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

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

WA 1	TH=min.5,10m TH=max.6,10m	Art der baulichen Nutzung / min./max. Traufhöhe
0,4	II	Grundflächenzahl (GRZ) / Anzahl der Vollgeschosse
o D	SD* 25-40°	Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig / Satteldach Dachneigung

WA 2	TH=min.3,50m TH=max.4,50m	Art der baulichen Nutzung / min./max. Traufhöhe
0,4	I*	Grundflächenzahl (GRZ) / Anzahl der Vollgeschosse
o E	SD* 25-40°	Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig / Satteldach Dachneigung

* siehe textliche Festsetzungen

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

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt

Fußweg

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

9. Öffentliche Grünflächen

13. 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)

13.2. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga — Garage

CP — Carport

St — Stellplatz

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs.3 BauGB)
siehe textliche Festsetzungen

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15.15. Firstrichtung

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 18.05.2015 am: 21.05.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 18.05.2015 am: 21.05.2015
Öffentliche Auslegung	vom: 29.05.2015 bis: 29.06.2015
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 21.05.2015 vom: 29.05.2015 bis: 29.06.2015
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	vom: - bis: -
Satzungs- und Abwägungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am: 27.07.2015

Ausfertigung:

Gaggenau, 28.07.2015

C.Florus,Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU

In Kraft treten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB). am: 20. Aug. 2015

Planfertigung:

J. Bauer

Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung

Verfahrensabwicklung:

Stadtbauamt, Bauverwaltungsabteilung

M.Pfeiffer , Bürgermeister

GAGGENAU

STADTTEIL OBERWEIER

2. FERTIGUNG

4

BAUGEBIET: ORTSKERN, PFARRGARTEN FESTPLATZ
2. ÄNDERUNG
VERFAHREN NACH §13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN

ABTEILUNG STADTPLANUNG

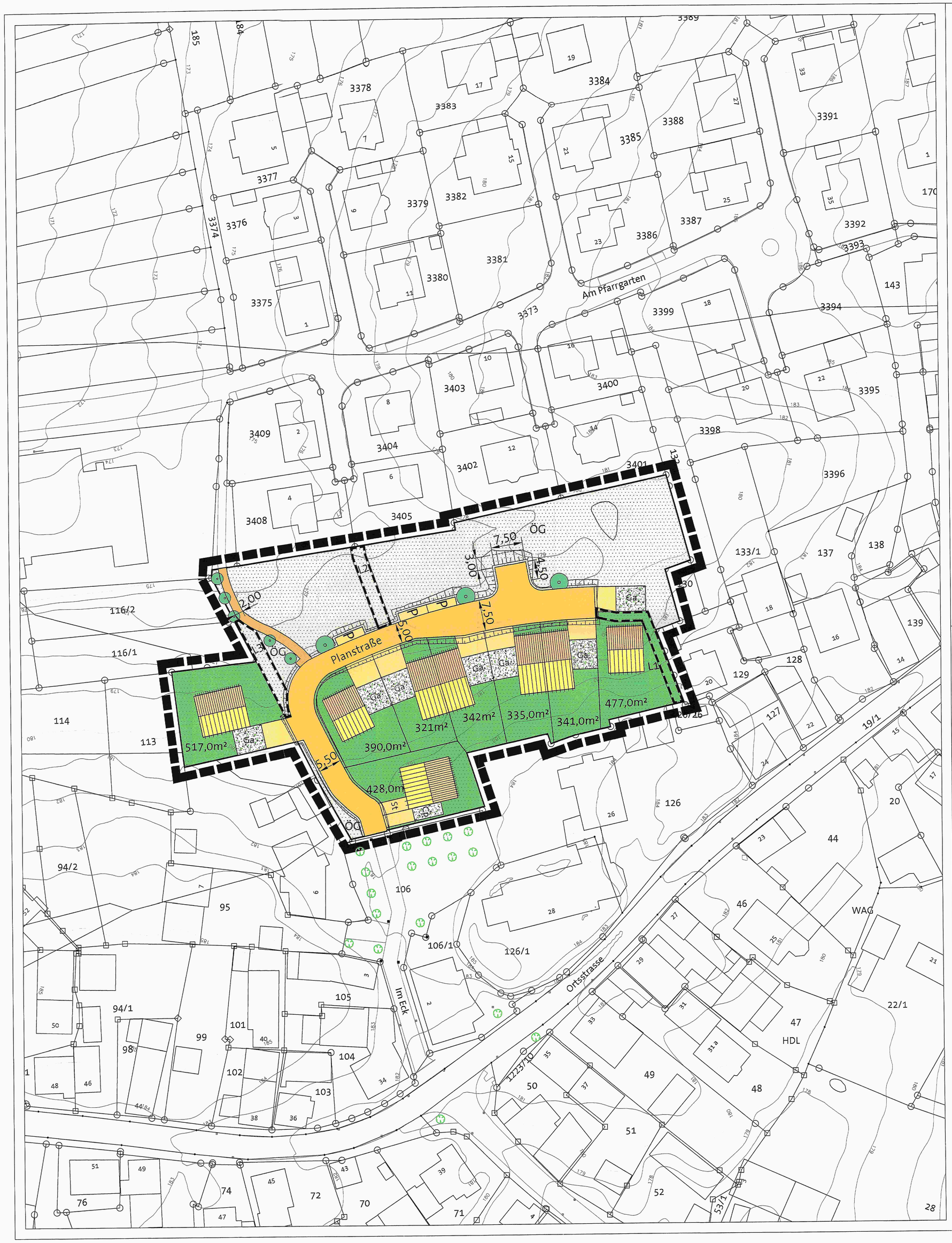
15.07.2015

STADTPLANER: J.BAUER
ZEICHNERIN: J.Wibel

M. 1:500

GEÄNDERT:

PLAN NR. 7.15b.1



GAGGENAU

STADTTEIL OBERWEIER

2. FERTIGUNG

7

BAUGEBIET: ORTSKERN, PFARRGARTEN
FESTPLATZ
2. ÄNDERUNG
VERFAHREN NACH
§13a BauGB

N

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

ABTEILUNG STADTPLANUNG

15.07.2015

STADTPLANER: J.BAUER
ZEICHNERIN: J.Wibel

M. 1:500

GEÄNDERT: J.Wibel

PLAN NR. 7.15b.2

2. Fertigung **5**

Stadtbauamt/PLA
II 60/Bau

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan
"Ortskern, Pfarrgarten, Festplatz - 2. ÄNDERUNG"
der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Oberweier
(Stand 15. Juli 2015)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet" sind gem. Abs. 2 Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie gem. Abs. 3 ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Unzulässig sind im „Allgemeinen Wohngebiet":

- gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden, Schank- und Speisewirtschaften (nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO)

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die minimale und maximale Traufhöhe, die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.6 verwiesen.

1.3 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 vom Hundert zulässig.

1.4 Festgesetzt wird im **WA 1** eine minimale Traufhöhe von 5,10 m und eine maximale Traufhöhe von 6,10 m. Festgesetzt wird im **WA 2** eine minimale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Ergänzend wird das unter dem wie hier definierten Erdgeschoss liegende Geschoss (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitt). Ausgenommen von den Festsetzungen zu Traufhöhen sind die Traufhöhen von Zwerchgiebeln und Gauben, wenn diese den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen (vgl. § 7 der örtlichen Bauvorschriften).

1.5 Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) und auf den Regelschnitt verwiesen.

1.6 Im **WA 2** ist die Bildung eines weiteren Vollgeschosses *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.4 und zeichnerische Festsetzungen), zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 7 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe auch Regelschnitte). Den Bauvorlagen ist ein Nachweis über die Zahl der Vollgeschosse beizulegen.

2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Höhenlage, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens, hat dem natürlich vorhandenen Gelände zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der bergseitig befindlichen Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitt).

2.2 Die Höhenlage der Garagen, Carports, Stellplätze, o.ä. gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagen-, Carport-, oder Stellplatzmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitt).

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

3.1 Es wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Entsprechend des Planeinschriebs sind im **WA 1** nur Doppelhäuser und im **WA 2** nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

4 Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro freistehendes Wohngebäude und einer pro Doppelhaushälfte begrenzt.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO Abs. 5 S. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute bauliche Anlagen, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Außentreppen u.ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 20,00 m² nicht überschreiten.

6 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

6.2 Nebenanlagen sind nur hinter der hinsichtlich der Erschließungsstraße vorderen Bauflucht zulässig, mit folgenden Ausnahmen und deren Voraussetzungen:

- Müllboxen oder Stellflächen für Müllbehälter können im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 3,0m², sowie eine Höhe von 1,4m auf das Geländeniveau nicht überschreiten. Stellflächen sind an den dem Hauptgebäude abgewandten Seiten entweder mit Holzmodulen einzuhausen oder durch Hecken einzugrünen. Müllboxen sind nur aus Holz zulässig.
- Anlagen von Luft-/ Wasser-, und Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 1,0m², sowie eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten, wenn die Anlagen eingegrünt werden und wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (Schallleistungspegel der Pumpe).

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8 Öffentliche Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als „öffentlichen Grünflächen" festgesetzten Bereichen sind bauliche Vorhaben gem. § 29 BauGB nicht zulässig. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten. Die für die Herstellung der Planstraße notwendigen Böschungen und der Bereich der Leitungsrechte (siehe Planeintrag) dürfen im Bereich des öffentlichen Grüns hergestellt werden. Gleiches gilt für notwendige Anlagen der Stadtwerke, wie z.B. Verteilerkästen.

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

Die öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße" ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

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

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Leitungsrecht **L1**
Im süd-östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Leitungsrecht L1 zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern etc. überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, für den Leitungsträger zugänglich sein. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Hinweis der Stadtwerke Gaggenau:
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des L1 zum Baufenster des westlich angrenzenden Baugrundstückes ergeben sich unter Umständen Berührungspunkte bei der Her-

stellung der Baugrube für das Wohnhaus mit den Versorgungsanlagen. Die Baugrube ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger und unter Berücksichtigung der Versorgungsanlagen sorgfältig herzustellen. Wenn möglich ist die Baugrube in Richtung des L1 schmäler als üblich herzustellen. Auch bei der Errichtung des dem Baugrundstück zugeordneten Garagenbaufensters sind bei der Herstellung der Fundamente die Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

11.2 Leitungsrecht **L2**
Im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Leitungsrecht L2 zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau und Stadtwerke Gaggenau) festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern etc. überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, für den Leitungsträger zugänglich sein.

11.3 Leitungsrecht **L3**
Im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Leitungsrecht L3 zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) festgesetzt. Die Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen/Sträuchern etc. überpflanzt werden und muss jederzeit, z.B. für Instandhaltungsarbeiten, für den Leitungsträger zugänglich sein. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Die privaten Wohnbauflächen, die nicht mit einer zulässigen baulichen Anlage bebaut sind, sind landschaftsgärtnerisch und vegetationsbedeckt anzulegen. Auf diesen Flächen sind vorhandene Baumbestände, soweit möglich, dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (s. Nr. 14.11 Pflanzliste) zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

12.2 Als straßenbegleitendes Grün sind groß- und mittelkronige, straßenraumgeeignete Laubbaumarten zu verwenden (s. Pflanzliste).

12.3 Im Bereich des öffentlichen Grüns im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dort dürfen Vegetationsbestände (Bäume und Sträucher, etc.) nur entfernt werden, wenn dies für die Erschließung des Plangebietes erforderlich ist, z.B. im Bereich der Leitungsrechte oder im Bereich der Straßenböschungen.

13 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 die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1 m Tiefe zu dulden.

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

14.1 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist folgendes zu beachten:

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und somit nicht im Zeitraum von März bis September durchgeführt werden, um eine Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Bei notwendigen Abweichungen ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
- Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind ausschließlich insektenfreundliche und insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse, zu verwenden (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).
- Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken soll eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

14.2 Wasser

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. 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. 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.

14.3 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG):
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

14.4 Versorgungsanlagen der Stadtwerke

Der Eigentümer hat, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, 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.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes momentan vorhandene 1 kV-Freileitung wird mit der Erschließung des Baugebietes abgebaut und als Erdkabel verlegt, somit werden sich keine Freileitungen der Stadtwerke in diesem Baugebiet befinden.

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

Die Erschließung des Baugebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation und Beleuchtung kann über die vorhandenen, nord-südlich verlaufenden Versorgungsleitungen im vorhandenen Fußweg erfolgen. Hierzu müssen die Versorgungsleitungen in der Planstraße verlegt werden. Jedes Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte erhält separate Hausanschlüsse.

14.5 Hörfunk und Fernsehen

Der Empfang von Hör- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sollten vermieden werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

14.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Es wird darum gebeten, den geplanten Ausführungsbeginn und die ausführende Baufirma rechtzeitig mitzuteilen, damit mit dieser ein Vertrag über die geplanten

Arbeiten der Telekom abgeschlossen werden kann.
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.
Sollten sich keine Koordinierungsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.
Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.
Es wird darum gebeten, sich mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Resort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg, Okenstr. 25 – 27, 77652 Offenburg, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur u.a. an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

14.7 Geologie

- Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund aus Holozänen Abschwemmmassen sowie Löß, bzw. Lößlehm größerer Mächtigkeit. 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 Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

- Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

- Allgemeine Hinweise

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

14.8 Abfallwirtschaft

Die Tragfähigkeit der von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen ist auf das Gewicht dieser Fahrzeuge von bis zu 26 t auszulegen. Das Lichtraumprofil in diesen Straßen ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

14.9 Baumpflanzungen

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

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

14.10 Baugrund

Von der Stadt Gaggenau wurden für den Bereich des Plangebietes zwei Baugrunduntersuchungen in Auftrag gegeben. Die Erste stammt vom 16.05.2001 und eine Weitere, aktualisierte vom 27.05.2015. Dort sind Hinweise und Empfehlungen zur Bebaubarkeit, zum Straßenbau, zum Kanalbau und zur Versickerung enthalten.

14.11 Pflanzliste

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Anzuwenden ist das nachstehende Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 152) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht mit einer zulässigerweise baulichen Anlage überbauten Grundstücksflächen, sowie die Grünflächen im Straßenraum sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen.

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten, bei Abgang von Pflanzen können Ersatzpflanzungen aus der nachfolgenden Liste angepflanzt werden.

Hochstamm, StU mind. 14-16 cm

Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Streuobstbäume	Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca 1,80 m; auch Wildobst

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Roter Holunder

Pflanzliste Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Einfriedungen

Naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubuginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosa	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Blütensträucher

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentillen Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Vibumum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelie

Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

Gaggenau, 18. August 2015

Christof Florus
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU

Anhang 1 - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (siehe Punkt 2.)

Höhenbezugspunktnummer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes	Höhe des Höhenbezugspunktes (üNN)
1	182,24
2	181,80
3	181,36
4	180,92
5	180,49
6	180,05
7	179,62
8	179,18
9	178,76
10	178,45
11	178,30
12	178,16
13	178,03
14	177,90
15	177,83
16	177,81
17	177,84
18	177,86
19	177,94
20	178,09
21	178,28
22	178,46
23	178,59

2. Fertigung **8**

Stadt Gaggenau

Satzung

über örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Ortskern, Pfarrgarten, Festplatz - 2. Änderung“ der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Oberweier (Stand 15. Juli 2015)

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 27. Juli 2015 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan vom 6. Mai 2015 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

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen einheitlich in Bezug auf Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe und Art und Form der Dachaufbauten, sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und -farben in gleicher Art und Weise ausgeführt werden, so dass die Doppelhaushälften – insbesondere an der Straßenfront – wie ein Baukörper wirken. Werden Haushälften in einem zeitlichen Abstand voneinander realisiert, so gelten für die späteren Haushälften die zuvor genannten Maßgaben der genehmigten Haushälfte.

Doppelhaushälften, die von zwei unterschiedlichen Bauherren und Architekten gleichzeitig beantragt werden, bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

§ 4

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild mit einer Fläche bis 0,50 m² zulässig.
2. Anschlagtafeln und Großflächentafeln für Werbezwecke sind unzulässig.

§ 5

Einfriedungen und Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht-/Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante des natürlichen Geländeniveaus auf 1,20 m begrenzt.

Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Holz- oder Drahtgeflecht-/Stabgitterzäune und/oder als Hecke mit gebietsheimischer Bepflanzung zulässig. Ihre Höhe ist ab Oberkante des natürlichen Geländeniveaus bis 1,80 m begrenzt.

Sichtschutzelemente sind nur an der Grundstücksgrenze zweier angebauter Doppelhaushälften im **WA1** im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Ihre Länge ist auf 5,00 m ab Gebäudekante des Hauptbaukörpers und ihre Höhe ist auf max. 1,80 m auf die Oberkante des natürlichen Geländeniveaus beschränkt.

Hinweise:

- Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind keine Einfriedungen zulässig, eventuell mögliche Ausnahmen und deren Auflagen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber im Einzelfall direkt abzustimmen.
- Ergänzend wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechts und der Landesbauordnung Baden-Württemberg hingewiesen.

§ 6

Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Ausnahmsweise können Stützmauern bis 0,70 m zugelassen werden, wenn sie in Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) ausgeführt und mit geeigneten Hänge- und/oder Rankpflanzen begrünt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

Hinweis:

Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind keine Geländeveränderungen zulässig, eventuell mögliche Ausnahmen und deren Auflagen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber im Einzelfall direkt abzustimmen.

§ 7

Dächer

1. Dächer von Hauptbaukörpern
   a) Als zulässige Dachformen sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 25°- 40°, sowie das versetzte Pultdach mit einem Höhenversatz an der Firstkante von maximal 1,00 m festgesetzt. Soweit die anderen Vorschriften eingehalten werden, darf die Firstlinie bis 0,5 m von der Mittellage abweichen.

   b) Dachgauben sind zulässig, soweit sie in Summe 50 % der Dachlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelseiten und 1,50 m untereinander einhalten sowie 0,70 m zum First. Die Dachlänge wird gemessen von den beiden Außenkanten der Dachfläche (nicht an den Gebäudekanten).

   c) Je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Für die Größe der Zwerchgiebel gelten dieselben Vorschriften wie für Dachgauben (s. § 7 Nr. b)

2. Garagen- und Carportdächer
   Garagen oder Carports können mit Satteldächern bis 30° Dachneigung, mit einer Terrassennutzung oder einem zumindest extensiv begrünten Flachdach errichtet werden. Hinweis: Bei einer Nutzung des Garagendaches als Terrasse sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen (der Landesbauordnung Baden-Württemberg) zu beachten.

   a) Wird das Dach nicht begrünt, ist bei geneigten Dächern, die gleiche Dacheindeckung (Material, Farbe) zu verwenden, wie beim Hauptgebäude, oder falls die Nachbargarage direkt angebaut ist, kann auch die Dacheindeckung wie bei der Nachbargarage verwendet werden.

3. Dächern von Nebenanlagen
   Zulässige Dachneigungen von Nebenanlagen sind das Pultdach mit einer Dachneigung von 2-20° oder das Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 40°

§ 8

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht mit einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung muss gewährleistet bleiben. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden.

Hinweis: Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

§ 9

Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. unbeschichtete Metalle und die von der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen, sofern sie keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung aufweisen, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindern.

2. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u.ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen.

3. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung und Dachaufbauten.

4. reinweiße (Helligkeitsbezugswert Y > 85) oder schwarze Farben (Helligkeitsbezugswert < 6).

§ 10

Befahr- und Begehbare Flächen

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

2. Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

§ 11

Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung ist zulässig. Das Brauchwasser ist in einem von der Trinkwasserversorgung getrennten und unabhängigen Leitungsnetz zu führen.

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 Tiefbauabteilung bei der Stellungnahme zum Bauantrag festgelegt.

Anfallendes Hang- bzw. Niederschlagswasser, auch vom angrenzenden Außengebiet, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück schadlos zu versickern (z.B. Mulde, Mulde-Rigolen-System, Flächenversickerung) bzw. über die Hausentwässerung in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Angrenzende Baugrundstücke dürfen durch die jeweilige Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Um Schäden an Gebäuden durch evtl. Auftreten von Grund- oder Hangwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer wasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

Gemäß der Abwasser-Satzung ist es nicht zulässig Drainagewasser in ein Mischsystem einzuleiten.

§ 12

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. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zudem auf dem Erdgeschoss-Grundrissplan sowie dem Lageplan des Baugesuches kenntlich zu machen.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 14

Inkrafttreten

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

Gaggenau, 18. August 2015

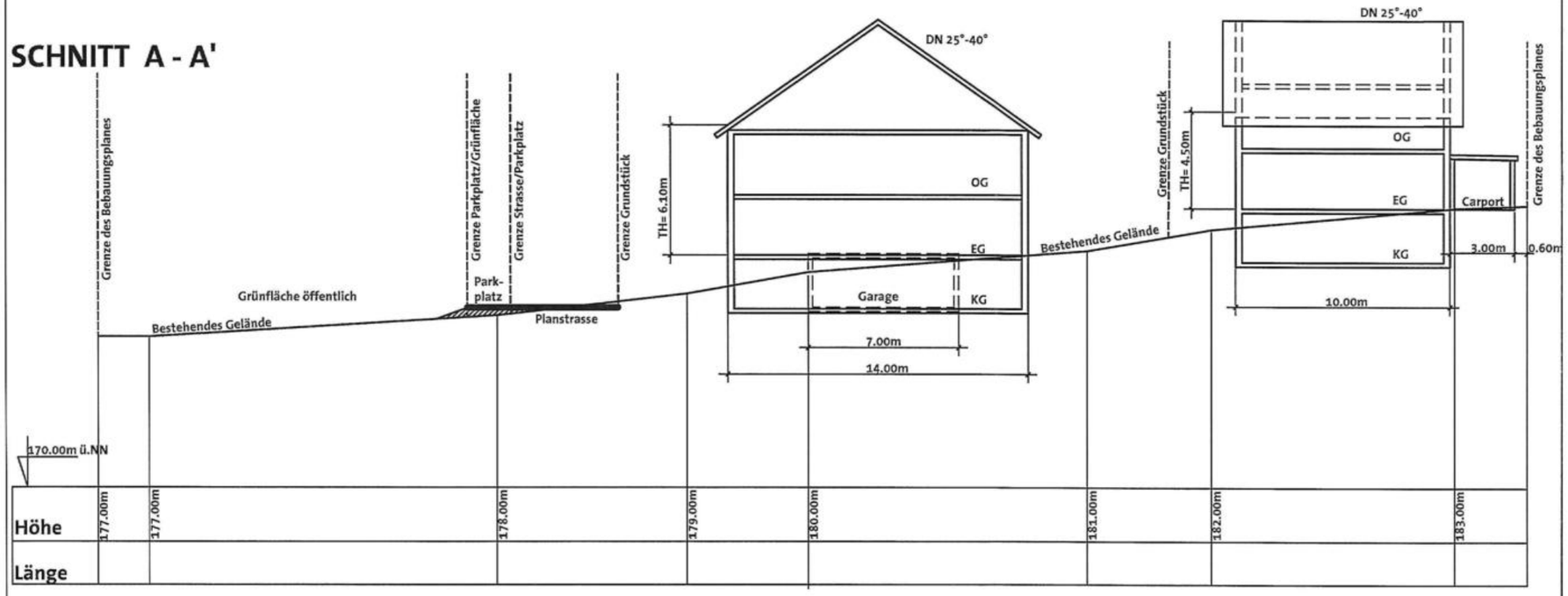
Christof Florus
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU

6

2. FERTIGUNG

SCHNITT A - A'



Höhe	177.00m	177.00m	178.00m	179.00m	180.00m	181.00m	182.00m	183.00m
Länge								

GAGGENAU

STADTTEIL OBERWEIER

BAUGEBIET: ORTSKERN, PFARRGARTEN
FESTPLATZ
2. ÄNDERUNG
VERFAHREN NACH
§13a BauGB

N

SCHNITT A-A'

ABTEILUNG STADTPLANUNG

15.07.2015

STADTPLANER: J.BAUER
ZEICHNERIN: J.Wibel

M. 1:250

GEÄNDERT:

PLAN NR. 7.15b.4