

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen" (10. Änderung) der Großen Kreisstadt Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand 02.05.2022)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.Dies gilt unter Beachtung der Festsetzungen Nr. 1.5 und 1.6.
- 1.3 Folgende entsprechend der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO):
 1. Tankstellen, hiervon ausgenommen sind Betankungsstellen für elektrische Mobilität,
 2. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.4 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 Einzelhandel ist ausschließlich als nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels werden festgesetzt:

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)

- Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bücher
- Camping und Zubehör
- Computer Software, Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren)
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Künstlerbedarf
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik/ Akustik
- Sanitärwaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel inkl. -geräte/ -bekleidung
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Als nicht zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels werden festgesetzt:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe, Holz
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Büromaschinen (ohne Computer)
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser)
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)

- Maschinen und Werkzeuge
- Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel)

1.6 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich ist eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs (Fachgeschäft für italienische Lebensmittel auf dem Grundstück Flst. 10795 und 10796) allgemein zulässig, sofern die Verkaufsflächenerweiterung dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dient. Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente eine Größe von 500 qm nicht überschreiten (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert und ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil sowie durch die nachfolgenden Festsetzungen.

2.2 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil ergebende maximal zulässige Trauf-, First und Gebäudehöhe (in m ü. NHN).

Dabei stellt

- die Traufhöhe den Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut (Satteldach bzw. Pultdach) dar,
- die Firsthöhe die obere Dachbegrenzungskante (Satteldach bzw. Pultdach) dar bzw.
- die Gebäudehöhe die Oberkante Attika (bei Flachdächern) dar.

2.4 Die zulässige Traufhöhe, Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf bei Abweichung von der festgesetzten Höhenlage gemäß Festsetzung Nr. 3.2 in dem Umfang der Abweichung überschritten werden.

2.5 Die zulässige Firsthöhe (betrifft Gebäude mit Satteldach bzw. Pultdach) bzw. Gebäudehöhe (betrifft Gebäude mit Flachdach) darf mit technischen Aufbauten wie Treppenhäusern, Fahrstuhlschächten, etc. sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m Höhe auf max. 10 % der Dachfläche überschritten werden. Eine nach Festsetzung Nr. 2.4 zulässige Überschreitung wird dabei nicht angerechnet.

2.6 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

3. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

3.1 Die Höhenlage der hochbaulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf 150,33 m ü. NHN.

3.2 Von dieser Höhe darf um max. 0,30 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

6. Neben- und Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Die Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

8. Führung von Versorgungsleitungen

8.1 Versorgungsleitungen sind für Nichtversorgungsgebäude im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Pro fünf PKW-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (gemäß Pflanzliste gemäß Festsetzung Nr. 9.2). Bei Pflanzungen sind der vorhandene Leitungsbestand und der Leitungsverlauf zu berücksichtigen.

9.2 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 (*Carpinus 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)

- 9.3 Bei Neupflanzungen 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.
- 9.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen (siehe Pflanzliste gemäß Festsetzung Nr. 9.2). Untergeordnete Flächen für notwendige Wege sind zulässig. Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen (mit Fugenanteil > 15%, z. B. 10 cm x 10 cm und kleiner oder fester Kiesbelag), lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen.
- 9.5 Flachdächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 20° 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.

10. Hinweise

10.1 Kampfmittel

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

10.2 Artenschutz

Baumrodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, bedarf es aufgrund der Kenntnis von früheren Vorkommen geschützter Arten in der näheren Umgebung vor Baubeginn auf den jeweiligen Flächen faunistische Untersuchungen. Für diese ist ein sachkundiges Büro hinzuzuziehen. Der Untersuchungsumfang ist eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.3 Archäologische Denkmalpflege

In Teilen des Plangebiets sind Lesefunde von steinzeitlichen Feuersteinabschlägen bekannt. Bodeneingriffe in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Sollte in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Archäologische Denkmalpflege umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

10.4 **Geotechnik**

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

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.5 **Boden**

Natürlicher Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter 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.

Nachstehende Regelwerke sollten beachtet werden:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991),
- DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.

Es wird eine bodenkundliche Bauüberwachung durch ein Fachbüro empfohlen.

10.6 **Grundwasser**

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.

10.7 **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.

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

10.8 **Schutz des Grundwassers, Versickerung**

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt genehmigungspflichtig (Landratsamt Rastatt) sind. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Grundwasseraustritt geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist hierfür ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Rastatt zu stellen. Die Einleitung von Grundwasser bedarf außerdem der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Ob und in welcher Art und Weise eine Grundwasserabsenkung und -ableitung durchgeführt werden kann, wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens entschieden und festgelegt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen erforderlich sein.

10.9 **Versorgungsanlagen**

Der Eigentümer hat 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 Abs. 1 NAV auf privaten Flächen zu dulden.

10.10 **Energieversorgung**

Alle unterirdisch geführten Leitungstrassen sind von Bepflanzung und Materiallagerung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesen Bereichen sind unzulässig. Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

10.11 **Baumpflanzungen**

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

Stadt Gaggenau

Christof Florus,
Oberbürgermeister
