

STADT GAGGENAU

Stadtplanung und Baurecht, Abt. Stadtplanung
II 610

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Hinterm Graben, oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen" (11. Änderung)

im Stadtteil Ottenau der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 29.08.2022)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Gliederung des Plangebiets

1. Teilbereich A

1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1.2 Die im Teilbereich A festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung „privater Stellplatz“ festgesetzt.

1.1.3 Auf der privaten Verkehrsfläche ist die Errichtung von E-Ladesäulen zulässig.

1.1.4 Das Errichten von Garagen und Carports ist nicht zulässig.

2. Teilbereich B

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Industriegebiet (GI)

(§9 BauNVO)

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Teilbereichs B werden als „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Einzelhandel ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und die Baumassenzahl gemäß Planeinschrieb bzw. den nachfolgenden textlichen Festsetzungen bestimmt.
- 2.2.2 Im Industriegebiet (GI) ist eine GRZ von 0,8 zulässig.
- 2.2.3 Im GI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.2.4 Im GI ist eine maximale Gebäudehöhe von 16,5 m zulässig. Als Gebäudehöhe wird die maximale Höhe der obersten Dachbezugs-kante (Oberkante Attika) bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses definiert.

2.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

- 2.3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, wird wie folgt festgesetzt: 151,50 m ü. NHN.
Von dieser Höhe darf um max. 0,50 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.

2.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 2.4.1 Im gesamten Plangebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

2.6 Neben- und Versorgungsanlagen

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

- 2.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten.

2.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 2.7.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.8.1 Flachdächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen 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.
- 2.8.2 Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.
- 2.8.3 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Im Nahbereich ist eine Veränderung der vorhandenen Geländeoberfläche nicht zulässig.
- 2.8.4 Die im zeichnerischen Teil zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste (siehe 2.8.7) am vorgesehenen Standort anzupflanzen.
- 2.8.5 Über die gemäß Festsetzung Nr. 2.8.4 anzupflanzenden Bäume hinaus sind zwei weitere Bäume innerhalb des festgesetzten Industriegebiets neu anzupflanzen. Diese müssen gemäß Pflanzliste (siehe 2.8.7) angepflanzt werden, wobei der Standort hier beliebig gewählt werden kann.
- 2.8.6 Bei Neuanpflanzungen 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.
- 2.8.7 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 (*Capinus 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)

2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.9.1 Das Leitungsrecht ist zugunsten des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau festgesetzt. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

3. Hinweise

3.1 Artenschutz

Rodungsarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

Eidechsen

Bauliche Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen umzusetzen (Herbst/Winter, ab Oktober) alternativ ist eine vorherige Entwertung der Fläche durch regelmäßige Mahd möglich. Eine Mahd ist frühzeitig umzusetzen (ab Ende März/April) und die Flächen sind bis zum Baubeginn kurzrasig zu halten, damit die Flächen als Aufenthaltsort für Eidechsen entwertet werden. Der Zustand der betroffenen Fläche ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn durch eine nachvollziehbare Fotodokumentation unaufgefordert nachzuweisen. Dies kann per Mail an naturschutz@landkreis-rastatt.de erfolgen.

Außenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Sprektalbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen- um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können- so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

3.1 Kampfmittel

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

3.2 Geotechnik und Geothermie

Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Darunter an den Talrändern folgen die Schichten des Rotliegenden, die überwiegend aus hartem Sandstein mit Tonsteinzwischenlagen bestehen.

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 unterschiedlichem 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.

3.3 Hochwasser

Die entlang der Murg geplante Hochwasserschutzmaßnahme ist bereits umgesetzt bzw. befindet sich in der Umsetzung und verändert die Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers der Murg. Die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte ist noch nicht erfolgt und detaillierte Angaben zu den Überflutungsflächen im Planzustand der Hochwasserschutzmaßnahmen liegen noch nicht vor. Der Empfehlung, ein Gutachten eines sachverständigen Ingenieurbüros erstellen zu lassen mit entsprechender Aussage zur tatsächlichen Lage von Bauvorhaben in oder außerhalb eines Überschwemmungsgebiets, kam die Stadt Gaggenau nach. Die Lage des Plangebiets liegt nach dieser Erkenntnis außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

3.4 **Boden**

Natürlicher 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 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.

3.5 **Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

3.6 **Niederschlagswasser / Abwasser**

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind zu berücksichtigen (siehe §10 der örtlichen Bauvorschriften).

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.

3.7 **Telekommunikation**

Der Bestand und Betrieb von Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Verkehrswege sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

3.8 Schutz des Grundwassers, Versickerung

Um eine ausreichende Reinigungswirkung und Verweilzeit im Boden zu gewährleisten muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Geeignet sind Durchlässigkeitsbeiwerte (Kf-Werte) zwischen $5 \cdot 10^{-3}$ m/s und $5 \cdot 10^{-6}$ m/s.

- Ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) von mindestens 1 m ist einzuhalten.
- Eine direkte Einleitung in den Untergrund ohne vorherige Reinigung über bewachsenen Boden ist nicht zulässig.
- Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist ein Mindestabstand einzuhalten um eine Gebäudevernässung zu vermeiden. Der Abstand der Versickerungsanlage zur Bebauung sollte das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.
- Im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung sind Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme zulässig die eine Versickerung über mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden ermöglichen. Ebenfalls möglich sind gleichwertige Sickersysteme mit DIBt-Zulassung.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur schadlos möglich. Deshalb darf das Wasser nicht über belasteten Boden (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen etc.) abgeleitet werden.

3.9 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. 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.

3.10 Versorgungsanlagen

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, nach § 12 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.

3.11 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten. Die Zuleitungen zur vorhandenen Trafostation sowie die bestehenden Hausanschlüsse sind freizuhalten und die Neupflanzungen in geeigneten Abständen einzubringen.

Gaggenau, 27. September 2022



Christof Florus,

Oberbürgermeister

