

...2...Fertigung

5

Stadtbauamt/PLA
II 60/Ku

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan
" Nördliche Panoramastraße "
der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Stand 04.03.2015)

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 §16 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.8 verwiesen.
 - 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 10 von Hundert zulässig.

- 1.6 Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 4,30 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 den Regelschnitt).
- 1.7 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.
- 1.8 Die Bildung eines weiteren Vollgeschosses ist *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.6 und zeichnerische Festsetzungen, zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 6 Ziffer 1 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe auch den Regelschnitt).

Art und Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude

- 1.9 § 1 Abs. 10 BauNVO
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende bestehende genehmigte **bauliche Anlagen** der Gebäude **Panoramastraße 17, 19, 21 und 23** sind weiterhin zulässig. Modernisierungen, Erneuerungen oder Änderungen dieser Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Die vorhandenen genehmigten **gewerblichen Nutzungen** in den Wohnhäusern **Panoramastraße 17 und 21** sind ungeachtet Punkt 1.3 weiterhin zulässig. Betrieblich bedingte Erneuerungen und Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- 2.1 Die Höhenlage der im WA 1 liegenden Gebäude, 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 den Regelschnitt).
- 2.2 Die Höhenlage der im WA 2 liegenden Gebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens, hat dem zum Zeitpunkt des Umbaus 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 den 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. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb nur 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 zwei pro freistehendes Wohngebäude 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 Grundstücksteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in 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 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. auf Wohnbaugrundstücken 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 – bezogen auf die Erschließungsstraße – vorderen Bauflucht zulässig, mit Ausnahme von Flächen für Müllbehälter. Diese sind auch im Vorgartenbereich zulässig (Zone zwischen Erschließungsstraße und Gebäude), jedoch sind sie auf das notwendigste Maß zu beschränken.

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 bis zu einer Gesamtbreite (Zufahrtsseite) von maximal 6m und einer maximalen Länge von 9m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch dürfen der Baukörper und die Aufstellfläche nicht hinter die rückseitige Baugrenze des Hauptgebäudes ragen. Mit dem Garagenbaukörper ist ein Mindestabstand von 1m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind keine Carports und Garagen zulässig. Evtl. mögliche Ausnahmen und deren Auflagen sind mit dem Leitungsbetreiber im Einzelfall direkt abzustimmen.

8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Nebenanlagen und/oder Terrassen u.ä. genutzt werden oder welche der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

9 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingezeichnete private Grünfläche PG ist als begrünte Gartenfläche gärtnerisch zu pflegen.

10 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten öffentlichen Grünflächen ÖG sind als extensiv genutzte Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

11 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.

12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Eigentümer der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Diese Fläche darf nicht befestigt oder überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Sie ist dauerhaft im vorhandenen Zustand als begrünte Fläche zu erhalten.

Die Leitungsrechte L1, L2 und L3 bestehen zugunsten der Stadtwerke Gaggenau und dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Niveauveränderungen größer als 20 cm innerhalb der Leitungsrechte sind nicht zulässig.

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

- 13.1 Vorhandene Baumbestände sind soweit möglich dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen (siehe Pflanzliste) vorgenommen werden.
- 13.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

14 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 1,50 m Tiefe zu dulden.

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

15.1 Schutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

15.1.1 Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Vögeln und Fledermäusen ist folgendes zu beachten:

- Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Oktober und Februar eines Kalenderjahres, und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Anfang November und Ende Februar eines Kalenderjahres, erfolgen.
- Die Rodung, der Rückschnitt oder die Zerstörung von Gebüsch, Hecken oder Bäumen sind im Übrigen außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Kalenderjahres vorzunehmen.
- Es sind 8 Nistkästen (5 für Fledermäuse, 3 für Vögel) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und/ oder in der näheren Umgebung aufzuhängen.

15.1.2 Insekten und Fledermäuse

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder deren Weiterentwicklungen) und insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse zu verwenden (Zielflächen- bzw. Planflächenstrahler).

15.1.3 Vögel und Kleintiere

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken soll eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

15.2 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 Werktagen 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.

15.3 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der bindigen Bodenschichten ist zu rechnen. Grundsätzlich kann jedoch insbesondere bei tieferen Einschnitten in den Baugrund das witterungsbedingte Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

15.4 Boden

Grundsätzlich können lokal begrenzte umweltrelevante Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Schutz von Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99, § 202 BauGB).

Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau 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.

15.5 **Wasser**

Laut Trinkwasserverordnung DIN 1988 ist innerhalb von Gebäuden ein Wasserdruck von 2 bar vorzuweisen. Sollte dies in dem Gebiet wegen des vorhandenen Gefälles nicht der Fall sein, so sind die entsprechenden Gebäude mit einer eigenen Druckerhöhungsanlage auszustatten.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (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

15.6 **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.

15.7 **Pflanzungen**

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.

16 **Pflanzliste**

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5m zu begründen.

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.

Bäume:	Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
	Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
	Hänge-Birke	(Betula pendula)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Edelkastanie	(Castanea sativa)
	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Weiden	(Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, rubens)
	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
	Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
	Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten	

Sträucher:	Hasel	(Corylus Avellana)
	Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundrose	(Rosa canina)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
	Efeu	(Hedera helix)
	Knöterich	(Polygonum aubertii)
	Echtes Geißblatt	(Lonicera caprifolium)

Gaggenau, 26. März 2015


Christof Florus,
Oberbürgermeister

