



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

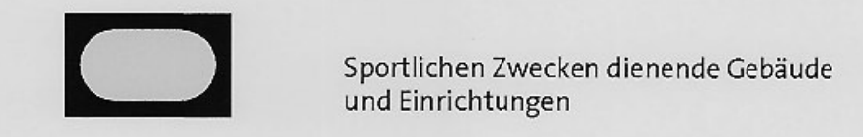
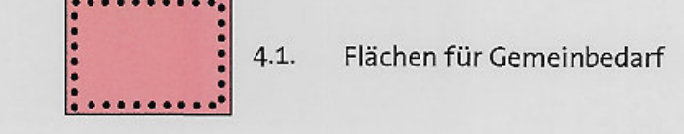
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)



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



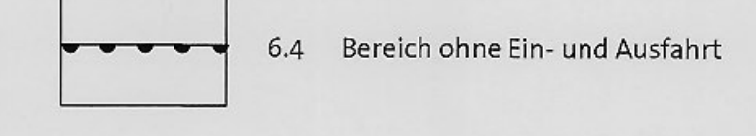
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)



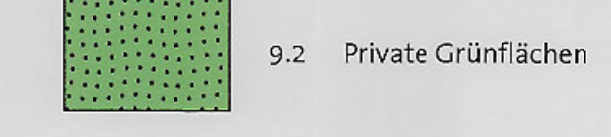
Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
FH max. 10,00m	max. Firsthöhe	Dachneigung
TH max. 7,50m	max. Traufhöhe	
GH max. 8,00m	max. Gebäudehöhe	

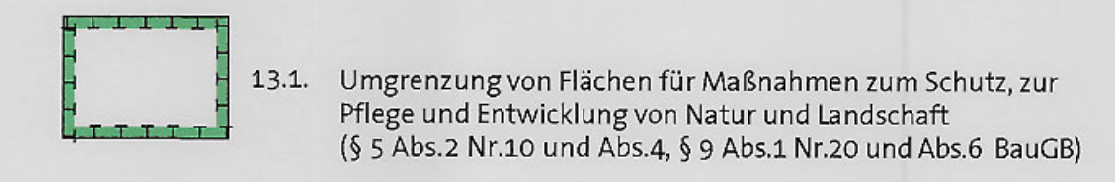
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



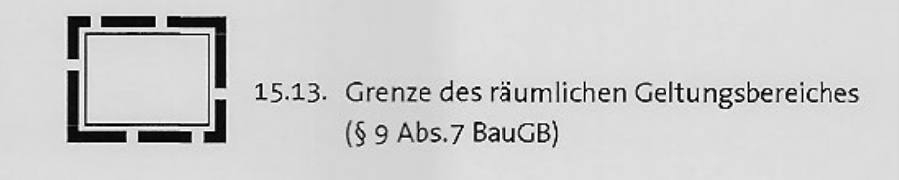
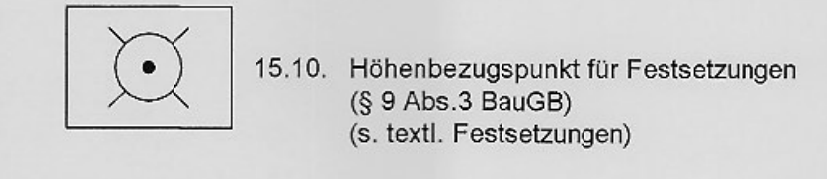
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



- 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)



- Sonstige Planzeichen



- Anforderungen an die Gestaltung



Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am:	13.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	am:	16.03.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	24.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	am:	27.04.2017
Öffentliche Auslegung	vom:	05.05.2017
	bis:	06.06.2017
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	25.04.2017
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom:	26.04.2017
	bis:	06.06.2017
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am:	10.07.2017

Ausfertigung:

Gaggenau, 11.07.2017

 C. Florus, Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am: 1.3. Juli 2017

Planfertigung:

Jörg Bauer, Abteilung Stadtplanung

 M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:

recht und Planen, Bauverwaltungsabteilung



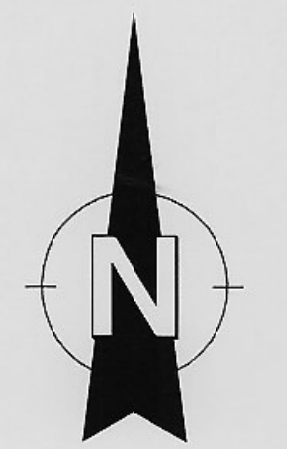
.....FERTIGUNG

STADTTEIL OTTENAU

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

8. ÄNDERUNG-§13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN



RECHT UND PLANEN
 ABT. STADTPLANUNG

29.06.2017

STADTPLANER: J. BAUER
 ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.2h.1

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Bau

Schriftliche Festsetzungen
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes
"Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen"
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 29. Juni 2017)

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 Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und betriebsbezogenes Wohnen nicht zulässig.

Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des produzierenden Gewerbes bzw. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, bei denen auf einer untergeordneten Fläche (d.h. weniger als 50%) des Betriebs Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – einschließlich branchentypischer zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche – zulässig ist.

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.

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; Garten-

bedarf, -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).

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen (Schall-) Immissionsrichtwerte ist auf Ebene des (bauordnungsrechtlichen) Genehmigungsverfahrens in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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 der Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut (geneigte Dächer)
- bei der Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (geneigte Dächer)
- 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 (s. Nr. 2).

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 wird an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses gemessen. Die Höhenlage bezieht sich auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, welcher sich auf der Oberfläche der Verkehrsflächen befindet (siehe Planeintrag).

Die absolute Höhe (NN) der einzelnen Höhenbezugspunkte ist dem Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Von dieser Höhe darf um maximal 0,30 m nach oben 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 Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt (siehe Planeintrag).

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)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Hinweis: Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen siehe § 4 der örtlichen Bauvorschriften zum vorliegenden Bebauungsplan.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze sind auf der gesamten als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zulässig.

6.2 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang der Rudolf-Harbig-Straße sowie im Kreuzungsbereich der Rudolf-Harbig-Straße zum Pionierweg Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (s. Planeintrag).

6.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen vom Pionierweg aus maximal zwei Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche mit einer maximalen Breite von jeweils 15 m hergestellt werden.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sind Nebenanlagen zulässig, die dem nördlich des Plangebietes vorhandenen Sportplatz und dessen Nutzung dienen.

8. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

9. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünflächen sind von baulichen Anlagen, gemäß § 29 BauGB freizuhalten und zu bepflanzen. Zulässig sind auf den privaten Grünflächen:

- Abgrabungen an dem vorhandenen Erdwall im Westen des Plangebietes, die dazu dienen das Gelände dem Niveau der angrenzenden Rudolf-Harbig-Straße anzugleichen. Die Festsetzungen zur Höhenlage sind hierbei zu beachten. Die Fläche ist danach wieder und unter Verwendung der unten genannten Pflanzen gärtnerisch anzulegen.
- die Errichtung von Einfriedungen, gemäß § 5 der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten:

Bäume:

- Spitzahorn (*Acer Plantanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Zerreiche (*Quercus cerris*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus Robur*)
- Traubenkirsche (*Prunus Padus*)
- Mehlebeere (*Sorbus Aria*)
- Badische Eberesche (*Sorbus Badensis*)
- Traubeneiche (*Quercus Petraea*)
- Rosskastanie (*Aesculus Hippocastanum*)
- Zitterpappel (*Populus Tremula*)
- Elsbeere (*Sorbus Torminalis*)
- Speierling (*Sorbus Domestica*)
- Felsenbirne (*Pyrus Pyrastrer*)
- Feldahorn (*Acer Campestre*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus Excelsior*)
- Mispel (*Mespilus Germanica*)

Sträucher zur Unterpflanzung:

- Heckenkirsche
- Schneebeere
- Gemeiner Schneeball
- Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Schwarz- und Weißdorn
- Holunder
- Liguster
- Beritze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Ausgleichsfläche für Zauneidechsen

Die im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Grundstück mit der Flurstück Nr. 4190/5, Gemarkung Gaggenau) festgesetzte Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen (CEF-Maßnahmenfläche) dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich des mit der Entwicklung des Gewerbegebietes verbundenen Eingriffs (s. Nr. 11.2).

10.2 Insektenschonende Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassaden-, Stellplatzbeleuchtung usw.) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

11.1 Immissionsschutz (Lärmschutz)

Um den Anforderungen des Schallschutzes gerecht zu werden, wurde zu dem Bebauungsplan eine schalltechnische Stellungnahme des Fachgutachters Heine + Jud, Stuttgart, erstellt.

Der konkrete Nachweis der Einhaltung der zulässigen (Schall-) Immissionsrichtwerte ist auf Ebene des (bauordnungsrechtlichen) Genehmigungsverfahrens in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen.

Die zentralen Erkenntnisse der Stellungnahme sind:

Tagsüber ist mit Immissionen an der umliegenden Bebauung zu rechnen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen. Bei der Planung ist gegebenenfalls darauf zu achten, dass Gebäude gegenüber Anlieferung und Verladetätigkeiten abschirmend wirken. Lärmintensive Tätigkeiten im Freien, wie Anlieferungen und Verladeverkehr sollten im Süden des Geländes stattfinden. Des Weiteren sollten im Plangebiet nach Möglichkeit „lärmärmere“ Geräte eingesetzt werden (z.B. Elektrostapler anstelle Dieselstapler; schallgedämmte Abluftanlagen, etc.). Eine geräuschintensive Produktion oder lautstarke Tätigkeiten sind (tagsüber) im Innern der Gebäude möglich; Fenster, Türen und Tore sind gegebenenfalls geschlossen zu halten. Auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile ist zu achten. Technische Einrichtungen wie Lüfter oder Kälteaggregate können bei Neuplanungen von vornherein in deren Schallabstrahlung begrenzt werden.

Erfahrungsgemäß sind die ermittelten Pegel nicht ausreichend um Gewerbebetriebe mit hohen Schallemissionen im Nachtzeitbereich zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr (z.B.: Transport-, Speditionsunternehmen, Bauhöfe, etc.) anzusiedeln.

11.2 Artenschutz

▪ Zauneidechse:

a) Herstellung der Ausgleichsmaßnahme:

Die Umsetzung des Zauneidechsenausgleichs wurde auf Basis des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten "Maßnahmenkonzept Zauneidechse" vom Juli 2015 des Büros Zieger-Machauer durchgeführt. Eine Freigabe der Baufläche ist aus artenschutzrechtlicher Sicht erfolgt (siehe Abschlussbericht zur Umsetzung des Maßnahmenkonzepts Zauneidechse).

b) Flächenpflege und Monitoring:

- Die neu angelegten Habitatstrukturen sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.
- Es ist ab August 2015 ein dreijähriges Monitoring durchzuführen, um die Maßnahmeneffizienz zu ermitteln. Die Ergebnisse des Monitorings werden ausgewertet und ggf. sind Korrektur- oder Ergänzungsmaßnahmen durchzuführen.
- Die Ausgleichsfläche ist durch geeignete Sicherung vor Zutritt zu schützen.

▪ Brutvögel

Zur Einhaltung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz darf eine Fällung von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

11.3 Stadtwerke Gaggenau

▪ Oberirdische Versorgungsanlagen

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

Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.

▪ Stromversorgung

Die Stadtwerke Gaggenau verweisen auf die besondere Situation in der Stromversorgung in diesem Bereich. Dies sind z.B. die Kostenbeteiligung der zukünftigen Bauherren an der im Jahr 2016 errichteten Transformatorenstation am Park & Ride-Platz, oder die rechtzeitige Mitteilung des Stromleistungsbedarfes der zukünftigen Bauherren an die Stadtwerke Gaggenau, damit der Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Gaggenau geplant werden kann. Eine Kontaktaufnahme im frühen Planungsstadium mit den Stadtwerken Gaggenau wird empfohlen.

11.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

11.5 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerkes, Technische Mitteilungen GW 125m vom Februar 2013) einzuhalten.

11.6 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen am Rand des Pionierweges bereitzustellen und am selben Tag nach Entleerung wieder abzuholen.

11.7 Geologie

- 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 Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

11.8 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt genehmigungspflichtig (Landratsamt Rastatt) sind. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Grundwasseraustritt geführt

haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Rastatt zu stellen. Ob und in welcher Art und Weise eine Grundwasserabsenkung und -ableitung durchgeführt werden kann, wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens entschieden und festgelegt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen erforderlich sein.

11.9 Hochwasserschutz

Nach aktuellem Stand der Hochwassergefahrenkarten (Internetaufruf 4. April 2017) befindet sich der Geltungsbereich sowohl außerhalb eines 100 jährigen Hochwassers (HQ100), als auch außerhalb eines extremen Hochwassers (HQextrem).

11.10 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Rein vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass Änderungen an der bestehenden Grundstücksversorgung ausschließlich unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers oder Verursachers durchgeführt werden. Dies gilt auch für zusätzliche Hausanschlüsse auf einem Grundstück. Deshalb werden die Bauträger bzw. Bauherren gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

11.11 Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (Regierungspräsidium Karlsruhe)

Werbeanlagen müssen gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz grundsätzlich beantragt werden. Diese sind nur zulässig, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere beleuchtete Werbung.

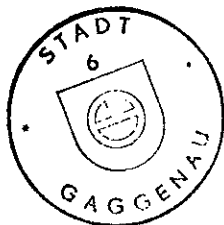
11.12 Bodenschutz (Landratsamt Rastatt)

Zu den Maßnahmen zum Schutz des Bodens werden folgende Hinweise gegeben:

- Mit Oberboden und Bodenaushub soll schonend umgegangen werden
- Zur Vermeidung von Bodenbelastungen soll der Baubetrieb organisiert werden
- Zur fachgerechten Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen soll ein Fachbüro eingeschaltet werden

Gaggenau, 11. Juli 2017


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	150,95
2	151,71
3	152,02
4	151,81
5	151,38
6	151,36
7	151,45

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung

II 610/Bau

Satzung
über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes
„Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotterrät, Langwiesen -
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 29. Juni 2017)

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 10. Juli 2017 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 29. Juni 2017 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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 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 Verwendung von unbeschichteten Metallen und die von der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig.
- 3.3 Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen ist unzulässig.

3.4 Die Ausführung von begrünten Dachflächen ist zulässig.

§ 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 freistehenden Werbeanlagen pro Betrieb ist in Summe bis zu einer Grundfläche von max. 25,00 qm zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht werden, sind pro Betrieb an einer Stelle, 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 angebracht 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 maximal eine Plakatwand pro Betrieb.
- 4.5 Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Plakatwänden oder Schriftzügen sind in der maximalen Dimensionierung von 2,00 m in der Höhe und 5,00 m in der Breite zulässig. Zulässig ist maximal eine Lichtwerbeanlage pro Betrieb.
- 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 Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Pro Betrieb dürfen maximal drei Werbefahnen errichtet werden. Die Werbefahnen dürfen nur in Gruppen mit bis zu drei Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander maximal 4,00 m betragen dürfen. Die Werbefahnen sind so herzustellen, dass sie keine störenden Geräusche erzeugen.
- 4.8 Werbepylone sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Hinweis des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr):

Werbeanlagen müssen gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz grundsätzlich beantragt werden. Diese sind nur zulässig, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere beleuchtete Werbung.

§ 5

Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind:

- a. Mauern bis 0,60 m Höhe (gemessen auf Oberkante Gelände) mit Gehölzhinterpflanzung.
- b. Offene Vorgärten, die mit Rasenkanten eingefasst wurden.
- c. Freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht.
- d. Durchblickfähiger Maschendraht, Stabmatten, Stabgitter bis zu 2,50 m Gesamthöhe des Zaunes (gemessen auf Oberkante Gelände).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 6

Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 6.1 Dächer können als Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0°-35° errichtet werden.
- 6.2 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern müssen einen Abstand von 0,5 m zur Dachkante halten.

§ 7

Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die natürlichen Geländebeziehungen sind zu erhalten. Veränderungen sind nur in unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig und durch Böschungen auszugleichen.

Bei einer Entfernung des Erdwalles im Westen des Plangebietes hat sich das zu schaffende Gelände an der Höhenlage der vorhandenen Straßen zu orientieren. Die Bestimmungen zur Höhenlage (s. textliche Festsetzungen Nr. 2) sind zu beachten.

Stützmauern bis 0,70 m können ausnahmsweise zugelassen werden. Stützmauern sind in Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) auszuführen oder mit geeigneten Hänge- und/oder Rankpflanzen zu begrünen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

§ 8

Ausführung von Stellplätzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Carport-/Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszuführen.

§ 9

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.

§ 10

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

Aufgrund der gering durchlässigen Böden wird empfohlen, von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück abzusehen.

Alternativ ist dieses über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 Liter je Quadratmeter versiegelte Grundfläche betragen. Die Anlage ist durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschlussschacht anzubringen. Diese Leitung muss eine Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ($Q <= 0,2$ l/s) sicherstellen.

Der maximal zulässige Drosselabfluss der Zisterne wird von der städtischen Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

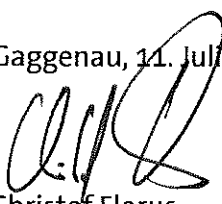
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

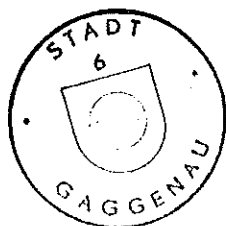
§ 12

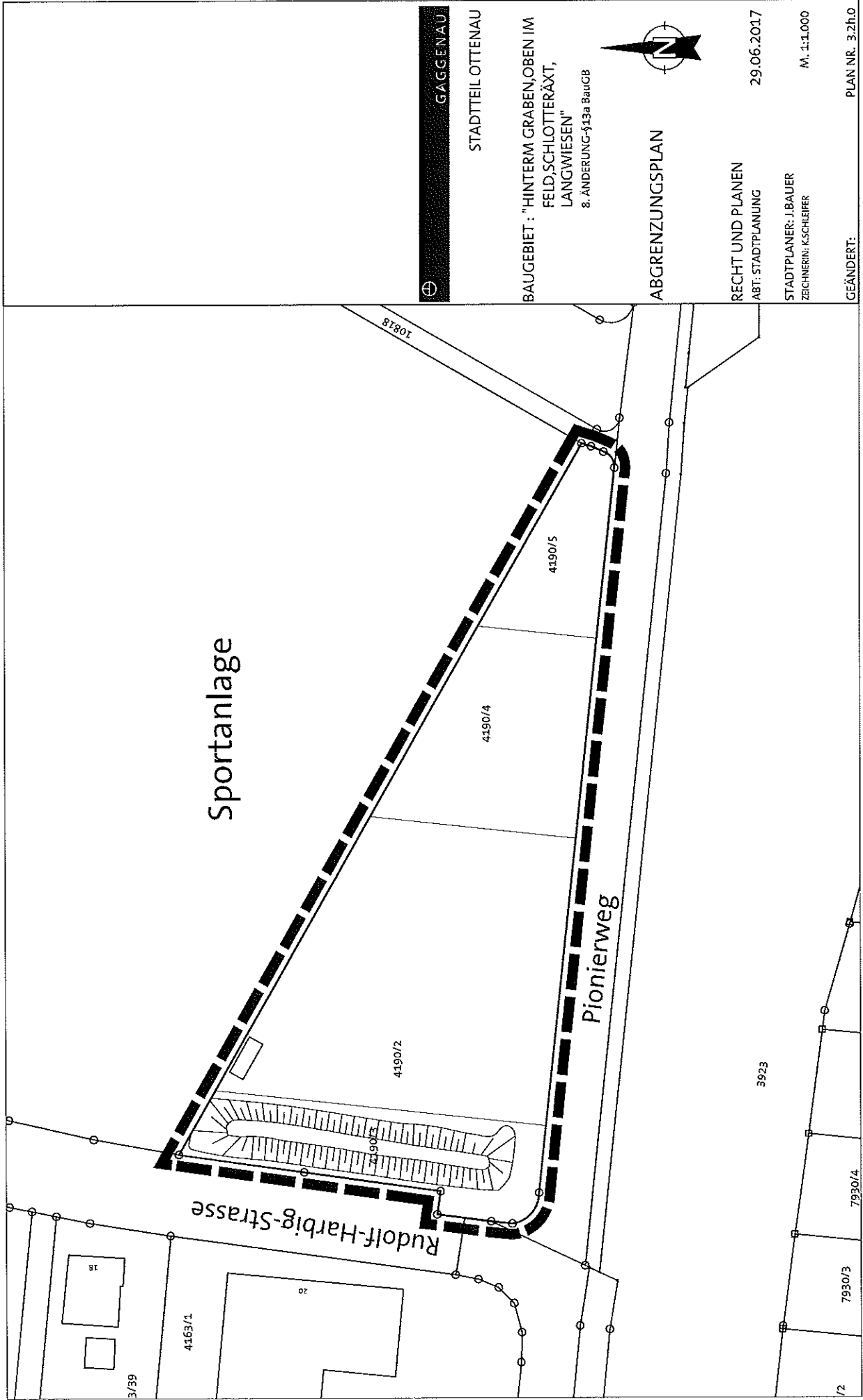
Inkrafttreten (§ 74 Abs. 6 und 7 LBO)

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

Gaggenau, 11. Juli 2017


Christof Florus,
Oberbürgermeister

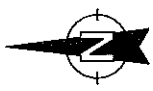




⊕ **GAGGENAU**

STADTTEIL OTTENAU

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



ABGRENZUNGSPLAN

RECHT UND PLANEN
 ABT. STADTPLANUNG
 29.06.2017

STADTPLANER: J. BAUER
 ZEICHNERIN: K. SCHLEIFER
 M. 1:1.000

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.2.h.0