

Stadtbauamt/PLA
II 60/Kw

2. FERTIGUNG

Schriftliche Festsetzungen

zum vierten Teilbebauungsplan
"Heil II – Kaufenberg/Altheil"
der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand 30. Mai 2012)

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. 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 25 vom 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 Regelschnitte).

- 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. Doppelstockgaragen sind dann zulässig, wenn sich die zweite Ebene unterhalb der Einfahrtsebene befindet. Auch dieses Untergeschoss wird auf 3,00 m begrenzt. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2) und auf die Regelschnitte verwiesen.
- 1.8 Die Bildung eines weiteren Vollgeschosses ist *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Punkt 1.6 und zeichnerische Festsetzungen, zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 7 Ziffer 1 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe auch Regelschnitte).

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

- 2.1 Die Höhenlage der unterhalb der Planstraßen B und C liegenden Gebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante der Straßenachse zu richten. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die dem Gebäude am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelschnitte).
- 2.2 Die Höhenlage der oberhalb der Planstraße B und C 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 Regelschnitte).
- 2.3 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist die NN-Höhe zu verwenden, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten 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 Einzel- oder Doppelhäuser. Statt zweier Doppelhaushälften kann alternativ auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 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 bzw. auf eine pro Doppelhaushälfte 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 und innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig, wenn diese unter die Garage errichtet werden. 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 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 in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen dürfen eine Länge von maximal 7,00 m nicht überschreiten.

Garagenanlagen können auch als Doppelstockgaragen ausgeführt werden. Die Höhenlage baulicher Anlagen sind dabei zu beachten.

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der südliche Teilbereich der Planstraße E ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

10 Feldweg mit der Folgenutzung „verkehrsberuhigter Bereich“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)

Die mittlere und nördliche Teilfläche der Planstraße E wird, bis die tatsächliche Erschließung der östlich an das Baugebiet angrenzenden Fläche abgeschlossen ist, als Feldweg festgesetzt. Als Folgenutzung wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

11 Private Grünfläche mit der Folgenutzung „Wohnnutzung“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 sowie Abs. 2 BauGB)

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird, bis die tatsächliche Erschließung der östlich an das Baugebiet angrenzenden Fläche abgeschlossen ist, als private Grünfläche PG festgesetzt. Als Folgenutzung werden Baufenster für Einzelhäuser in offener Bauweise sowie Flächen für Garagen festgesetzt (siehe Bauphase 2).

Die sich auf der privaten Grünfläche befindlichen Baumbestände sind soweit möglich bis zum Eintritt der Folgenutzung zu erhalten und zu pflegen.

12 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.

13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1 Das Leitungsrecht „LR 1“ im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadt Gaggenau) für einen Regenwasserkanal. Diese Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.
- 13.2 Das Leitungsrecht „LR 2“ im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für unterirdische Beleuchtungskabel und für zwei Beleuchtungsmasten. Diese Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.
- 13.3 Das Leitungsrecht „LR 3“ im südöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für Gas- und Wasserleitungen. Diese Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.
- 13.4 Das Leitungsrecht „LR 4“ im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für zwei 20 kV-Systeme, ein 1 kV-Kabel, ein Beleuchtungskabel, ein Daten-/Telekommunikationskabel, ein Glasfaserkabel, ein Leerrohr, eine Gasleitung und eine Wasserleitung. Diese Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.
- 13.5 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFL 1“ im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für zwei unterirdische 20 kV-Systeme und für ein Steuerkabel sowie für die Grundstückseigentümer der im Südwesten liegenden privaten Grünflächen. Diese Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen überpflanzt werden und muss jederzeit für z.B. Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.
- 13.6 Das Geh- und Fahrrecht „GF 1“ im südwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten der Grundstückseigentümer der im Südwesten liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Fläche muss jederzeit für die Grundstückseigentümer zugänglich sein und darf weder überbaut noch mit Bäumen/Sträuchern etc. bepflanzt werden.

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

- 14.1 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 vorgenommen werden.

- 14.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

15 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.

16 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a S. 2 i.V.m. § 135a Abs. 2 S. 1 BauGB)

	Verkehrsfläche	Baulandfläche	Summe
Flächenverteilung in vierten Teilbebauungsplan	6.219 m²	16.540 m²	22.759 m²
Prozentuale Verteilung	27 %	73 %	100 %
Verteilung Ausgleichsbedarf	120.531 WP	325.879 WP	446.410 WP
davon Artenschutzmaßnahmen (Umsetzung der Maßnahmen aus Tabelle 5 im Umweltbericht in den Flächen 1 bis 50)	71.376 WP	192.981 WP	264.357 WP*
Zusätzlich aus Naturschutzrecht erforderlicher Ausgleich (Umsetzung der Maßnahmen aus Tabelle 5 im Umweltbericht in den Flächen 51 bis 65)	49.385 WP	133.523 WP	182.908 WP*

* = Summe „Artenschutzmaßnahmen“ und „zusätzlich naturschutzrechtlicher Ausgleich“ liegt 855 WP über dem Ausgleichsbedarf (leichte Überkompensation)

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

17.1 Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Da der Bereich der „Heil“ während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurde, wurde eine Luftbildauswertung von Kriegsluftbildern in Auftrag gegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, führte die Auswer-

tung durch, die ergeben hat, dass sich der nördliche Bereich des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Es gibt Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. In den bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Auf diesen Flächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden (siehe auch Anlage zur Begründung).

Quelle: Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg vom 06. Dezember 2011, AZ 62-1115.8/ RA-1424, Ansprechpartner Herr Thomas Mertens, Tel. 0711/904-40022, Email thomas.mertens@rps.bwl.de, Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@rps.bwl.de, Postanschrift Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart

17.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

17.2.1 Ausgleichsmaßnahmen mit natur- und artenschutzrechtlicher Funktion für Wendehals, Neuntöter, Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und Zauneidechse in den Gewannen „Borndt“, „Gass“, „Michelbach“ und „Neuheil“

Die Flächen sollen zu ganzjährig kurzrasigen bzw. lichten Grünlandbeständen mit dichter Ameisenbesiedelung, in hainartigem Verbund mit höhlenreichen Baumbeständen sowie kleinflächigen, insbesondere dornigen (niedrigwüchsigen) Gebüsch für Wendehals und Neuntöter entwickelt werden.

Zudem wird eine Entwicklung zu arten-, blüten- und insbesondere wiesenknopffreien Mähwiesen mittlerer Standorte für Wendehals, Neuntöter, Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge und Zauneidechse mit einer dichten Ameisenbesiedlung angestrebt.

Die u.g. Grundstücke sollen unter Belassung einzelner Bäume (bis zu 80 St./ha) entbuscht werden. Anschließend ist eine Ansaat mittels Wiesendrusch, Heumulchsaat oder autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Schwarzwald vorgesehen. Die Fläche soll zweimal im Jahr gemäht werden. Dabei muss die Mahdzeit auf die Habitatansprüche der Bläulinge abgestimmt sein: 1. Schnitt vor dem 15. Juni und der 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine extensive Kurzzeitbeweidung mit anschließendem Reinigungsschnitt und Abtransport des Mahdgutes ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Auf Teilflächen sollen für den Wendehals geeignete Nistkästen aufgehängt und für die Zauneidechse Reisig- und Totholzhaufen bzw. Reisig- und Totholzbündel angelegt werden.

Folgende Grundstücke sind von den Maßnahmen betroffen, Flst. Nrn.:

- 1672 (Stadt) und 1673 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewann „Borndt“
- 1699, Gemarkung Gaggenau, Gewann „Gass“
- 1808 (Stadt), 1809 (Stadt), 1833 (Stadt), 1838/1 (Stadt) und 1838/2 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewann „Michelbach“
- 2047 und 2068 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewann „Neuheil“

Zauneidechsen-Maßnahme siehe Punkt 17.2.5.

17.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Wendehals, Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und Zauneidechse im Gewann „Neuheil“

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1547, Gemarkung Gaggenau, Gewann „Neuheil“, ist eine zwei-schürige Mahd beabsichtigt. Hierbei sind die Mahdtermine 1. Schnitt vor dem 15. Juni, in Einzelfällen abweichend, und der 2. Schnitt nach dem 15. September entsprechend den Habitatansprüchen der Bläulinge einzuhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine extensive Kurzzeitbeweidung mit anschließendem Reinigungsschnitt ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Ferner ist die Fläche mit dem großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) anzureichern. Weiterhin sollen für den Wendehals geeignete Nistkästen aufgehängt und für die Zauneidechse Reisig- und Totholzhäufen bzw. Reisig- und Totholzbündel errichtet werden (siehe hierzu auch Punkt 17.2.5).

17.2.3 Ausgleichsmaßnahmen mit natur- und artenschutzrechtlicher Funktion für Wendehals, Neuntöter und Zauneidechse in den Gewannen „Bergle“, „Eckäcker“, „Grafenröthel“, „Hohbergle“ und „Rockenhalm“, Gemarkung Sulzbach und in den Gewannen „Langäckerklamm“ und „Häuselsberg“, Gemarkung Gaggenau

Die Flächen sollen zu einer halboffenen Weidelandschaft auf verbuschten und brachgefallenen Streuobstwiesen mit ganzjährig kurzrasigen bzw. lichten Grünlandbeständen in hainartigem Verbund und höhlenreichen Baumbeständen für Wendehals und Neuntöter entwickelt werden.

Auf den u.g. Grundstücken ist als Maßnahme die Entbuschung von Streuobstwiesen unter Belassung einzelner Bäume (bis zu 80 St./ha) mit anschließender Pflege vorgesehen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Beweidung ist möglich, allerdings ist in diesem Fall ein jährlicher Reinigungsschnitt erforderlich. Grundsätzlich ist das Mahdgut abzutransportieren. Weiterhin ist eine Ansaat mittels Wiesendrusch, Heumulchsaat oder autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Schwarzwald beabsichtigt. Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Auf Teilflächen sollen für die Zauneidechse Reisig- und Totholzhäufen sowie Reisig- und Totholzbündel errichtet und für den Wendehals geeignete Nistkästen aufgehängt werden.

Folgende Grundstücke sind von der Maßnahme betroffen, Flst. Nrn.:

- 962, 963 und 964 (Stadt), Gemarkung Sulzbach, Gewinn „Eckäcker“
- 1333, 1334/1 und 1336, Gemarkung Sulzbach, Gewinn „Grafenröthel“
- 1408 (Stadt), 1409 (Stadt), 1410, 1414, 1415/1, 1417, 1440, 1447 (Stadt), 1448, 1450 (Stadt), 1451 (Stadt), 1462 (Stadt), 1463 (Stadt), 1464 (Stadt), 1467, 1642 (Stadt), 1643 und 1644, Gemarkung Sulzbach, Gewinn „Rockenhalm“
- 1523, 1583, 1584, 1585 und 1586, Gemarkung Sulzbach, Gewinn „Bergle“
- 1595, 1606 und 1607, Gemarkung Sulzbach, Gewinn „Hohbergle“
- 2116, 2117 (Stadt) und 2118 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewinn „Langäckerklamm“
- 2123/1 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewinn „Häuselsberg“

Zauneidechsen-Maßnahme siehe Punkt 17.2.5.

17.2.4 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Wendehals

Aufhängen von Fledermauskästen im Umland um das Baugebiet (pro nachgewiesener, für Fledermäuse potenziell geeigneter Baumhöhle im Geltungsbereich drei Fledermauskästen). Die Anzahl der Höhlen wird im Vorfeld der Rodungen (Herbst/Winter; Bäume ohne Belaubung) ermittelt. Bei einem Viertel der Kästen werden frostsichere Überwinterungskästen verwendet.

Zudem sind 10 Wendehals-Nistkästen auf für den Wendehals geeigneten Ausgleichsflächen aufzuhängen (siehe Punkte 17.2.1 bis 17.2.3).

17.2.5 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse

a) Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2320/2 (Stadt), 2320/3 (Stadt) und 2321/1 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewinn „Birkigklamm“ sowie auf den unter den Punkten 1 bis 3 genannten Grundstücken sollen in Randbereichen 15 Reisig- und Totholzhaufen mit einer Fläche von ca. 1,00 bis 2,00 m² und eine Höhe von 80 bis 150 cm ausgebracht werden. Weiterhin werden 15 Bündel (1,00 m lang und im Durchmesser 1,00 m) aus einer äußeren, ca. 20,00 cm dicken Schicht aus dünn aufgespaltetem Robinienholz und Reisig/Astholz im Kern ausgelegt.

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 2320/2 (Stadt), 2320/3 (Stadt) und 2321/1 (Stadt), Gemarkung Gaggenau, Gewinn „Birkigklamm“ ist eine zweischürige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorgesehen. Rotierendes Schneidewerkzeug ist dabei nicht zu verwenden.

b) Des Weiteren ist als funktionserhaltende Maßnahme der Einbau von Schotterstreifen und Steinschüttungen in die Süd- und Südwestböschungen der Planstraße A vorgesehen. An der oberen Böschung werden im Zuge der Erschließung gerodete Gehölze zur weiteren Gehölzentwicklung („Benjeshecke“) sowie als Zauneidechsenhabitat abgelegt bzw. aufgeschichtet. Bei der Mahd sind abschnittsweise Altgrasstreifen stehen zu lassen. Der an der Böschungsoberkante entstehende Gehölzbewuchs wird abschnittsweise alle zwei Jahre in einem 10jährigen Turnus auf den Stock gesetzt, das Schnittgut wird Vorort als Zauneidechsenhabitat eingesetzt.

17.2.6 Temporäre artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen Bläuling

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling zu gewährleisten, wird vorgezogen und durchgehend die Funktionsfähigkeit bekannter Bläuling-Flächen durch geeignete Pflege gesichert und optimiert. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population beider Arten durch zwischenzeitlichen Funktionsverlust („time-lag-Effekt“) im Geltungsbereich vermieden werden. Die Pflegevereinbarung entfällt, sobald auf den unter den Punkten 17.2.1 und 17.2.2 genannten Ausgleichsflächen bodenständige Bläulingvorkommen nachgewiesen werden können.

Von der temporären Ausgleichsmaßnahme für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling sind die Grundstücke Flst. Nrn. 2042 (Stadt), 2043 (Stadt), 2044 (Stadt), 2045 (Stadt), 2046 (Stadt), 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057 und 2058, Gemarkung Gaggenau, im Gewinn „Michelbach“ betroffen. Auf den genannten Flächen ist eine zweischürige Mahd entsprechend den Habitatansprüchen der Bläulinge vorgesehen: 1. Schnitt vor dem 15. Juni, in Einzelfällen abweichend und 2. Schnitt nach dem 15. September. Eine extensive Kurzzeitbeweidung ist mit anschließendem Reinigungsschnitt zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- (Erhaltungsdüngung) und Pflanzenschutzmitteln (Bekämpfung z.B. von Neophyten) darf nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

17.2.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in den Gewannen „Bäumbach“, „Eberwiese“, „Großwaldfeld“, „Horbach“ und Itterbach

Die u.g. teilweise verwilderten Grundstücke in den Gewannen „Bäumbach“, „Eberwiese“, „Großwaldfeld“, „Horbach“ und „Itterbach“ sollen entbuscht und von störendem Gehölz befreit werden. Mithilfe von heimischem Saatgut (z.B. Wiesendrusch, Heumulchsaat oder autochthones Saatgut der Herkunftsregion Schwarzwald) soll eine Wiesenfläche entwickelt werden, die durch Beweidung oder zweimaliger Mahd/Jahr, mit anschließendem Abtransport des Mahdgutes dauerhaft gepflegt werden soll. Bei Beweidung ist ein jährlicher Reinigungsschnitt erforderlich, welcher nach dem 15. September zu erfolgen hat. Auch hier ist das Mahdgut abzutransportieren.

Folgende Grundstücke sind von der Maßnahme betroffen, Flst. Nrn.:

- 527, 545, 547 und 555, Gemarkung Gaggenau, Gewinn „Bäumbach“
- 851 und teilweise 2651 (Stadt), Gemarkung Selbach, Gewinn „Eberwiese“
- 1178 (Stadt), 1179 (Stadt), 1180 und 1181, Gemarkung Rotenfels, Gewinn „Horbach“
- 1944, 1973, 1995 und 1997, Gemarkung Rotenfels, Gewinn „Itterbach“
- teilweise 2079/6 (Stadt), Gemarkung Rotenfels, Gewinn „Großwaldfeld“

17.3 **Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen**

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

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit und außerhalb der Sommermonate (März bis Juli) durchgeführt werden, um die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden
- Fällungen von Höhlenbäumen dürfen nur im Herbst und vor Beginn der Frostperiode, durchgeführt werden, um die Tötung von überwinternden Fledermäusen bzw. von Fledermäusen in der Wochenstube zu verhindern
- Erschließungen der Flächen dürfen nur während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen, um diesen die Flucht zu ermöglichen

17.4 **Insekten und Fledermäuse**

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

17.5 **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.

17.6 **Bauplätze A und B (Abfallbehälter)**

Der nördliche Stich der Planstraße C kann nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden. Die Abfallbehälter der Grundstücke A und B sind daher an den Abfuhrtagen im Einmündungsbereich der Planstraßen C und G aufzustellen und am selben Tag nach Entleerung wieder abzuholen. Die Regelung entfällt mit der Fortführung der Planstraße C als Ringsystem in Richtung Nordosten, sobald Bedarf an weiteren Bauplätzen besteht und der Bereich erschlossen werden soll.

17.7 **Schalltechnische Stellungnahme (Gewerbelärmeinwirkungen)**

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Stellungnahme zur Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen erstellt vom Ingenieurbüro „Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung“ vor. In einem „worst-case“-Fall liegen die Geräuscheinwirkungen im geplanten Wohngebiet im Bereich des Zulässigen. Es ist aber davon auszugehen, dass eine gewisse Lärmvorbelastung gegeben ist und Geräusche im Nachtzeitraum bei geöffneten Fenstern wahrnehmbar sind. Durch eine geeignete Grundrissorientierung der Wohnbebauung (mit Fenster von Schlafräumen in Richtung Osten) können daher die Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum reduziert werden.

17.8 Baugrund

Das von der Stadt beauftragte Ingenieurbüro „Dr.-Ing. Orth GmbH“ erstellte ein Gutachten (Stand 12. November 2009) zum Baugrund der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen. Demnach sind die anstehenden Böden grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Allerdings sind die Böden für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet. Eine Stauwasserbildung an den Kellerwänden und unter der Bauwerkssohle ist somit nicht auszuschließen. Daher wird zur Vermeidung von Gebäudeschäden die Errichtung eines wasserdichten Kellers („weiße Wanne“) gemäß der DIN 18195-6 und 18195-10 empfohlen. Alternativ können gemäß der DIN 4095 Dränschichten entlang den Wänden angebracht werden.

17.9 Geotechnik

Im Planareal bilden quartäre Hangablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Am Nord- und am Südrand des Plangebietes tritt auch Auelehm auf. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dergleichen) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

17.10 Boden

17.10.1 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 werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.

17.10.2 Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.

17.10.3 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.

17.11 Wasser

17.11.1 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.

17.11.2 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.

17.11.3 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.

17.11.4 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.

17.12 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 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.

Außerhalb der bebauten Gebiete kann es auch gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützte Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege geben. Meist und insbesondere handelt es sich dabei um Klein- und Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder auch Kapellen oder ältere Brückenanlagen. Selbst wenn diese Objekte noch nicht in der Denkmalliste erfasst sind, sind sie als Kulturdenkmale zu behandeln, sofern sie Kulturdenkmaleigenschaften besitzen. Ob diese Eigenschaften im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, wäre jeweils und im Bedarfsfall mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, zu klären. Immer sind bauliche Eingriffe im Bereich von Kulturdenkmälern mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, abzustimmen.

17.13 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.

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

17.14 Hörfunk und Fernsehen

Der Empfang von Hör- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sollten vermieden werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

17.15 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technische Mitteilungen GW 125 vom März 1989, einzuhalten.

17.16 Störfallbetriebe

Auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke Gaggenau nordwestliches des Baugebietes gelegen befinden sich Störfallanlagen, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) mit der rechtlichen Grundlage der Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 09.12.1996, geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003) unterliegen. Im Rahmen einer Sicherheitsanalyse von der DVGW-Forschungsstelle am Engler-Bunte-Institut der Universität Karlsruhe (TH) vom 05.11.1993 wurden zwei Sicherheitszonen ermittelt. Die Zonen bilden sich aus den berechneten 200 m-Radien, die teilweise in das Baugebiet hineinragen. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Wohnbebauung dort nicht möglich.

18 Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie die Grünflächen im Straßenraum sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

18.1 Öffentliche Grünflächen

Straßenbäume

Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Holländische Linde (Tilia europaea)

Gehölze in Grünflächen

- Bäume
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten

- Sträucher
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) **giftig!**
Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

18.2 Private Grünflächen

Große Bäume

Stieleiche (*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 (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) **giftig!**
Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

Unterstrichen: Immergrün
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**
Buche (*Fagus sylvatica*)

Fassade

Selbstklimmer:

Efeu (*Hedera helix*) **giftig!**

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):

Berg-Waldrebe (*Clematis Montana*) **schwach giftig!**

Kletterrosen (*Rosa*-Arten)

Pflanzen, die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):

Geißblatt (*Lonicera*-Arten) **Beeren giftig!**

Gaggenau, 12. Juni 2012

Christof Florus,
Oberbürgermeister



Anhang 1 - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (siehe Punkt 2)

Höhenbezugspunktnummer im zeichnerischen Teil des Be- bauungsplanes	Höhe des Höhenbezugs- punktes (üNN)
1	182,49
2	182,49
3	182,55
4	182,62
5	182,69
6	182,76
7	182,85
8	183,05
9	183,35
10	183,77
11	184,17
12	184,44
13	184,58
14	184,61
15	184,52
16	184,42
17	184,32
18	184,22
19	184,14
20	184,20
21	184,39
22	184,69
23	185,17
24	185,98
25	186,88
26	187,78
27	189,15
28	188,89
29	188,88
30	188,98
31	189,08
32	189,18
33	189,26
34	189,27

35	189,21
36	189,09
37	188,95
38	188,81
39	188,67
40	188,53
41	188,39
42	188,25
43	188,11
44	187,98
45	188,05
46	188,41
47	187,64
48	186,29
49	184,89
50	183,49
51	182,14