

.....2.....FERTIGUNG

5

Stadt Gaggenau

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

"Große Austraße, Mühlstraße, Rathausstraße"

im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 13. Juli 2011)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (s. Eintrag in der Nutzungsschablone)

1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die minimale/maximale Traufhöhe ($TH_{min/max}$), die maximale Firsthöhe und ergänzend durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist im Ordnungsbereich A und C um 30 sowie im Ordnungsbereich B um 50 von Hundert zulässig.

1.6 Die minimal zulässige Traufhöhe (TH) der Wohngebäude ist mit 4,10 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Wohngebäude beträgt 6,50 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut be-

zogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses definiert (Sockelhöhe). Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen ist zu beachten (siehe Ziffer 2 und Regelschnitte im Lageplan).

- 1.7 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens (Sockelhöhe). Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen verwiesen (siehe Ziffer 2-und Regelschnitte im Lageplan).
- 1.8 Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude ist mit 9,50 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Daches (First) und der Oberkante des hergestellten Sockel (Fußbodenoberkante des Rohfußbodens).

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

- 2.1 Die Höhenbezugspunkte sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Es ist jeweils der bezogen auf den nächsten Punkt der Baugrenze der jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt zu wählen. Bei Eckgrundstücken ist der nächste Höhenbezugspunkt der jeweils längeren der beiden angrenzenden Verkehrsflächen heranzuziehen.
- 2.2 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (Sockelhöhe (SH)) wird auf mindestens 0,15 m und höchstens 0,30 m oberhalb des Höhenbezugspunkts nach Ziffer 2.1 definiert (siehe auch Regelquerschnitte im zeichnerischen Teil).

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude im Ordnungsbereich A, 1 pro freistehendes Wohngebäude im Ordnungsbereich B und 1 je Doppelhaushälfte im Ordnungsbereich C begrenzt.

4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Es wird eine „offene Bauweise“ mit Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Ausnahmsweise zulässig ist im Planbereich C ein Einzelhaus, wenn die beiden dargestellten Doppelhaushälften zusammen genommen in einem einzelnen Einzelhaus aufgehen.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundfläche von 12,00 m² nicht überschreiten.

6 Flächen für Nebenanlagen

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

- 6.1 Untergeordnete Nebenanlagen (i. S. d. § 14 (1) BauNVO) wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten (s. aber auch 6.2). Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. In der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.
- 6.2 Allerdings sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Flächen für Müllbehälter in den Vorgartenbereichen (Zone zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus) ausgeschlossen.
- 6.3 Auch innerhalb des Vorgartenbereiches (beschrieben in 6.2) sind ausnahmsweise zulässig die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (i.S.d. § 14 (2) Satz 1 BauNVO), wenn es sich um Schaltkästen oder unterirdische Anlagen handelt.

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. Sie haben von der Straßengrenze einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Darüber hinaus ist je Grundstück im Ordnungsbereich B ein Stellplatz (2,50 m x 5,50 m) zwischen Straßengrundstücksgrenze und der Grenze der überbaubaren Fläche entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan zulässig.

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 Nebenanlage und/oder Terrassen u. ä. genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen.

10 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. – Hiervon ausgenommen sind bestehende, oberirdisch geführte Elektrizitätsleitungen (einschließlich vorhandener Masten, und des Ersatzes bei Störung und Reparatur und Verlagerung bei kleineren Anpassungen der Leitungsführung.)

11 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, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten in einer Breite bis maximal 1,50 m zu dulden. Böschungen von mehr als 0,30 m Breite werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

12 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Entlang der Bahnlinie wird im Zug der Erschließung eine Schallschutzwand in Form einer hochabsorbierende Gabionenwand mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände errichtet.
- 12.2 Auf den Grundstücken, welche an die Bahnlinie Rastatt - Freudenstadt angrenzen, sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im Baugenehmigungs- sowie im Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die der Bahnlinie zugewandten Gebäudefronten, welche auf der Grenze der überbaubaren Flächen errichtet werden, sind mind. dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räume zu der von der Bahnlinie abgewandten Seite bzw. zu den Gebäudeseiten zu orientieren, deren Flucht etwa senkrecht zur Bahnlinie verläuft. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

13 Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die festgesetzten Pflanzungen sind Arten aus der Artenliste zu verwenden, welche im Anhang zu diesen schriftlichen Festsetzungen wiedergegeben wird.

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

- 14.1 Standorte für das Aufstellen von Müllsammelbehältnissen

Müllsammelbehältnisse sind für den Zeitpunkt der Entleerung nach vorne an die Mündung in die Hauptachse der Ludwig-Riedinger-Straße zu bringen. Die Plätze sind im Lageplan zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

14.2 Boden

14.2.1 Im Planungsbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) wird eine fachkundige Baugrundberatung empfohlen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein.

14.2.2 Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt gelagert werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o. ä. belastet werden. Bevor der Oberboden wieder aufgetragen wird, soll der im Zug der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tieffengelockert werden.

14.2.3 Einige Grundstücke des Plangebietes sind Teilflächen des Altstandortes Sägewerk Streb (2006). Durch Holzimprägnierungen entstanden Bodenverunreinigungen. Der durch den Sägewerksbetrieb verunreinigte Boden wurde vollständig ausgehoben und entsorgt. Die Maßnahmen wurden durch ein Ingenieurbüro (BGUR) koordiniert, begleitet und abgenommen. Nach damaligem und derzeitigem Kenntnisstand ergab sich damit kein weiterer Handlungsbedarf. Der Altstandort wird nicht mehr im Altlasten- und Bodenschutzkataster geführt. Der Fall wurde 1997 aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden (A-Fall).

Trotz der umfangreichen Begleitung der Sanierung durch das Ingenieurbüro (BGUR) kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in unbekannten Teilbereichen noch Restbelastungen durch den Sägewerksbetrieb vorliegen. Dem LRA sind derartige Bereiche nicht bekannt. Falls bei den Bodenarbeiten Verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen (Entsorgung) mit dem Umweltamt abzustimmen.

14.2.4 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

14.3 Wasser

14.3.1 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Gemäß Vorgabe der örtlichen Bauvorschriften ist das Regenwasser vor Versickerung in eine Retentionszisterne zu leiten und darf nur gedrosselt in den Untergrund versickert werden.

14.3.2 Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z. B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Gründen unzulässig. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

14.3.3 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beim Landratsamt Rastatt (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.

14.4 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, zu melden.

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

14.5 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.

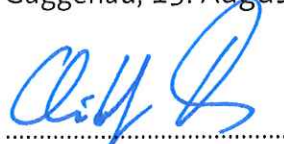
14.6 Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.

14.7 Bäume und Sträucher sind vor dem Fällen durch fachkundiges Personal auf strenggeschützten Fledermausbesatz zu begutachten. Werden keine Fledermausvorkommen festgestellt, kann die Rodung erfolgen. Bei einem festgestellten Fledermausbesatz sind die Rodungsarbeiten nur im Oktober und November (vor dem ersten Frost) durchzuführen.

14.8 Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

14.9 Auf die Regelung des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG) insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der AVG Bahnmeisterei abzustimmen

Gaggenau, 15. August 2011


Christof Florus,
Oberbürgermeister



Anhang: Artenliste für Pflanzungen

Anhang: Artenliste für Pflanzungen

Großkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter – Linde

Mittelkronige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	Wildbirnen Sorte
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Winterlinde

Bewährte, robuste und resistente Obstsorten sind:

(laut Angaben der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Rastatt)
Die Sorten sollen auf starkwüchsigen Unterlagen veredelt sein.

Apfel

Akane (fr.)
Alkmene (fr.)
Elstar (m.)
Gala Royal (m.)
Goldrush (s. sp.)
Jakob Fischer (fr.)
Jonagold (sp.)
Primiera (s. sp.)
Roter Boskoop (sp.)
Rubinola (sp.)
Schweizer Glockenapfel
(s. sp.)
Topas (m.)
Vista Bella (s. fr.)
Zabergäu - Renette (sp.)

Birnen

Nashi x Birne)

Alexander Lucas (sp.)
Benita (m.) (Kreuzung)
Condo (m.)
Gräfin von Paris (m.)
Gute Luise (fr.)
Pierre Corneille (sp.)
Williams Christ (fr.)

Pflaumen

Bühler Frühzwetschge
(m.)
Elena (s.sp.)
Hauszwetschge (sp.)
Katinka (fr.)
Nancymirabelle Typ 1510
Ortenauer(sp.)

Geeignete Gehölzarten für geschnittene Hecken:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster