

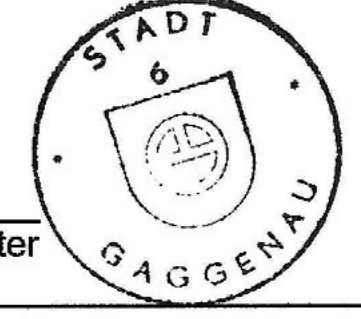


Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 29.05.2017 am: 01.06.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 03.12.2018 am: 06.12.2018
Öffentliche Auslegung	vom: 14.12.2018 bis: 28.01.2019
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 04.12.2018 vom: 05.12.2018 bis: 28.01.2019
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 18.03.2019

Ausfertigung:
Gaggenuau, 19.03.2019

[Signature]
C. Florus, Oberbürgermeister

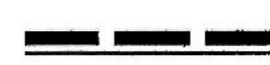


In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 21. März 2019

Planfertigung: *[Signature]*
Recht und Planen, Abteilung Stadtplanung

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

[Signature]
M. Pfeiffer, Bürgermeister

- LEGENDE:**
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - TB 1 Teilbereich 1
 - TB 2 Teilbereich 2

 **GAGGENAU**

STADTTEIL OTTENAU

2. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
"HINTERM GRABEN RÖHRIG -
STEUERUNG DER NUTZUNG"
Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
5.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

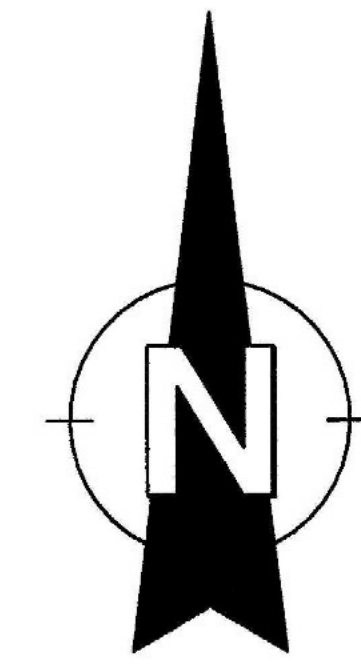
RECHT UND PLANEN
ABT. STADTPLANUNG

25.02.2019

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

M. 1:1000

GEÄNDERT: PLAN NR. 3.3e.1



STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Bau

Schriftliche Festsetzungen
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
„Hinterm Graben, Röhrig“ – Steuerung der Nutzung
im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau

(Stand: 25. Februar 2019)

Wichtiger Anwendungshinweis:

Die vorliegende 5. Änderungsfassung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben, Röhrig“ – Steuerung der Nutzung ergänzt die Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung zu Einzelhandel, Vergnügungstätten und Betriebswohnungen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs. Darüber hinaus bleiben die Festsetzungen der 1. und 2. Änderungsfassungen (wie in der 2. Änderungsfassung zusammenfassend bekannt gemacht) rechtskräftig.

I Gliederung des Plangebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird in den Teilbereich 1 (TB1) und Teilbereich 2 (TB2) gegliedert (siehe Abgrenzungsplan).

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

Ergänzung und Präzisierung der textlichen Festsetzungen der am 17. Mai 1984 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben, Röhrig“ zu Nr. 1.4 Mischgebiet und Nr. 1.5 Gewerbegebiet

1.6 Einzelhandel

1.6.1 Sortimentsliste

In diesem Bebauungsplan sind als „zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt:

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

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

Antiquitäten; Bauelemente, Baustoffe, Holz; Beleuchtungskörper, Lampen; Beschläge, Eisenwaren; Camping und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten; Fahrräder und Zubehör; motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger); Fliesen; Gartenbedarf, -geräte (inkl. Garten-

häuser); 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)

1.6.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Im Teilbereich 1 „**TB1**“ (s. zeichnerischer Teil) ist Einzelhandel nicht zulässig.
- Im Teilbereich 2 „**TB2**“ (s. zeichnerischer Teil) ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässig, wenn diese 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.
- Im Teilbereich 2 „**TB2**“ (s. zeichnerischer Teil) sind, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, Erneuerungen der vorhandenen Betriebe des Möbelhandels und Getränkehandels, entsprechend ihrer zum Zeitpunkt der Offenlage des Änderungsverfahrens bestandskräftigen Baugenehmigung, allgemein zulässig. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Betriebe auf den Grundstücken mit den Flst. Nrn. 4163/13 und 4163/18 (Gemarkung Gaggenau).
- Kioske bzw. Betriebe mit kioskidentischem/-ähnlichem Sortiment, insbesondere Nahrungs- / Genussmittel, Papier/ Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften sind bis zu einer Verkaufsfläche von 35 qm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

1.7 Ausschluss von Vergnügungsstätten

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig. Die Unzulässigkeit erstreckt sich auch auf die nach BauGB bzw. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.8 Betriebswohnungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter („Betriebswohnungen“) ausnahmsweise zulässig, wenn diese die Geschossflächenzahl von 0,2 sowie eine Wohnfläche von 200 qm nicht überschreiten und wenn diese einem Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebiets zugeordnet sind.

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

a) Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich der Altstandort „Lehmann/Systembau, Schreinerei“ (02336-000, Flst.-Nr. 3787/2) sowie die Altablagerung „Pionierweg“ (00645-000, Flst.-Nrn. 3810, 3810/1, 3810/2, 3810/3, 3802/1, 3802/2, 4163/13, 4163/20).

Altstandort „Lehmann/Systembau, Schreinerei“ (02336-000)

Der Altstandort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt erfasst und mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Tiefbaumaßnahmen) ist das angetroffene Aushubmaterial abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Vorgehensweise ist im Einzelnen mit dem Landratsamt Rastatt (Umweltamt) abzustimmen.

Altablagerung Pionierweg (00645-000)

Die Altablagerung ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt erfasst und mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter den Kriterien „Entsorgungsrelevanz“ sowie „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ aufgrund von Gefahren durch Deponiegas bewertet.

Zum Kriterium „Entsorgungsrelevanz“:

Bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Tiefbaumaßnahmen) ist das angetroffene Aushubmaterial abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Zum Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“:

Diese Bewertung bedeutet, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht, da das Areal überwiegend versiegelt ist. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen (z.B. durch offene Baugruben, Kanäle und Schächte) werden Deponiegasmessungen erforderlich.

Die Vorgehensweise ist im Einzelnen mit dem Landratsamt (Umweltamt) abzustimmen.

Gaggenau, 19. März 2019

Christof Florus,
Oberbürgermeister

