

Schriftliche Festsetzungen

zur 9. Änderung des Bebauungsplans

"Obere und untere Birkig"

der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 27.08.2026)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmsweise sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- 1.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.
Spielerorientierte Vergnügungsstätten (wie Spielhallen und Wettbüros) und sexualorientierte Vergnügungsstätten (wie Varietes, Swingerclubs, Erotikkinos oder Erotik-Shops mit Videoangebot) sind unzulässig.
Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb bzw. den nachfolgenden textlichen Festsetzungen bestimmt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1.1 Die Gebäudehöhe (GH_{max}) als Höchstmaß wird auf 11,00 m festgesetzt.
- 2.1.2 Als Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die maximale Höhe vom Bezugspunkt bis zur oberen Dachbegrenzungskante (Dachhaut bei geneigten Dächern, obere Attika bei Flachdächern) definiert.
- 2.1.3 Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe wird als Höhe in m über NHN definiert und liegt bei 144,50 m ü. NHN.
- 2.1.4 Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.2 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO)

- 2.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 BauNVO.
- 2.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

- 2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

2.4 Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

- 2.4.1 Die Geschossflächenzahl wird auf 1,4 festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer um maximal einen Meter überschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen einschließlich Carports und Fahrradabstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Garagen für Kraftfahrzeuge und Carports sind unzulässig.

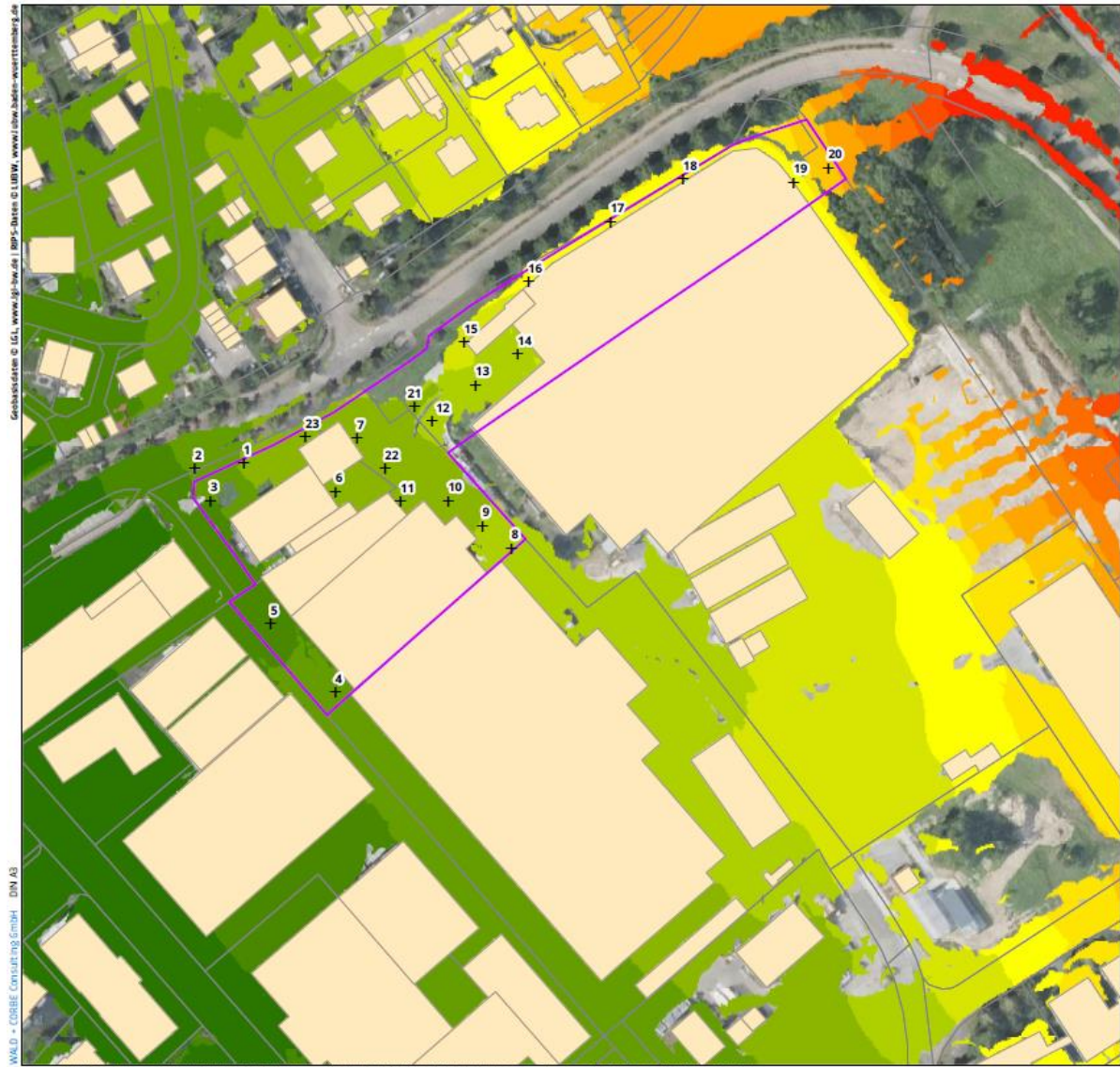
6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)



Starkregenbetrachtung Extremes Abflussereignis, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Baden-Baden, ohne Maßstab

Maximale Wasserspiegellagen [m ü. NN]

116 - 141	148 - 149
141 - 142	149 - 150
142 - 143	150 - 151
143 - 144	151 - 152
144 - 145	152 - 153
145 - 146	153 - 154
146 - 147	154 - 155
147 - 148	

Flächen, für die in der Starkregenbetrachtung Extremes Abflussereignis (siehe oben) maximale Wasserspiegellagen angegeben sind, werden als Gebiete festgesetzt, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt, wobei jeweils zu beachten ist, dass die Situation für Ober- und Unterlieger sowie benachbarte Flächen der gleichen Höhenlage nicht verschlechtert wird:

1. Oberkanten von Lichtschächten sind oberhalb der angegebenen maximalen Wasserspiegellage vorzusehen.
2. Türen und Fenster, die teilweise oder vollständig 10 cm und mehr unterhalb der angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind drucksicher auszuführen.
3. Alternativ zu den Punkten 1. und 2. können mobile Schutzeinrichtungen, wie bspw. Damm-balkensysteme, vorgesehen werden. Diese sind in notwendiger Anzahl vorzuhalten. Dabei ist die kurze Vorwarnzeit bei Starkregenereignissen zu beachten.
4. Leitungsöffnungen, wie bspw. an WC-Anlagen, deren Öffnung sich teilweise oder vollständig unterhalb der angegebenen maximalen Wasserspiegellage liegen, sind mit Rückstausicherungen zu versehen.
5. Als maximale Wasserspiegellage ist jeweils der höchste Punkt der einzelnen Abstufungen der angegebenen maximalen Wasserspiegellage anzusetzen.

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs zulässige Aufschüttungen, Abgrabungen vorgenommen werden oder zulässige bauliche Anlagen errichtet werden, die zu einer Veränderung der bei Starkregenereignissen überfluteten Flächen führen, gelten die Festsetzungen für diese Flächen gleichermaßen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind z.B. Schüttungen aus Rindenmulch, Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrassen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und ähnlichem.
- 8.2 Die Ausführung von Stellplätzen hat, soweit dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise (maximaler Abflussbeiwert von 0,7) zu erfolgen. Bei der Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist je sechs Stellplätze ein heimischer Baum zu pflanzen.
- 8.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 5° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Hiervon ausgenommen sind Bereiche für technische Dachaufbauten. Die Errichtung von Solarmodulen auf begrüneten Dachflächen ist zulässig.

- 8.4 Außenbeleuchtung sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit folgenden Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Zu verwenden sind Lampen mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil (Farbtemperaturen von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin).

9. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 LR 1 – Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft die 110-KV-Freileitung Kuppenheim-Forbach der EnBW Regional Stuttgart und ein 20-KV-Kabel der Stadtwerke Gaggenau. Der Schutzstreifen dieser Leitungen liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb dieses Freileitungsschutzstreifens (LR 1) ist eine bauliche pflanzliche Nutzung mit beschränkten Höhen möglich.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifens (LR 1) sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die auf Gebäude bezogenen Mindestabstände bei Dachneigungen von $> 15^\circ$ von 3 m und bei flachem oder flachgeneigtem Dach $= < 15^\circ$ von 5 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

Bei den Bauvorhaben, durch die das Grundstück des Freileitungsschutzstreifens berührt wird, ist die EnBW Regional AG Stuttgart im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnittdarstellungen ist die Bauwerkshöhe als Meter über NN anzugeben.

Der Bereich von Masten ist – bezogen auf deren Masteckstiele – im Abstand von 6 m von Hochbauten aller Art oder von unterirdischen, leitfähigen Systemen, wie metallische Behälter, Rohrleitungen, Niederspannungs- und Fernmeldekabelleitungen freizuhalten.

Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkroniger Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,50 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

LR 2 – Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau für Versorgungsanlagen (Wasserleitung DN 350 mit Steuerkabel). Ein beidseitiger Schutzstreifen von 3,00 m bei der Wasserleitung und 1,00 m beim Steuerkabel ist einzuhalten.

LR 3 – Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau für Versorgungsanlagen (Wasserleitung DN 160 und Gasleitung DN 125). Ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,00 m, von der äußeren Leitung gemessen, ist einzuhalten.

Die Schutzstreifen bei LR 2 und LR 3 können auf kurzer Strecke verringert werden, soweit keine Beeinträchtigung für Reparatur- und Unterhaltungsmaßnahmen vorliegen. Eine Mindestüberdeckung der Wasserleitung von 1,50 m ist zwingend einzuhalten.

II. Hinweise

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Eine im Bebauungsplanverfahren durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung, welche der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausstattung des Vorhabenbereichs eine Betroffenheit von Vögeln (ubiquitäre Nischenbrüter) nicht auszuschließen ist.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn der Beginn der Rückbauarbeiten zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar liegt.

V1 Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstagesbestandes von Vögeln sind Abbruch- und Rückbauarbeiten nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Ist der vorgegebene Zeitraum nicht einzuhalten, muss durch eine ökologische Baubegleitung ein Vorkommen von Vögeln während der Aktivitätszeit überprüft werden. Hierbei muss sichergestellt werden, dass keine Tiere bei Arbeiten während der Aktivitätsperiode und Brutzeit zu Schaden kommen.

2. Kampfmittel

Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuordnung eines nahezu vollständig versiegelten und bereits bebauten Bereichs. Deshalb wurde auf eine Kampfmitteluntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Da das Stadtgebiet von Gaggenau während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurde, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Zweifel ist im Zuge der weiteren Planungen eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

3. Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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.

4. 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.

5. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

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.

7. Niederschlagswasser / Abwasser

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.

8. 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.

9. Anlagen für Trinkwasserinstallation

Hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb der Anlagen für Trinkwasserinstallation ist die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung (TrinkwV)) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Demnach sind bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen von Wasserversorgungsanlagen entsprechend § 13 Abs. 1 TrinkwV mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Relevant sind hierbei vor allem die DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1716, VDI 6023 sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553.

10. 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.

11. 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. 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.

13. Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom ist nach dem Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) bzw. nach der Grundstückseigentümererklärung (GEE) berechtigt, das Grundstück für die Unterbringung von Hausanschlussleitungen zu nutzen. Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung zu tragen. Dies gilt auch für zusätzliche Hausanschlüsse auf einem Grundstück. Deshalb werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800/3301903 zu wenden.

14. 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 (Grundschutz) von mindesten 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich 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.

15. Baumpflanzungen

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

Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl an verschiedenen Bäumen für öffentliche und private Freiflächen. Der Fokus der Auswahl liegt auf hitze- und trockenheitsresistenten beziehungsweise heimischen Arten mit hohem ökologischen Wert. Die Listen dienen als unverbindliche Empfehlung.

Mittel- bis großkronige Laubbäume mit guter Stadtklimaverträglichkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumhöhe (m)	Kronenbreite (m)
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn	20-30	10-15
Alnus x spaethii	Purpur-Erle	12-15	6-8
Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	12-15
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	10-15	12-18
Celtis australis	Zürgelbaum	10-20	10-15
Corylus colurna	Baumhasel	15-20	10-12
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	10- 15	4-8
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	25-35	12-20
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	10-15	8-12
Prunus avium	Kulturkirsche	15-20	6-8
Quercus cerris	Zerr-Eiche	20-25	8-15
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	20-30	10-15
Sophora japonica	Schnurbaum	10-20	12-15
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde	20-30	10-15
Ulmus-Hybride	Ulme	15-20	10-15
Zelkova serrata	Jap. Zelkove	15-20	8-12

Großkronige Bäume = Bäume 1. Ordnung, Wuchshöhe 20 bis 40 m.

Mittelkronige Bäume = Bäume 2. Ordnung, Wuchshöhe bis 20 m.

Kleinkronige Laubbäume mit guter Stadtklimaverträglichkeit

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumhöhe (m)	Kronenbreite (m)
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn	8-10	4-5
Acer campestre „Hubers Elegant“ u.a.	Feld-Ahorn i. S.	6-10	3-4
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	6-10	4-8
Acer rubrum „Red Sunset“ u.a.	Rot Ahorn i.S.	8-10	2-3
Carpinus betulus „Fastigiata“ u.a.	Hainbuche i.S.	9-12	5-7
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum	4-8	4-8
Liquidambar styraciflua „Siender Silhouette“ u.a.	Amberbaum i. S.	10-15	1,5-2
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Tulpenbaum i.S.	12-15	5-7
Malus tschonuski u.a.	Zierapfel i.S.	8-12	2-4
Magnolia kobus	Baummagnolie	8-10	4-6
Parrotia persica	Eisenholzbaum	7-12	4-5
Sorbus aria	Mehlbeere i.S.	6-12	4-8
Sorbus intermedia „Brouwers“ u.a.	Schwedische Mehlbeere	8-10	4-6
Malus i.S.	Kulturapfel	4-5	2-4
Cydonia oblonga	Quitte	4-5	3-4
Pyrus i.S.	Kulturbirne	6-8	4-5

Kleinkronige Bäume = Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhe bis 10 m.

16. DIN-Normen und Regelwerke

Soweit in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. in den örtlichen Bauvorschriften DIN-Normen und Regelwerke aufgeführt sind, können diese bei der Stadt Gaggenau, Hauptstraße 71, 76571 Gaggenau eingesehen werden.

Stadt Gaggenau

Michael Pfeiffer,
Oberbürgermeister