 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 bzw. Stabmatten bis zu 2,50m Gesamthöhe des Zaunes.

§ 6

Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0-15° zulässig. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern müssen einen Abstand von 0,5 m zur Dachkante halten.

§ 7

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.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

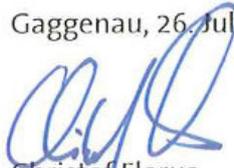
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 9

Inkrafttreten

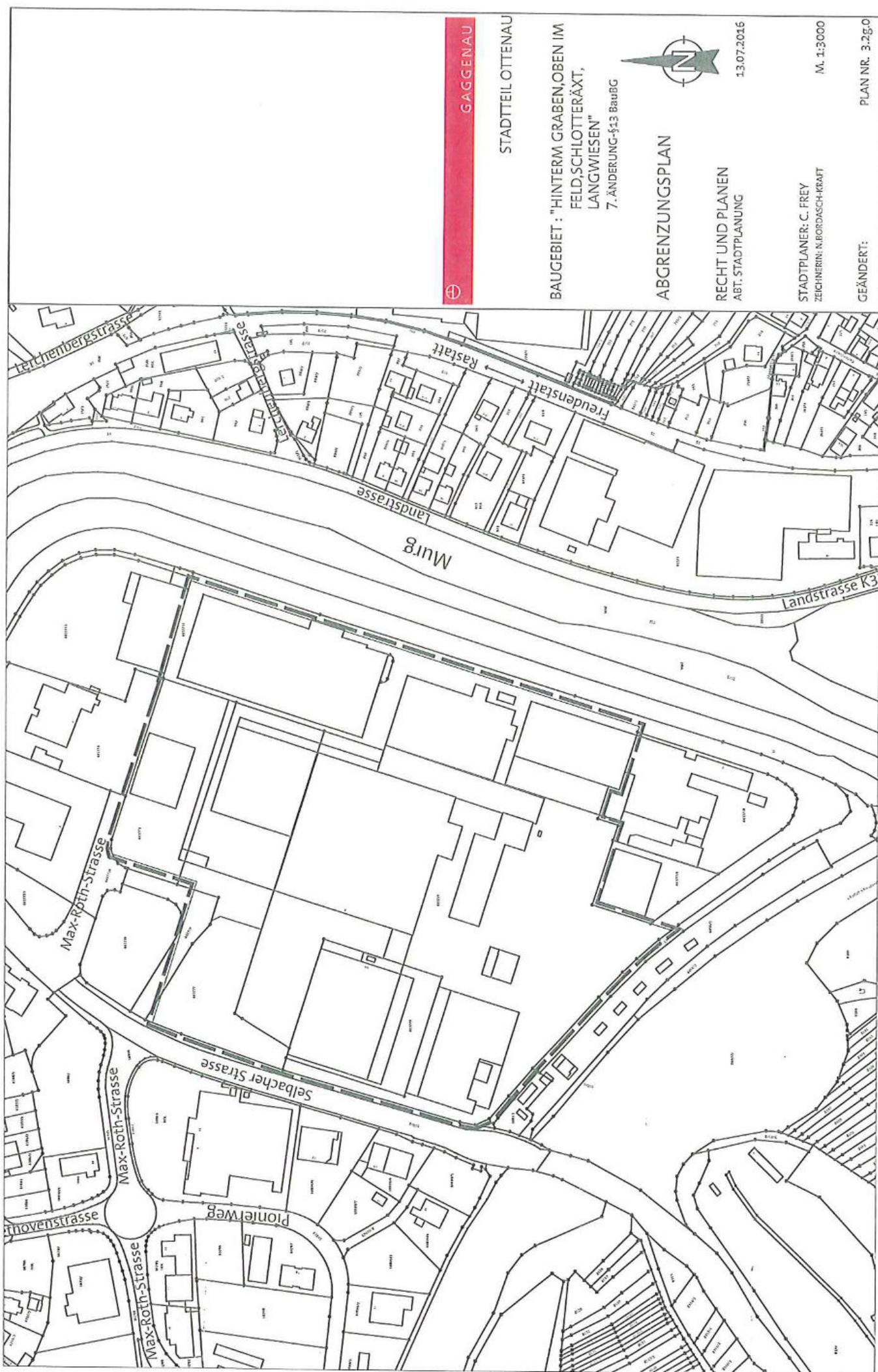
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 26. Juli 2016



Christof Florus,
Oberbürgermeister





 **GAGGENAU**

STADTEIL OTTENAU

BAUGEBIET: "HINTERM GRABEN, OBEN IM
FELD, SCHLOTTERÄXT,
LANGWIESEN"
7. ÄNDERUNG-§13 BauBG

ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

13.07.2016

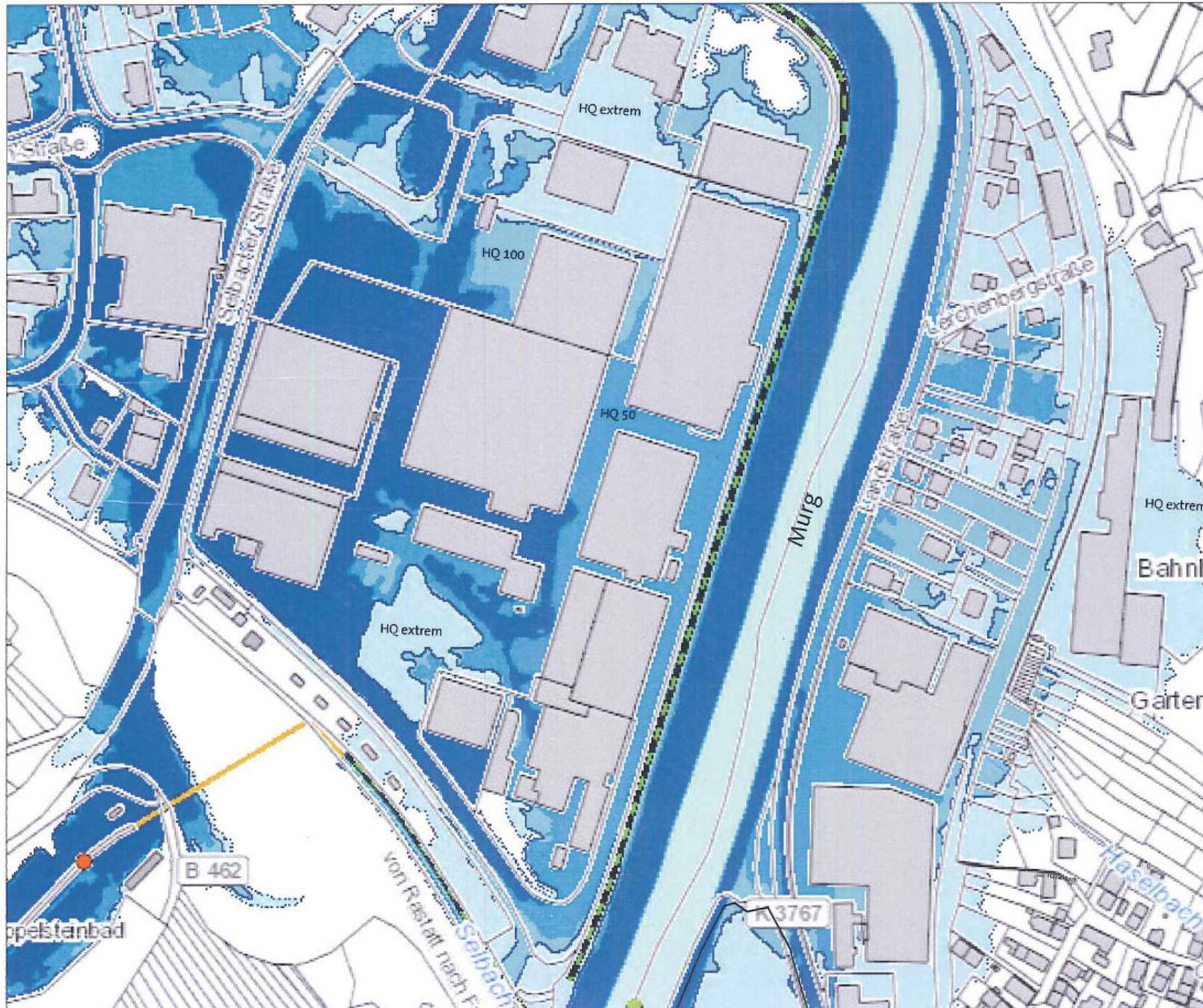


STADTPLANER: C. FREY
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M. 1:13000

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3-25-0



 Überschwemmungsfläche (HQ100) entsprechend Wassergesetz Baden-Württemberg, Stand April 2016, Auszug aus dem Fachinformationssystem Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg

Hinweis: Es ist zu beachten, dass die Überschwemmungsfläche keine feste Größe darstellt, sondern sich ändern kann (z.B. durch Veränderungen im Bemessungsregen oder durch bauliche Maßnahmen an den Gewässern). Daher sind immer die aktuellen Daten des Landes zu beachten bzw. ggf. aktuelle Gutachten zu verwenden.

 **GAGGENAU**

STADTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET : "HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD, SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN"
7. ÄNDERUNG - §13a BauBG

ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHE (HQ 100)



RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

13.07.2016

STADTPLANER: C. FREY
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-KRAFT

M. 1:3000

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.2g

