

## Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 18.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 29.04.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 18.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	am 29.04.2020
Öffentliche Auslegung	vom 08.05.2020 bis 10.06.2020
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 25.11.2021
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 26.11.2019 bis 21.01.2020
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 21.09.2020

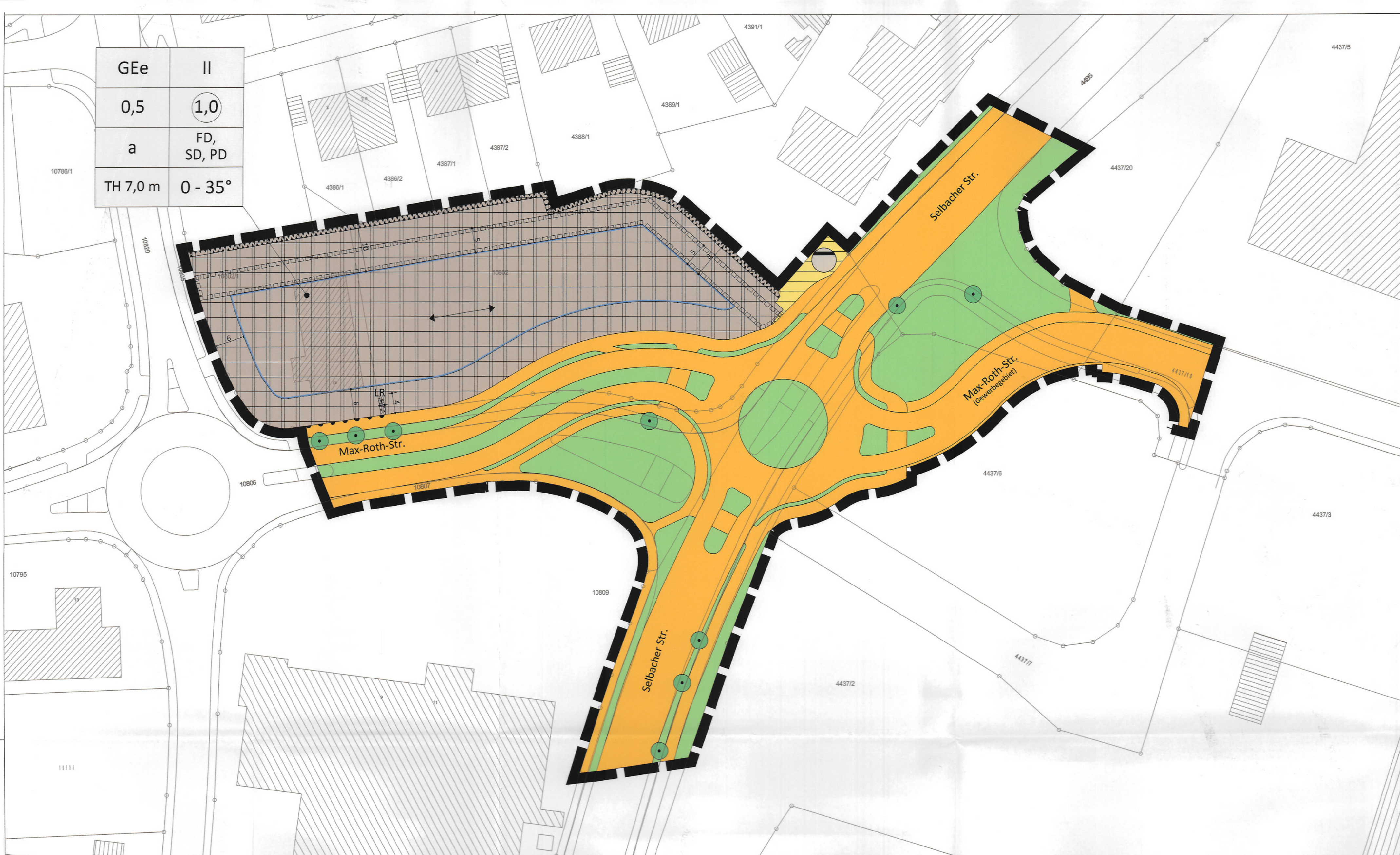
### Ausfertigung

Gaggenau, den 22.09.2020

*C. Florus*  
C. Florus, Oberbürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 08.10.2020
--	---------------



### Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

**0,5** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse

**TH** Traufhöhe

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise

Baugrenzen

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

Straßenverkehrsfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

Einzelpflanzenbindungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmschutzwand

Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Firstrichtung

SD, FD, PD Dachform Satteldach, Flachdach, Pultdach

0 - 35° Zulässige Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Max. zulässige Traufhöhe	Dachneigung

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

GAGGENAU

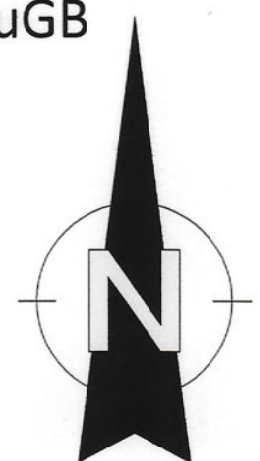
STADTTEIL OTTENAU

4

2...FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN**  
"HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD,  
SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN"  
**9. ÄNDERUNG**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

ZEICHNERISCHER TEIL



RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

02.09.2020

M: 1 : 500

BEARBEITUNG:

Pröll-Miltner GmbH  
Architekten-Ingenieure  
Am Störmenacker 1 b · 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 98232-701 • Telefax: 0721 98232-46  
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de





# Stadt Gaggenau Stadtteil Ottenau

...2...FERTIGUNG

## Bebauungsplan "Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotterrät, Langwiesen", 9. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung für den Satzungsbeschluss  
02.09.2020

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH  
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07GAG18074

Stadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau

Bebauungsplan „Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen“, 9. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

*Hinweis: Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Einschränkungen bzw. Verbot von nächtlichen Anlieferungs- bzw. Verladeverkehren zu rechnen!*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter nicht zulässig.

#### **1.1.2 Einzelhandel**

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

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In diesem Bebauungsplan sind als "nicht zentrenrelevante Sortimentsliste" 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).

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.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

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

### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

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.

Die absolute Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, etc. sowie mit im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m Höhe und max. 10% der Dachfläche überschritten werden.

### **1.2.2 Grundflächenzahl**

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird im eingeschränkten Gewerbegebiet die Grundflächenzahl mit einem Wert von max. 0,5 festgesetzt. Dieser Wert darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

### **1.3 Höhenlage**

#### **(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf 150,60 m ü. NN.

Von dieser Höhe darf um max. 0,30 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.

### **1.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

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

In dieser Änderungsfassung des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise muss ein Grenzabstand der Hauptbaukörper zum Nachbargrundstück von mindestens 3,50 m eingehalten werden.

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

### **1.5 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).

### **1.6 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

### **1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

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

Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der Gestaltung der Stellplätze wird auf die Ziffer 1.14 verwiesen.

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

### **1.8 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. Hinsichtlich der Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist Ziffer 1.14 zu berücksichtigen.

## **1.9 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind entlang der Max-Roth-Straße max. zwei, jeweils 6 bis 8 m breite Einfahrten zulässig. Der Standort dieser Einfahrten ist frei wählbar. Das in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsgrün kann durch die erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden.

*Hinweis: Zur Gewährleistung der Verkehrssicherung wird die Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet nur für den rechtsabbiegenden Verkehr zulässig sein!*

## **1.10 Führung von Versorgungsleitungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

## **1.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

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

## **1.12 Öffentliche Grünflächen**

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

Die öffentlichen Grünflächen sollen mit Wildkräuteraussaaten begrünt werden. Größere Freiflächen sind mit Hecken, Büschen oder Bäume entsprechend der Pflanzliste im Anhang zum Bebauungsplan zu gliedern. Dabei sind der vorhandene Leitungsbestand und der Leitungsverlauf zu berücksichtigen.

## **1.13 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das gegenseitige Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Anlieger festgesetzt (vgl. Ziffer 1.17.1)

## **1.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Rahmen der rückwärtigen 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).

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

Im Bebauungsplan sind Bäume zum dauerhaften Erhalt festgesetzt (s. Planzeichnung). Wenn Baumfällungen aufgrund des Straßenausbaus unvermeidbar sind, sind die entfallenden Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro fünf PKW-Stellplätze ist eine Baumpflanzung entsprechend der Pflanzliste im Anhang vorzunehmen.

Für die in Ziffer 1.8 und 1.12 aufgeführten Flächen sind die Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Bei Pflanzungen sind der vorhandene Leitungsbestand und der Leitungsverlauf zu berücksichtigen.

### **1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken (Grundstück Nr. 4437/6 und 4437/7) die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenerbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zu dulden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Dacheindeckung und Fassaden**

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.

Die Ausführung von extensiv begrünten Dachflächen ist zulässig.

#### **2.2 Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb darf 25,00 qm nicht überschreiten.
- 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.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur bis unterhalb der maximalen Gebäude- (bzw. First-) höhe zulässig.
- 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.
- 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.
- 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.
- Pylone: Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Pylone unzulässig.
- Werbefahnen: Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. 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.



### **2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

Außerdem sind zulässig:

- Mauern bis 0,60 m Höhe mit Gehölzhinterpflanzung.
- Offene Vorgärten, die mit Rasenkanten eingefasst wurden.
- Freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht.
- Durchblickfähiger Maschendraht bzw. Stabmatten bis zu 1,80m Gesamthöhe des Zaunes.
- An der Grenze zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und den nördlich angrenzenden Mischgebiet sind Gabionen- oder andere Lärmschutzwände bis 1,80 m Höhe zulässig.

### **2.4 Höhenlage der Baukörper im Baugesuch (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

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

## **Anhang Pflanzenliste**

Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten:

### **Bäume:**

Platanen, Spitzahorn, Roteiche, Stieleiche, Robinie, Bergahorn, Säulenahorn, Amerikanische Gleditschie, Europäischer Zürgelbaum, Zerleiche, 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.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **3.1 Hochwasser**

Nach § 65 Abs. 1 WG liegt das Plangebiet ausweislich der Hochwassergefahrenkarten in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Teilflächen drohen zumindest bei „Hochwasser extrem“ überflutet zu werden. Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 WHG müssen bei HQ extrem nicht eingehalten werden.

#### **3.2 Stadtwerke Gaggenau**

Die Versorgung des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Max-Roth-Straße mit Medien der Stadtwerke Gaggenau kann aus der bestehenden Infrastruktur von der Max-Roth-Straße aus erfolgen. Auch wenn hier zu einem späteren Zeitpunkt die Straßenführung geändert wird.

Auch bei einer geänderten Straßenführung können die unterirdischen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Gaggenau nach derzeitigem Sachstand in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Lediglich die oberirdischen Versorgungsanlagen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Stromverteilerschränke, müssen an den neuen Straßenverlauf angepasst werden. Hier sind geeignete Standorte auszuwählen.

Bei der tatsächlichen Realisierung des Kreisverkehrs ist dann im Rahmen der weiteren Planungen nochmals genau zu prüfen, inwiefern die Notwendigkeit besteht, neue Versorgungsanlagen einzubringen oder bestehende zu ändern.

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

#### **3.3 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. 427 DSchG).

#### **3.4 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 Entsorgungsverpflichteten zur jeweiligen Leerung an eine für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.

### **3.5 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.

Die im Planbereich des geplanten Kreisverkehrs liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen verlegt werden.

Zumindest teilweise müssen bereits vor dem eigentlichen Baubeginn des Kreisverkehrs neue Telekommunikationslinien verlegt und geschaltet werden. Da einige Kabel nur über Nacht umgeschaltet werden können, wird eine längere Vorlaufzeit benötigt.

Für die Planung, Abstimmung und Genehmigung der neuen Trassenführung ist es erforderlich, dass sich die Stadt mindestens sechs Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt.

### **3.6 Baumpflanzungen**

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

### **3.7 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.

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

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

### **3.8 Artenschutz**

Baumrodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, bedarf es aufgrund der Habitat-Ausstattung innerhalb des Geltungsbereiches (v.a. Flurstück-Nr. 10802) und der Kenntnis von früheren Vorkommen geschützter Arten in der näheren Umgebung vor Baubeginn auf den jeweiligen Flächen faunistische Untersuchungen. Für diese ist ein sachkundiges Büro hinzuzuziehen. Der Untersuchungsumfang ist eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **3.9 Kampfmittel**

Da die Talbereiche von Gaggenau während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurden, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Geltungsbereich dieses Bbauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Somit wird eine flächenhafte Vorortprüfung empfohlen.

### **3.10 Boden / Altlasten**

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

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

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

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991),
- DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.

Es wird eine bodenkundliche Bauüberwachung durch ein Fachbüro empfohlen.

Vor dem Rückbau des zum Satzungsbeschluss bestehenden Gebäudes, ist ein entsprechendes Rückbau- und Verwertungs-/Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen“, 9. Änderung randlich der großflächigen Grundwasserverunreinigung „GWSF Max Roth“ (Objekt-Nr. 03054-000) liegt. Nach den dem Landratsamt vorliegenden Informationen sind die Flurstücke-Nr. 4437/6, 4437/7 und 4437/10 tangiert. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt mit der Bewertung „Belassen nach Sanierung“ unter dem Kriterium „Gefahrenlage hinnehmbar“ geführt.

Eine geplante Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bereich des Areals ist rechtzeitig vorab mit dem Umweltamt abzustimmen.

### **3.11 Grundwasser**

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der Mittelwasser-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **3.12 Niederschlagswasser**

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

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grundwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer druckwasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen (siehe Nr. 3 Höhenlage der baulichen Anlagen).

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

### 3.13 Abwasser

Die Kanalschächte mit den Nummern M13174.0 und M13158.0 fallen nach der Änderung der Straßen in eine Grünfläche. Die Schächte sind an die geänderte Geländehöhe anzupassen, die Schachtdeckel dürfen nicht abgedeckt werden.

### 3.14 Schutz des Grundwassers, Versickerung

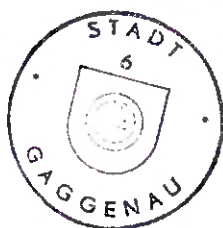
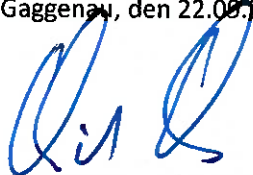
Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt genehmigungspflichtig (Landratsamt Rastatt) sind. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Grundwasseraustritt geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Rastatt zu stellen. Die Einleitung von Grundwasser bedarf außerdem der schriftlichen Genehmigung der Stadt. 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.

### 3.15 Außerkraftsetzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen“, 9. Änderung werden die räumlich überlagerten Teile des Bebauungsplanes „Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen“, 5. Änderung mit seinen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt.

Gaggenau, den 22.08.2020



Christof Florus (Oberbürgermeister)