

Schriftliche Festsetzungen

zum „1. Teilbebauungsplan Steinäcker“

der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB

(Stand: 15.04.2022)

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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Die Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), das Mindest- bzw. Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb bzw. den nachfolgenden textlichen Festsetzungen bestimmt.
- 2.2 Im Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von notwendigen unterirdischen Retentionszisternen auch unter Abweichung von den Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden
- 2.3 Im Baugebiet wird eine minimale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

- 2.4 Als Traufhöhe in den Baugebieten ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberseite der Dachhaut bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens definiert.
- 2.5 Die Überschreitung der maximalen Traufhöhe ist durch die Traufhöhen von Neben- und Querriegeln (z. B. Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Wiederkehren), bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig.
- 2.6 Die Höhe des unterhalb des Erdgeschosses liegenden Geschosses wird auf 2,80 m begrenzt.
- 2.7 Für Nebenanlagen, Carports und Garagen wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 3,00 m festgesetzt. Die Höhe der Nebenanlagen bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens. Die Höhe der Garagen und Carports bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Die Höhe von unterhalb von Garagen errichteten Nebenanlagen wird auf 2,80 m begrenzt.
- 2.8 Im Baugebiet sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

3. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

Im Baugebiet gilt für die Höhenlage der Hauptanlagen folgende Festsetzung: Die Höhenlage ist an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu messen. Die festgesetzte Höhenlage ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt im Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche zu bestimmen. Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage um bis zu 0,5 m sind zulässig.

4. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

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

- 4.1 Im gesamten Plangebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Errichtung von Garagen ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Wandfläche von bis zu 35 qm zulässig ist.
- 4.2 Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich die Hausform „Einzelhaus“ zulässig.
- 4.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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.
- 5.2 Ausnahmsweise können Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Teilflächen der Baugrundstücke zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schalleistungspegel der Pumpe).
- 5.3 Ausnahmsweise können je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile (z. B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge, Erker) von in Summe 15,00 qm Grundfläche zugelassen werden.

- 5.4 Für die Zulassung von außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 5.5 In dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgartenzone) sind Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind
- Müllboxen mit einer Grundfläche von max. 4,00 qm und einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen ab Oberkante Gelände),
 - mit einer baulichen Abgrenzung versehene Stellplätze für Mülltonnen mit einer Grünfläche von max. 4 qm, wenn sie in der Höhe der Mülltonnen eingegrünt werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 6.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2 Carports und Garagen dürfen eine Tiefe von 8 m nicht überschreiten.
- 6.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegene Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie auszuführen.
- 6.4 Ausnahmsweise ist ein weiterer nicht überdachter, direkt an der Straßenbegrenzungslinie angrenzender Stellplatz mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 2,50 m und einer maximalen Tiefe von 5,50 m zulässig, wenn dieser Stellplatz einer zweiten Wohneinheit dient.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die maximale Breite von Zufahrten beträgt je Baugrundstück 6,00 m. Ausnahmsweise kann dieser Wert auf 8,50 m erhöht werden, wenn dies aufgrund der erhöhten Stellplatzverpflichtung (gemäß § 10 der örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) erforderlich ist.

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 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch und überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen (gemäß Pflanzliste, siehe Festsetzung Nr. 9.4).

- 9.2 Die Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.
- 9.3 Pro angefangener 300 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum gemäß Pflanzliste (siehe Festsetzung Nr. 9.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden. Vorhandene Baumbestände auf den Baugrundstücken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Im Nahbereich ist eine Veränderung der vorhandenen Geländeoberfläche nicht zulässig. Bestehende und erhaltensfähige Baumbestände können die in Satz 1 beschriebenen Neupflanzungen analog ersetzen.
- 9.4 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)

9.5 Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf einer Fläche bis 1,50 m Grundstückstiefe die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig.

11. Zuordnungsfestsetzung für externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a i. V. m. §§ 135a-c BauGB)

Die folgenden, unter Nr. 12.1.2 „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen werden vollständig den Baugrundstücken zugeordnet, wobei sich der Umfang der Zuordnung zu den einzelnen Baugrundstücken aus deren flächenmäßigem Anteil an der Summe aller Baugrundstücke ergibt:

- CEF 1: Aufhängen von Fledermauskästen auf den Flurstücken 1987 – 1991 (Gemarkung Michelbach)
- CEF 2: Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen für Reptilien nördlicher Bereich des Flurstücks 1667 (Gemarkung Michelbach)

12. Hinweise

12.1 Artenschutz

12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

- **V1: Baumfällung zu geeigneten Zeiten zum Schutz von Fledermäusen**

Zur Vermeidung von Verlusten bei den Fledermäusen ist eine Rodung der potenziellen Quartierbäume außerhalb der für Baumfledermäuse kritischen Sommerphase (Fortpflanzungszeit) bzw. Winterschlafzeit durchzuführen. Der aus Sicht des Fledermausschutzes beste Zeitraum dafür liegt zwischen Mitte September und Ende Oktober (an milden Tagen mit Temperaturen $> 10^{\circ}\text{C}$), wenn vorher in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt ist, dass sich keine Fledermäuse in den Baumhöhlen befinden (vgl. V2).

- **V2: Kontrolle auf Fledermäuse vor der Fällung von Bäumen**

Um sicher davon ausgehen zu können, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Fledermäuse aufhalten, ist nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterschlafzeit (also September oder Oktober) eine Kontrolle auf Besatz mit Hilfe eines Endoskops durchzuführen. Bei Nicht-Vorkommen von Fledermäusen werden die potenziellen Quartiere direkt nach der Kontrolle verschlossen. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen ist Vermeidungsmaßnahme V3 anzuwenden.

- **V3: Vergrämung von Fledermäusen vor der Fällung von Bäumen**

Sind bei der Kontrolle (vgl. V2) Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen. Allerdings nur, wenn es sich sicher nicht um ein herbstliches Paarungsquartier handelt. Dazu ist über der Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert. Nach der Vergrämung können die Bäume gefällt werden. Bei Verdacht auf ein herbstliches Paarungsquartier ist die Vergrämung erst dann durchzuführen, wenn die Paarungszeit sicher abgeschlossen ist (i.d.R. Mitte/Ende November). Dazu sind entsprechende Kontrollen durchzuführen.

- **V4: Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle**

Nächtliche Beleuchtung kann Fledermäuse beim Jagen und damit beim Nahrungserwerb stören.

- **V5: Verringerung der Lichtemission**

Bei Außenbeleuchtungen, wie z.B. bei Straßenlampen, sind insektenfreundliche Lampen mit Abstrahlung nach unten einzusetzen. Durch den Einsatz von Abschaltzeiten und Bewegungsmeldern kann weiterhin die Lichtemission verringert werden.

- **V6: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von adulten Vögeln, Jungvögeln, Nestlingen oder Eiern sind die geplanten Eingriffsbereiche außerhalb der Fortpflanzungszeit aller nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Brutvogelarten so zu gestalten, dass sie in der Fortpflanzungszeit nicht von Vogelarten besiedelt werden. Der geeignete Zeitraum dafür ist Anfang Oktober bis Ende Februar. In dieser Zeit sollten die Gehölze entfernt werden.

- **V7: Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden**

Die Verglasungen Richtung Norden sind zwingend mit reflexionsarmem (max. 15% Außenreflexion) Glas zu versehen, da hier mit erhöhtem Flugaufkommen durch Vögel zu rechnen ist. Eckverglasungen sind aufgrund ihrer fehlenden Unterbrechung und damit erhöhter

Durchsicht zu unterlassen, ebenso transparente und spiegelnde Glasbrüstungen. Es ist auch für die restlichen Fassadenseiten reflexionsarmes Glas, vor allem dort, wo bestehende oder künftige Bäume geplant sind, zu empfehlen. Wenn sich Gehölze im Glas spiegeln, ist hier sonst die Gefahr für Vogelschlag deutlich erhöht.

▪ **V8: Reptilien-Vergrämung**

Aufgrund seiner Habitateigenschaften bietet das Plangebiet potenzielle Nahrungshabitate, Sonnenplätze und Winterquartiere für Zauneidechsen. Dies betrifft vor allem die Altholzhaufen und strukturreichen Grasbestände des Gebiets. Die Räumung des Baufelds und die Durchführung der Baumaßnahmen sollte während der Aktivitätsphase der Zauneidechse, aber außerhalb der Eiablagezeit, also von Mitte März bis Anfang Mai und von Mitte August bis Anfang September stattfinden (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baugebiet „Steinäcker“ in Gaggenau, Stadtteil Michelbach, Abbildung 7, S. 27). Eventuell vorhandene Tiere können dann in geeignete angrenzende Bereiche fliehen. Um den Eingriffsbereich vorab für Zauneidechsen unwirtlich zu machen, müssen vorhandene Gehölze im Winter sehr knapp über dem Boden abgeschnitten bzw. abgesägt werden. Sonstige Vegetation wird ebenfalls abgemäht sowie abgeräumt und bis zur eigentlichen Baufeldräumung sehr kurzgehalten (Ziel ist eine kurze scherrasenartige Grasnarbe ohne Versteckmöglichkeiten). Auch Versteckmöglichkeiten in Form von Totholz- und Reisighaufen etc. sollten bereits im Winter entfernt werden. Diese Maßnahmen verhindern im folgenden Frühjahr ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen aus umliegenden Strukturen in den Eingriffsbereich. Die Vermeidungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Eine ökologische Baubegleitung muss vor Beginn der Baumaßnahmen erneut überprüfen, dass sich keine Zauneidechsen mehr im Eingriffsbereich befinden. Eventuell vorhandene Tiere können ggfs. abgefangen und in die neu angelegten Strukturen auf Flurstück 1667 verbracht werden (siehe CEF 2).

12.1.2 **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

▪ **CEF 1: Aufhängen von Fledermauskästen**

Um kurzfristig ein ausreichendes Quartierangebot zu gewährleisten, müssen frühzeitig Fledermauskästen in Gehölzbeständen aufgehängt werden, die im Umfeld der zu fällenden Bäume liegen. Diese Kästen müssen für Baumhöhlen und -spalten bewohnende Fledermausarten geeignet sein und verschiedene Funktionen erfüllen können (Wochenstube, Paarungs-, Zwischen- und/oder Winterquartier). Da nicht bekannt ist, welche Art und welche Funktion im Jahresverlauf betroffen ist, sollten verschiedene Kastentypen verwendet werden (Typen-Mix). Diese Maßnahme ist möglichst lange vor der Rodung der vorhandenen Höhlenbäume umzusetzen. Das Anbringen der Kästen sollte in unterschiedlichen Höhen (3-4 m als Schutz vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig) erfolgen. Einige Fledermausarten sind lichtempfindlich, so dass die Hangplätze der Kästen nicht durch nächtliche Beleuchtung beeinträchtigt sein dürfen. Zudem sind für mehrere Arten günstige An- und Abflugmöglichkeiten wichtig (Freiheit von hineinragenden Ästen). Die Bäume, an denen Kästen angebracht werden, sind eindeutig und individuell zu markieren, damit sie dem Eingriff zugeordnet werden können. Je entfallender Höhle sind zwei Fledermaushöhlen aufzuhängen. Für ein sachgerechtes Aufhängen der Fledermauskästen ist zu sorgen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rastatt sind die Fledermauskästen im Bereich südlich der Wiesentalhalle auf den Flurstücken 1987 – 1991 (Gemarkung Michelbach) an den dort vorhandenen älteren Bäumen anzubringen (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baugebiet „Steinäcker“ in Gaggenau, Stadtteil Michelbach, Abb. 8, S. 26). Da im Eingriffsbereich TB1 drei potenzielle Quartierbäume

entfallen, werden sechs Fledermauskästen benötigt. Empfohlen werden die Schwegler-Modelle „Fledermaus-Großraumhöhle 1FS“, „Kleinfledermaushöhle 3FN“, „Fledermausflachkasten 1FF“ oder „Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF“. Die Prognosesicherheit zur Funktionserfüllung ist für die meisten Arten hoch, da die notwendigen Strukturen kurzfristig bereitstehen, und die für die CEF-Maßnahme relevanten Habitatsprüche der meisten Arten gut bekannt sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde muss ein Monitoringumfang (Umsetzungskontrolle, Funktionskontrolle, Bestand-Monitoring) festgelegt werden. Die Durchführung der Kontrollen ist in Form von Kurzberichten zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Zur Erhaltung des Quartierangebots sollten auf den unverbauten Flächen des Projektgebiets neue Bäume gepflanzt werden, die mittelfristig zu Quartierbäumen entwickelt werden (s. hierzu Nr. 9.3). Dafür eignen sich insbesondere Obstbäume und heimische, standortgerechte Bäume. Der Verlust der Quartierbäume sollte mit einem Faktor 1:1 ausgeglichen werden.

▪ **CEF 2: Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen für Reptilien**

Um die durch die Baufeldräumung und Bebauung verlorengehenden Strukturen für die Zauneidechse zu ersetzen, ist die Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen durchzuführen. Hierzu ist die Pflanzung einer ca. 10 m langen und 4 m breiten Schlehenhecke (*Prunus spinosa*) vorzunehmen, die durch vorgelagerte Lesesteinhaufen und Altholzstämme ergänzt wird (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baugebiet „Steinäcker“ in Gaggenau, Stadtteil Michelbach, Abb. 9, S. 27). Die Strukturen sind im nördlichen Bereich des Flurstücks 1667 (Gemarkung Michelbach) zu errichten, dort wo die Fläche nicht als FFH-Mähwiese ausgewiesen ist (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baugebiet „Steinäcker“ in Gaggenau, Stadtteil Michelbach, Abb. 10, S. 28). 80% der verwendeten Steine sollten eine Kantenlänge zwischen 20 cm und 40 cm aufweisen, um die Größe der Hohlräume an die Bedürfnisse der Tiere anzupassen. Notwendig ist die Anlage von vier Lesesteinhaufen à 0,5 – 1 m³ in Süd- und Ostexposition. Zwei Totholzstämme à ca. 3 m Länge mit einem Durchmesser von ca. 30 cm werden ebenfalls auf der Süd- und Ostseite der Hecke abgelegt. Angestrebt wird ein ineinandergreifender Übergang von Hecke und Lesesteinhaufen sowie Totholz. Eine regelmäßige Pflege bzw. Instandhaltung der CEF-Fläche und -Strukturen für die Zauneidechse ist zur Verbesserung ihrer Funktionalität erforderlich und hat dauerhaft zu erfolgen. Hierzu muss das Totholz von übertrocknender Vegetation freigestellt werden. Die Sonnenseite dieser Strukturen darf zudem nicht vollständig beschattet sein. Die Vegetation im Umfeld der Strukturelemente muss (zumindest auf der Südseite) mindestens zweimal jährlich gemäht werden. Diese Mahd kann auch während der Aktivitätszeit der Reptilien erfolgen. Dann ist jedoch darauf zu achten, dass die Mäharbeiten nur an bedeckten, regnerischen Tagen in den frühen Morgenstunden ausgeführt werden. Zudem ist die Fläche wenige Minuten vor dem Mähen abzulaufen, um dennoch anwesende Reptilien in ihre Verstecke zu vertreiben.

12.2 **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.

12.3 **Geotechnik und Geothermie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Michelbach-Formation (Rotliegend). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen 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.

Siehe auch Hinweis zu Grundwasser.

12.4 **Boden**

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

12.5 **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.

12.6 **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.

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.

Die Kanalanbindung des nördlich gelegenen Doppelhauses ist über eine private Anschlussleitung zum Anschlusspunkt im Steinackerweg vorzunehmen.

12.7 **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.

12.8 **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.

12.9 **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.

12.10 **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.

12.11 **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit freizugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

12.12 **Baumpflanzungen**

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

12.13 **Rundfunk- und Fernsehprogramm**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

Stadt Gaggenau

Christof Florus,
Oberbürgermeister