

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

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

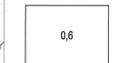


1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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



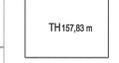
2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



2.5. Grundflächenzahl



2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



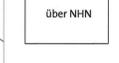
2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß



2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

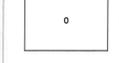


2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß



2.8. Art des Höhenbezuges

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



3. Art der Bauweise: offen



3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen



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

Anforderungen an die Gestaltung



Dachform: Satteldach, Flachdach, Pultdach

Hinweis: Auf den Flurstücken Nr. 4260/1, 10797, 10809 und 10809/9 ist der zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung vorhandene Gebäudebestand noch nicht im Liegenschaftskataster enthalten.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 30.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 09.06.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 30.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	am: 09.06.2022
Öffentliche Auslegung	vom: 20.06.2022 bis: 20.07.2022
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 9 Abs. 2 BauGB)	am: 01.06.2022
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 02.06.2022 bis: 20.07.2022
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am: 26.09.2022

Ausfertigung:  
Gaggenau, 27.09.2022  
  
C. Florus, Oberbürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 13.10.2022

Planfertigung:   
M. Pfeiffer, Bürgermeister

Verfahrensabwicklung:   
Stadtplanung und Baurecht

GAGGENAU

STADTTEIL OTTENAU

...2...FERTIGUNG 4

BAUGEBIET : "HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD, SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN"  
10. ÄNDERUNG - im beschleunigten Verfahren nach §13a BauBG

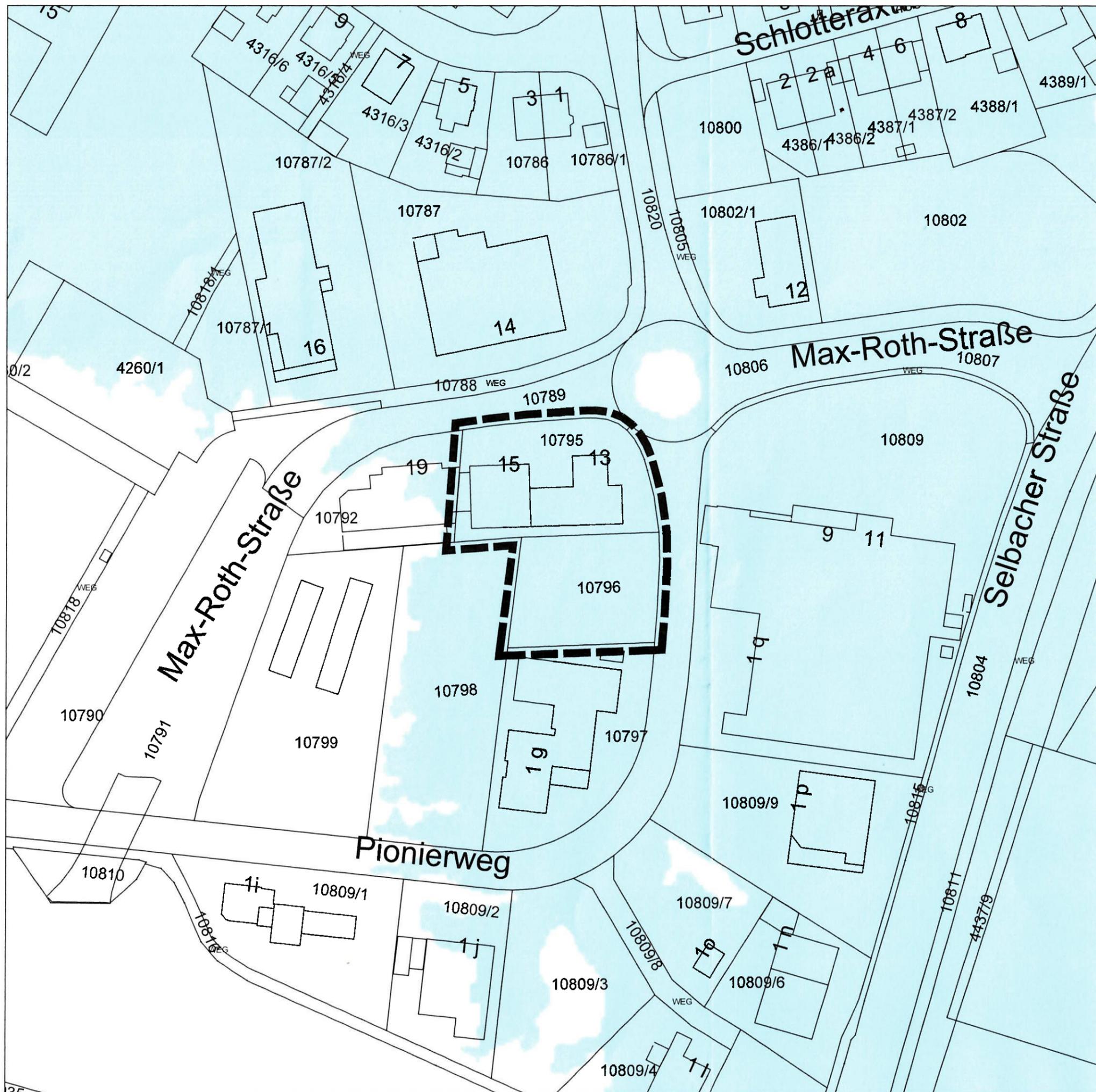
BEBAUUNGSPLAN



STADTPLANUNG UND BAURECHT  
ABT. STADTPLANUNG 01.09.2022

STADTPLANER: M. KREBS  
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-STREEB M. 1:500

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.2j.1



Gaggenu, 27.09.2022

*C. Florus*

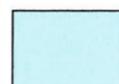
C. Florus, Oberbürgermeister



5

2. FERTIGUNG

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  HQ Extrem  
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

GAGGENAU  
STADTTEIL OTTENAU

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

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

STADTPLANUNG UND BAURECHT  
ABT. STADTPLANUNG



STADTPLANER: M. JUNG  
ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

M.1:1000

GEÄNDERT:

PLAN NR 3.2j.5

## STADT GAGGENAU

Stadtplanung und Baurecht, Abt. Stadtplanung  
II 610/Kr

### Schriftliche Festsetzungen

#### zum Bebauungsplan

**"Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotterräxt, Langwiesen" (10. Änderung)**

**im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**(Stand 01.09.2022)**

### Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

- 1.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.Dies gilt unter Beachtung der Festsetzungen Nr. 1.5 und 1.6.
- 1.3 Folgende entsprechend der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO):
  1. Tankstellen, hiervon ausgenommen sind Betankungsstellen für elektrische Mobilität,
  2. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.4 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 Einzelhandel ist ausschließlich als nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels werden festgesetzt:

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)

- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zoartikel (Tiernahrung und -zubehör)
- Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bücher
- Camping und Zubehör
- Computer Software, Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren)
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Künstlerbedarf
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik/ Akustik
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel inkl. -geräte/ -bekleidung
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Als nicht zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels werden festgesetzt:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe, Holz
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Büromaschinen (ohne Computer)
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser)
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Installationsmaterial

- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Maschinen und Werkzeuge
- Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel)

1.6 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich ist eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs (Fachgeschäft für italienische Lebensmittel auf dem Grundstück Flst. 10795 und 10796) allgemein zulässig, sofern die Verkaufsflächenerweiterung dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dient. Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente eine Größe von 500 qm nicht überschreiten (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 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 sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen.

2.2 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil ergebende maximal zulässige Trauf-, First und Gebäudehöhe (in m ü. NHN).

Dabei stellt

- die Traufhöhe den Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut (Satteldach bzw. Pultdach) dar,
- die Firsthöhe die obere Dachbegrenzungskante (Satteldach bzw. Pultdach) dar bzw.
- die Gebäudehöhe die Oberkante Attika (bei Flachdächern) dar.

2.4 Die zulässige Traufhöhe, Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf bei Abweichung von der festgesetzten Höhenlage gemäß Festsetzung Nr. 3.2 in dem Umfang der Abweichung überschritten werden.

2.5 Die zulässige Firsthöhe (betrifft Gebäude mit Satteldach bzw. Pultdach) bzw. Gebäudehöhe (betrifft Gebäude mit Flachdach) darf mit technischen Aufbauten wie Treppenhäusern, Fahrstuhlschächten, etc. sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m Höhe auf max. 10 % der Dachfläche überschritten werden. Eine nach Festsetzung Nr. 2.4 zulässige Überschreitung wird dabei nicht angerechnet.

2.6 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

- 3. Höhenlage**  
(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)
- 3.1 Die Höhenlage der hochbaulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf 150,33 m ü. NHN.
- 3.2 Von dieser Höhe darf um max. 0,30 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.
- 4. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
- 6. Neben- und Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 7. Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2 Die Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 8. Führung von Versorgungsleitungen**
- 8.1 Versorgungsleitungen sind für Nichtversorgungsgebäude im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 9.1 Pro fünf PKW-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (gemäß Pflanzliste gemäß Festsetzung Nr. 9.2). Bei Pflanzungen sind der vorhandene Leitungsbestand und der Leitungsverlauf zu berücksichtigen.

## 9.2 Pflanzliste

### Mittlere und kleine Bäume:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne
- Salweide (*Salix caprea*)
- Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Wildapfel (*Malus domestica*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

### Sträucher:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

### Schnitthecke

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis Vulgaris*)
- Hainbuche (*Carpinus Betulus*)

- Kornelkirsche (Cornus Mas)
- Weißdorn (Crataegus Levigata / Crataegus Mnogyna)
- Pfaffenhütchen (Eunymus Europaeus)

Fassade:

- Selbstklimmer: Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
- Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer): Kletterrosen (Rosa-Arten)

9.3 Bei Neupflanzungen ist die DIN 18915 und 18916 = Vegetationstechnik im Landschaftsbau, FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, zugrunde zu legen. Zum Schutz der Bäume gilt zusätzlich die DIN 18920.

9.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen (siehe Pflanzliste gemäß Festsetzung Nr. 9.2). Untergeordnete Flächen für notwendige Wege sind zulässig. Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen (mit Fugenanteil > 15%, z. B. 10 cm x 10 cm und kleiner oder fester Kiesbelag), lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen.

9.5 Flachdächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Das schließt die gleichzeitige Nutzung durch Solaranlagen nicht aus.

## 10. **Kennzeichnung** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß des § 78b Abs. 1 WHG (HQ<sub>EXT-REM</sub>) werden im Bebauungsplan als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sein können, gekennzeichnet.

Die Lage der entsprechenden Gebiete ergibt sich aus dem Beiplan „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG“, der den zeichnerischen Festsetzungen beigelegt ist.

## 11. **Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6a S. 1 BauGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ<sub>EXTREM</sub>) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Lage der entsprechenden Gebiete ergibt sich aus dem Beiplan „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG“, der den zeichnerischen Festsetzungen beigelegt ist.

## **12. Hinweise**

### **12.1 Kampfmittel**

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

### **12.2 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 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.

### **12.3 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planbereich befindet sich eine archäologische Prüffallfläche „Siedlung aus der Steinzeit“ (Liste 1, ADAB-Id. 99410684), die durch Begehungen und Lesefunde bekannt ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **12.4 Geotechnik**

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 unterschiedlichen 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.

#### 12.5 **Boden**

Natürlicher Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter 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.

#### 12.6 **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.

#### 12.7 **Niederschlagswasser / Abwasser**

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

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

#### 12.8 **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. 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.

#### 12.9 **Versorgungsanlagen**

Der Eigentümer hat nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, nach § 12 Abs. 1 NAV auf privaten Flächen zu dulden.

#### 12.10 **Energieversorgung**

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

#### 12.11 **Baumpflanzungen**

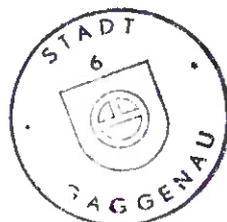
Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

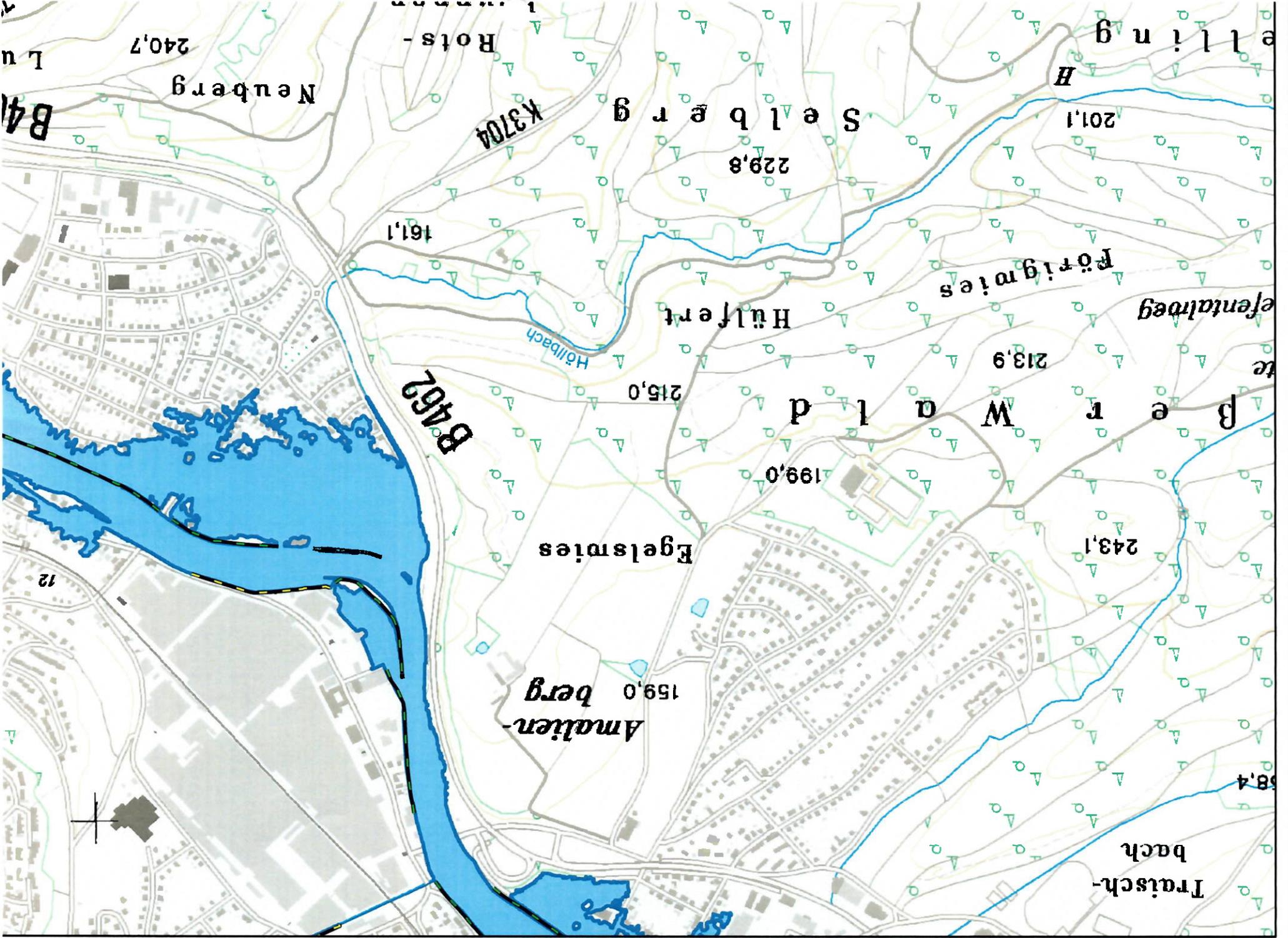
#### 12.12 **Insektenfreundliche Beleuchtung**

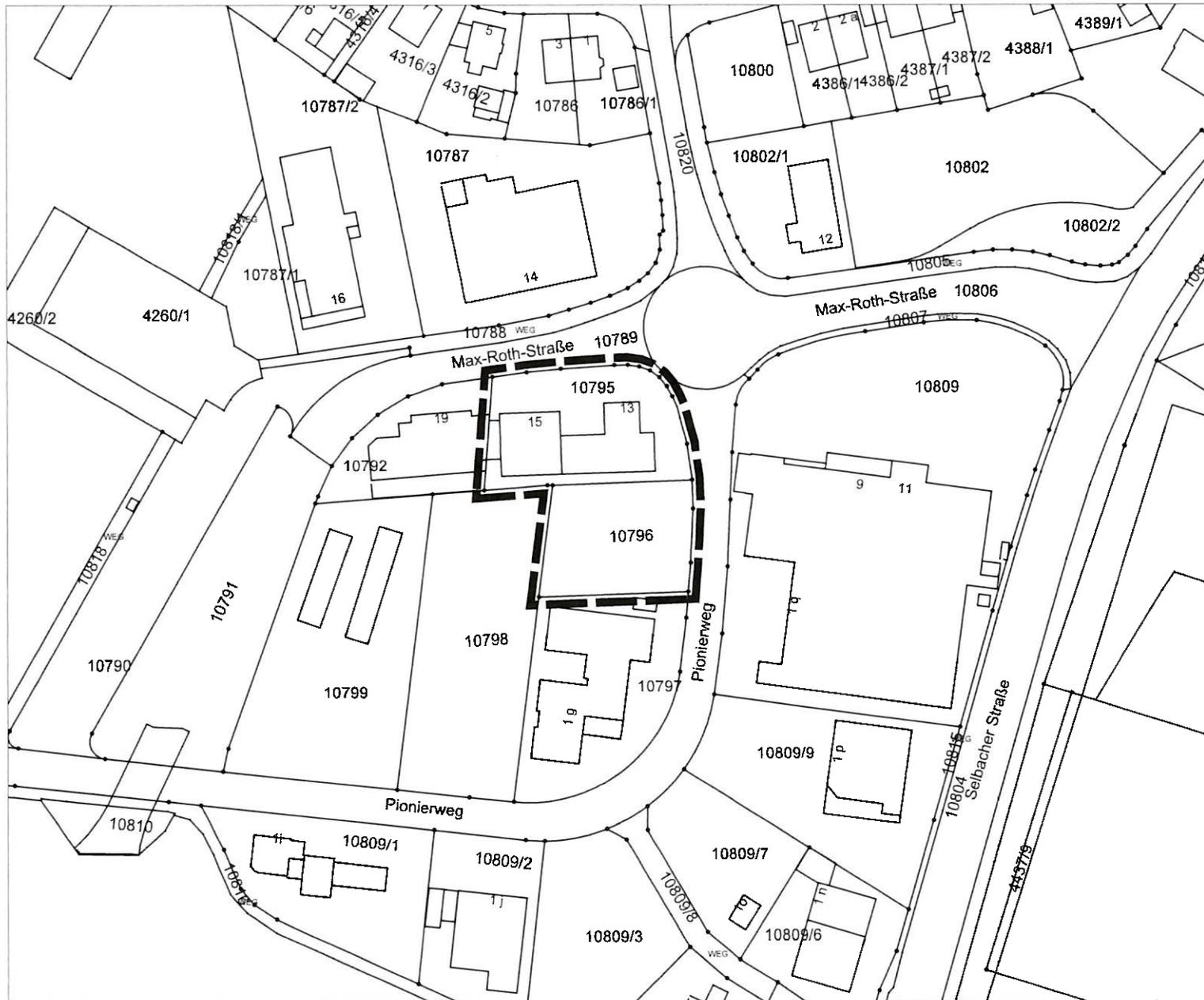
Zum Schutz nachtaktiver Tiere, beispielsweise Nachtfalter oder Fledermäuse, sollten (Außen-) Beleuchtungen im geringstmöglichen Umfang erfolgen und insektenfreundlich gestaltet sein. Dafür wird grundsätzlich die Wahl geeigneter Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) empfohlen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten abstrahlend zu fokussieren. Zudem sollte auf insektendichte Gehäuse und eine Gehäuseoberflächentemperatur von max. 60°C geachtet werden. Dies gilt auch für Werbebeleuchtungen.

Gaggenau, 27. September 2022

Christof Florus,  
Oberbürgermeister







LEGENDE:

 Abgrenzung des Geltungsbereiches



GAGGENAU

STADTEIL OTTENAU

BAUGEBIET : "HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD, SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN"  
 10. ÄNDERUNG - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG

**ABGRENZUNGSPLAN**



STADTPLANUNG UND BAURECHT  
 ABT. STADTPLANUNG

02.05.2022

STADTPLANER: M. KREBS  
 ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

M. 1:1500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.2j.0



Stadt Gaggenau

**S a t z u n g**  
**über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen" (10. Änderung)**  
**im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau**  
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**  
**(Stand 02.05.2022)**

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 26. September 2022 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 2. Mai 2022 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**

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

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

**§ 4**  
**Dächer**

1. Dachform: Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß Planeinschrieb als Flachdach, Satteldach oder Pultdach zu errichten.
2. Flachdächer dürfen eine Neigung von bis zu  $5^\circ$  aufweisen. Satteldächer und Pultdächer dürfen eine Neigung von bis zu  $20^\circ$  aufweisen.

3. Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, für Fahrstuhlschächte, zur Belichtung und Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird.
4. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern: Der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern muss vom Dachrand mindestens 0,50 m Abstand haben.

## **§ 5**

### **Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen**

1. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb darf 25,00 qm nicht überschreiten.
2. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
3. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur bis unterhalb der maximalen Gebäude- (bzw. First-)höhe zulässig.
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.
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.
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.
7. Pylone sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Je Betrieb darf nur ein Pylon errichtet werden.
8. Werbefahnen: Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,0 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.

## **§ 6**

### **Gestaltung unbebauter Flächen**

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

## **§ 7**

### **Einfriedungen**

Tote Einfriedungen von Grundstücken und Sichtschutzanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1,20 m überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksflächen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
2. Soweit bei geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,20 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.
3. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Dies ist gegeben, wenn mindestens zwei Drittel der Ansichtsfläche der Einfriedung luft- und lichtdurchlässig sind, wobei an keiner Stelle der Einfriedung größere vollständig geschlossene Flächen zulässig sind. Hiervon unberücksichtigt bleiben technisch unbedingt erforderliche Stützmauern oder Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m.
4. Bändeinlagen sind unzulässig.

## **§ 8**

### **Darstellung der Höhenlage von Baukörpern im Baugesuch**

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

Ebenfalls müssen im Baugesuch alle Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Lage- und Erdgeschossplan dargestellt sein.

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

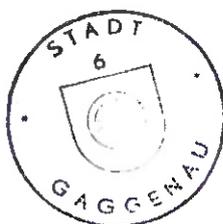
## **§ 10**

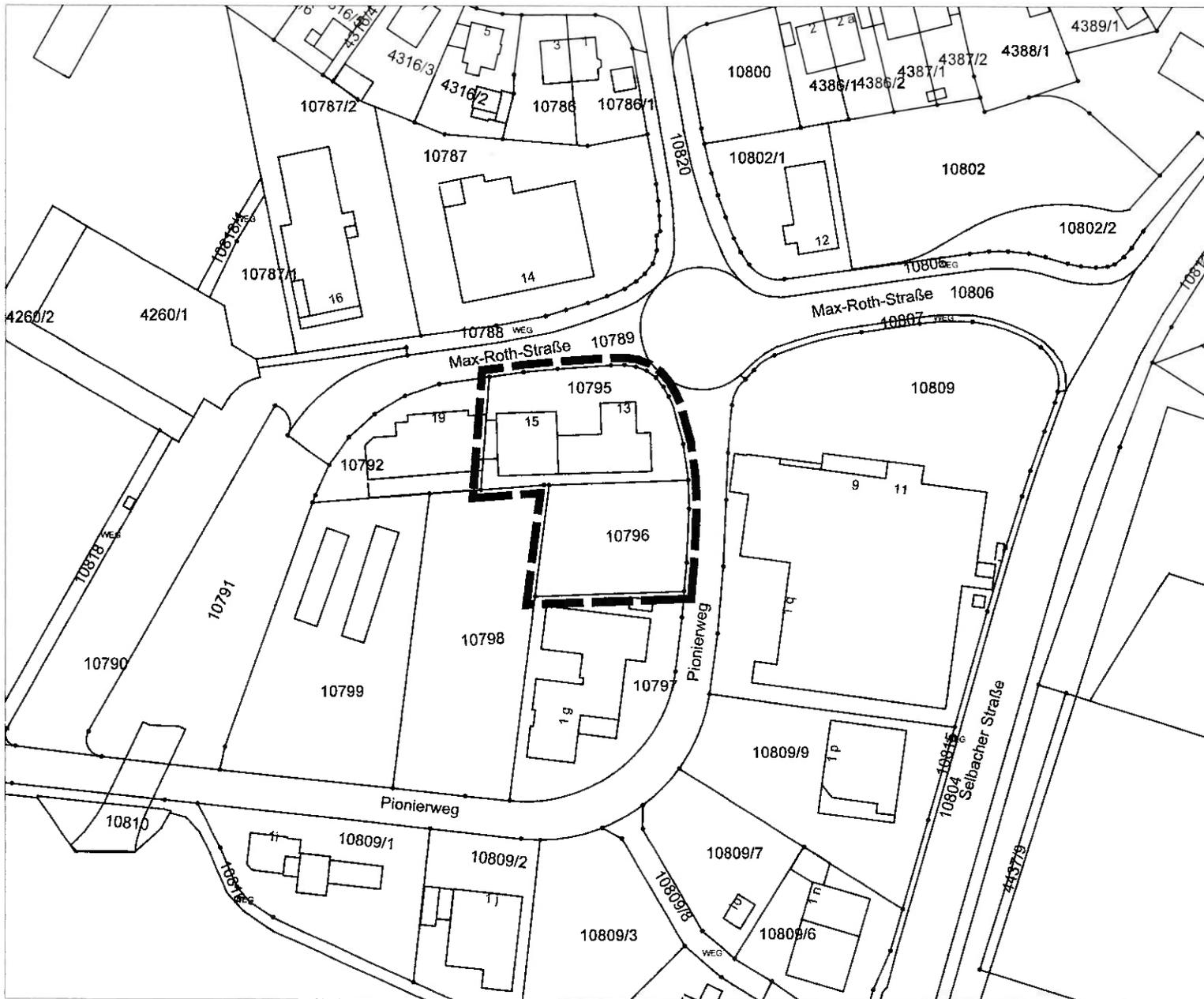
### **Inkrafttreten**

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

Gaggenau, 27. September 2022

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister





LEGENDE:

— Abgrenzung des Geltungsbereiches



GAGGENAU

STADTTTEIL OTTENAU

BAUGEBIET : "HINTERM GRABEN, OBEN IM FELD, SCHLOTTERÄXT, LANGWIESEN"  
 10. ÄNDERUNG - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG

ABGRENZUNGSPLAN



STADTPLANUNG UND BAURECHT  
 ABT. STADTPLANUNG

02.05.2022

STADTPLANER: M. KREBS  
 ZEICHNERIN: N. BORDASCH-STREEB

M. 1:1500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 3.2j.0