



Stadt Gaggenau Stadtteil Ottenau

Bebauungsplan "Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen" 9. Änderung nach § 13a BauGB

Entwurf
05.11.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07GAG18074

Stadt Gaggenau, Stadtteil Ottenau

Bebauungsplan „Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen“, 9. Änderung, nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören insbesondere Handwerksbetriebe sowie Büro-, Verwaltungs- und Lagernutzungen. Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

***Hinweis:** Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Einschränkungen bzw. Verbot von nächtlichen Anlieferungs- bzw. Verladeverkehren zu rechnen!*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter nicht zulässig.

1.1.2 Einzelhandel

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3, § 8 Abs. 2 Nr. 2, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, ausschließlich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In diesem Bebauungsplan sind als "nicht zentrenrelevante Sortimentsliste" festgesetzt:

Antiquitäten; Bauelemente, Baustoffe, Holz; Beleuchtungskörper, Lampen; Beschläge, Eisenwaren; Camping und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten; Fahrräder und Zubehör; motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger); Fliesen; Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser); Installationsmaterial; Küchen (inkl. Einbaugeräte); Maschinen und Werkzeuge; Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel); Musikinstrumente und Zubehör; Nähmaschinen; Pflanzen und -gefäße; Rollläden, Markisen; Sanitärbedarf; Sanitätsbedarf; Teppiche, Bodenbeläge; Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel).

Kioske bzw. Betriebe mit kioskidentischem/ -ähnlichem Sortiment, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel, Papier/ Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO bis zu einer Verkaufsfläche von 35 qm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

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.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch maximale Trauf-, First und Gebäudehöhen und wird durch einen oberen und unteren Bezugspunkt (Höhenlage) ermittelt (siehe Planeintrag).

Die oberen Bezugspunkte bilden bei der Traufhöhe den Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut und bei der Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (geneigte Dächer) oder bei der Gebäudehöhe die Oberkante Attika (bei Flachdächern).

Den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bildet die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlage ist zu beachten.

Die absolute Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, etc. sowie mit im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m Höhe und max. 10% der Dachfläche überschritten werden.

1.2.2 Grundflächenzahl

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird im eingeschränkten Gewerbegebiet die Grundflächenzahl mit einem Wert von max. 0,5 festgesetzt. Dieser Wert darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf 150,60 m ü. NN.

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

1.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In dieser Änderungsfassung des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise muss ein Grenzabstand der Hauptbaukörper zum Nachbargrundstück von mindestens 3,50 m eingehalten werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (siehe Planeintrag).

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

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

Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der Gestaltung der Stellplätze wird auf die Ziffer 1.14 verwiesen.

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

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

Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine Versorgungsanlage, als genehmigte Lagerfläche, als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, o.ä. genutzt werden, oder nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Garage dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen. Hinsichtlich der Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist Ziffer 1.14 zu berücksichtigen.

1.9 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind entlang der Max-Roth-Straße max. zwei, jeweils 6 m – 8 m breite Einfahrten zulässig. Der Standort dieser Einfahrten ist frei wählbar. Das in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsgrün kann durch die erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden.

1.10 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

1.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 10802 BauGB befindet sich eine unterirdische Regenwasserzisterne (siehe Planeintrag).

1.12 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sollen mit Wildkräuteraussaaten begrünt werden. Größere Freiflächen sind mit Hecken, Büschen oder Bäume [entsprechend der Pflanzliste im Anhang] zu gliedern.

1.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der rückwärtigen Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Max-Roth-Straße (Flst. Nr. 10802) ist zum ergänzenden Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) eine 1,8 m hohe Gabionenwand zu errichten (siehe Planeintrag).

1.14 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan sind Bäume zum Erhalt festgesetzt (s. Planzeichnung). Wenn Baumfällungen aufgrund des Straßenausbaus unvermeidbar sind, sind die entfallenden Bäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pro fünf PKW-Stellplätze ist eine Baumpflanzung entsprechend der Pflanzliste im Anhang vorzunehmen.

Für die in Ziffer 1.8 und 1.12 aufgeführten Flächen sind die Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

1.15 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 (Grundstück Nr. 4437/6 und 4437/7) 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.

1.16 Sonstige Festsetzungen

1.16.1 Befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung für eine befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 festgesetzten Flächen (öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün) sind auch nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und vor Baubeginn des Kreisverkehrsplatzes von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das im Bebauungsplan festgesetzte befristete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt solange, bis die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nördlich der Max-Roth-Straße verkehrstechnisch gesichert ist.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1.1 Dacheindeckung und Fassaden

Für Dacheindeckungen und Fassaden sind reflektierende Materialien sowie reinweiße Farben (Helligkeitsbezugswert $Y > 85$) unzulässig. Fassadenflächen in schwarzer Tönung (Helligkeitsbezugswert $Y < 6$) sind lediglich bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Die Ausführung von extensiv begrünten Dachflächen ist zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Betrieb darf 25,00 qm nicht überschreiten.
- Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur bis unterhalb der maximalen Gebäude- (bzw. First-) höhe zulässig.
- Werbeanlagen in Form von Plakatwänden müssen unmittelbar auf die Fassade aufgebracht werden. Plakatwände dürfen maximal 3,00 m in der Höhe und maximal 5,00 m in der Breite betragen und den oberen Wandabschluss (Attika) des Gebäudes nicht überragen. Es sind max. zwei Plakatwände pro Betrieb zulässig.
- Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Plakatwänden oder Schriftzügen sind an bis zu zwei Stellen pro Betrieb in der maximalen Dimensionierung von 2,00 m in der Höhe und 8,00 m in der Breite zulässig.
- Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen im Bereich der baulichen Anlagen müssen so beschaffen sein, dass benachbarte Anlieger und Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.
- Pylone: Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Pylone unzulässig.
- Werbefahnen: Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Die Einrichtung der Werbefahnen darf nur in Gruppen bis zu drei Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander maximal 4,00 m betragen dürfen. Es dürfen pro Betrieb maximal zwei Mastgruppen angelegt werden. Die Werbefahnen sind so herzustellen, dass sie keine störenden Geräusche erzeugen.

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

Außerdem sind zulässig:

- Mauern bis 0,60 m Höhe mit Gehölzhinterpflanzung.
- Offene Vorgärten, die mit Rasenkanten eingefasst wurden.
- Freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht.
- Durchblickfähiger Maschendraht bzw. Stabmatten bis zu 1,80m Gesamthöhe des Zaunes.
- An der Grenze zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und den nördlich angrenzenden Mischgebiet sind Gabionen- oder andere Lärmschutzwände bis 1,80 m Höhe zulässig.

2.4 Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie nicht vermeidbare Stützmauern, auch geringfügiger Art, kenntlich zu machen.

2.5 Ordnungswidrigkeit

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Anhang Pflanzenliste

Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten:

Bäume:

Platanen, Spitzahorn, Roteiche, Stieleiche, Robinie, Bergahorn, Säulenahorn, Amerikanische Gleditschie, Europäischer Zürgelbaum, Zerreiche, Maßholder, Sommer- und Winterlinde, Obstbaum-Hochstämme, Aspe, Silberpappel, Baumhasel und Vogelbeere.

Sträucher zur Unterpflanzung:

Heckenkirsche, Schneebeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarz- und Weißdorn, Holunder, Liguster und andere heimische Straucharten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Hochwasser

Nach § 65 Abs. 1 WG liegt das Plangebiet ausweislich der Hochwassergefahrenkarten in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Teilflächen drohen zumindest bei „Hochwasser extrem“ überflutet zu werden. Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 WHG müssen bei HQ extrem nicht eingehalten werden.

3.2 Stadtwerke Gaggenau

Oberirdische Versorgungsanlagen

Sollten sich in den festgelegten Ein- und Ausfahrtbereichen oberirdische Versorgungsanlagen der Stadtwerke befinden, wie z.B. Beleuchtungsmasten oder Verteilerschränke, können diese auf Antrag und Rechnung des Bauherrn von den Stadtwerken an eine geeignetere Stelle versetzt werden.

Nach § 126 Abs. 1 BauGB haben Eigentümer Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität

Eine mögliche Bebauung im Bereich der Bebauungsplanänderung kann nur mit Mittelspannung (20 kV) aus der vorhandenen Transformatorenstation „Langwiese“ versorgt werden. Eine elektrische Leistung von insgesamt ca. 1,2 MW kann aus der Transformatorenstation „Langwiese“ bereitgestellt werden. Hier befindet sich auch die zentrale Messung für alle möglichen Gebäude innerhalb der Bebauungsplanänderung. Eine direkte Versorgung aus dem Niederspannungsnetz für diesen Bereich ist nicht möglich. Innerhalb des Bereichs der Bebauungsplanänderung muss insofern eine kundeneigene Transformatorenstation zur Versorgung der einzelnen Gebäude mit Niederspannung errichtet werden.

Wasser - und Gasversorgung

Eine Versorgung mit Wasser und Gas ist über die bestehende Infrastruktur möglich. Die Versorgung mit Wasser kann über den bereits vorhandenen Wasserzählerschacht im südlichen Bereich des Gebietes erfolgen. Wie dies im Einzelnen genau realisiert werden kann, muss zwischen Bauherr und Versorger rechtzeitig geklärt werden. Der Bauherr hat hierzu rechtzeitig Kontakt mit dem Versorger aufzunehmen.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Im nordwestlichen Bereich 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. 427 DSchG).

3.4 Abfallentsorgung

Bei der Neuanlage von Straßen, die durch ein Abfallsammelfahrzeug (3-achsig, 10,3 m lang, 2,55 m breit, 12 t Achslast und bis zu 26 t schwer) angefahren werden sollen, müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Anforderungen aus der „BGI 5104“ und „RASt 06“ sind zu berücksichtigen
- Sicherheitsabstände entlang des gesamten Straßenverlaufs von 2 x 0,5 m sind einzuhalten
- Schleppkurven und Abbiegeradien für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge in Kurven- und Einmündungsbereiche sind zu berücksichtigen
- Geeignete Wendeanlagen in Stichstraßen/Sackgassen gemäß „BG Verkehr“ sind einzurichten
- Im Bereich von Wendeanlagen sind Freihaltezonen von 1,0 m von jeglicher Bebauung und Hindernissen freizuhalten
- Tragfähigkeit der Straßen muss auf 26 t ausgelegt werden
- Das Lichtraumprofil ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten

Können Stichstraßen oder Sackgassen durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht befahren werden, sind die Abfallbehälter von den Entsorgungsverpflichteten zur jeweiligen Leerung an eine für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.

3.5 Telekommunikationsinfrastruktur

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

Zur Sicherstellung der Versorgung der bisher unbebauten Flächen an der Max-Roth-Straße mit Telekommunikationsinfrastruktur sind Baumaßnahmen mindestens sechs Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg schriftlich anzuzeigen.

3.6 Baumpflanzungen

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

3.7 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.

3.8 Artenschutz

Baumrodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

3.9 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.

3.10 Boden

Natürlicher Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.

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

Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

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.

Vor dem Rückbau des zum Satzungsbeschluss bestehenden Gebäudes, ist ein entsprechendes Rückbau- und Verwertungs-/Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

3.11 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.

3.12 Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Retentionszisterne sind zu berücksichtigen (siehe §10 örtliche Bauvorschriften).

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grundwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer druckwasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird

empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen (siehe Nr. 3 Höhenlage der baulichen Anlagen).

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.

3.13 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.

3.14 Außerkraftsetzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen“ werden die räumlich überlagerten Teile der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Graben/Oben im Feld/Schlotteräxt/Langwiesen“ außer Kraft gesetzt.