STADT GAGGENAU
Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Ni

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Alois-Degler-Straße, Wißstraße, 2. Änderung"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 25.05.2016)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 § 4 BauNVO
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.5 § 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 20 vom Hundert zulässig.

1.6 Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 6,30 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitte). Ausgenommen von der Regelung sind die Traufhöhen von Zwerch- bzw. Nebengiebeln (siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften).

1.7 Die Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt maximal 2,50 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 die Regelschnitte verwiesen.

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

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens sollte – aus Hochwasserschutzgründen (zur HQ100-Sicherheit) – mindestens bei 139,43 m NN liegen.
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bezogen auf die Außenseite Gebäudemitte, bemisst sich von der Kreuzung Alois-Degler-Straße/Peter Rosegger-Straße aus. Maßgebend hierfür ist der Bezugspunkt 139,15m NN. Von dieser Höhe darf maximal 0,50m nach oben abgewichen werden (siehe auch Regelschnitt).

2.2 Die Höhenlage der Garagen und Carports, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich ebenfalls auf den Bezugspunkt 139,15 m NN. Von dieser Höhe darf um max. 0,50 m nach oben abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).

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. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzelhäuser.

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 eine pro freistehendes Wohngebäude begrenzt.

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

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u. Ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 15,00 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 Bauflucht zur Alois-Degler-Straße zulässig.

Müllboxen oder Stellflächen für Müllbehälter können im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 3,0 m², sowie eine Höhe von 1,40 m 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 1,0 m² sowie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, wenn die Anlagen eingegrünt werden und wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entspr. Schallleistungspegel der Pumpe).

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen und deren Einfahrtsbereiche
(§ 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. Carports und Garagen dürfen eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.

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

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

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

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

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

10.1 Artenschutzmaßnahmen

Naturschutz

Sofern Gehölz- oder Baumrodungen erforderlich sind, sollten diese auf das Winterhalbjahr beschränkt werden. Die sonstigen Regelungen zur Grünordnung werden begrüßt.

Fledermäuse

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen:
Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung von Tötungen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist der Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbote beachtet werden.

10.2 Boden

Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus jüngeren Talablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk und eine Übersicht über die am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) 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.

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünfläche geschützt gelagert werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o. Ä. belastet werden. Bevor der Oberboden wieder 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.

Geothermie

Der überplante Bereich liegt außerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Elisabethenquelle. Nach Einschätzung des LGRB Freiburg vom 08. November 2011 ist die Abgrenzung jedoch nicht ausreichend. Es wurde mittlerweile durch das LGRB ein sensibler Bereich über das bestehende Schutzgebiet hinaus definiert, indem Erdwärmesonden eine Gefahr für die Ergiebigkeit der Mineral- und Thermalquellen darstellen, deren Aquifer (Grundwasserleiter) das Rotliegende (bestimmte Gesteinsschicht) darstellt.

In diesem Bereich liegt auch das überplante Gebiet. Erdwärmesonden, die in das Rotliegende eingreifen, können daher nicht zugelassen werden.

Das Betreiben von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des nur wenige Meter mächtigen Grundwasserleiters ebenfalls nicht möglich.

10.3 Hochwassergefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Als solches werden Gebiete bezeichnet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Eine baurechtliche Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die zuständige Behörde (nach § 65 Abs. 3 WG die Stadt Gaggenau) die Errichtung nach § 78 Abs. 3 WHG abweichend genehmigt. Hierzu muss nachgewiesen sein, dass das Vorhaben im Einzelfall die Bedingungen Nr. 1. bis 4. des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt. Grundsätzlich muss eine genaue wasserwirtschaftliche Beurteilung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben durch ein Fachingenieurbüro erfolgen, die insbesondere den verlorengehenden Rückhalteraum ermittelt und dessen umfangs-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens beschreibt.

Aufgrund der Anforderungen nach § 78 Abs. 3 WHG wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu berücksichtigenden Daten eine wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens durch das Fachingenieurbüro Wald+Corbe durchgeführt. Das Flurstück 240/6 wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss in der Murg im nördlichen Bereich überflutet. Hierbei stellen sich Überflutungstiefen zwischen 0-10 cm ein. Die Flutung des Grundstückes erfolgt von Norden her über die Rindeschwenderstraße und die angrenzenden Flurstücke Nrn. 244 und 240/5. Aus diesem Grund wird ein hochwasserangepasstes Bauen empfohlen, indem die OK EG RFB bei mindestens 139, 43 m NN liegt.

10.4 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.

10.5 Denkmalschutz

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 Werktage 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 die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

10.6 Versorgungsanlage

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.

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

10.7 Baumpflanzungen

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

11. Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

Große Bäume

Stileiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Mittlere und kleine Bäume

Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne

Sträucher

Hainbuche (Capinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crategus monogyna)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Schnitthecke

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Buche (Fagus sylvatica)

Fassade

Selbstklimmer:
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):
Kletterrosen (Rosa-Arten)

Gaggenau, 09. Juni 2016

STADT 6 GAGGENAU

Christof Florus,
Oberbürgermeister