



PLANZEICHEN § 2 (4) Planzeichenverordnung 1988

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauVO)
 1.1.3 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 1.2.2 MI Mischgebiete (§ 6 BauVO)
 1.3.1 GE Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO)
 2.1 Geschossflächenzahl
 2.2 Grundflächenzahl
 2.7 Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Bauformen, Baugruppen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)
 3.1 Offene Bauweise
 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.2 besondere Bauweise
 3.4 Bauweise
 3.5 Flurrichtung
 3.6 Satteldach/Flachdach
 3.7 Dachneigung

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 6.1 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 befahrbarer Gehweg
 6.4 Ein- bzw. Auffahrten und Anschluß
 anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Einfahrt
 Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Benützung von
 Wasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Elektrizität
 Gas
 Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 oberirdisch
 unterirdisch

9. Grünflächen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Private Grünflächen

10. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 10.1 Flächen für die Landwirtschaft

11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
 und zur Erhaltung der Landschaft
 (§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie
 Bindungen für Beflagnungen und für die
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzen von Sträuchern
 Erhalten von Bäumen/Sträuchern

12. Sonstige Planzeichen
 12.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 Stellplätze
 Garagen
 12.2 Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu
 belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 12.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen
 und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
 immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 12.4 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen
 Flächen, deren Böden erheblich mit
 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 13.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauVO)
 13.2 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die
 dem Denkmalschutz unterliegen
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 5 BauGB)

14. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des
 öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und
 Freizeitanlagen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)

15. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.1990 den Aufstellungsbeschluss gefaßt. Die endgültige Bekanntmachung erfolgte am 16.02.1991.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach schriftlichem Bürgeranhörungsverfahren bzw. am 29.10.1992 u. 16.03.1995 in der Zeit vom 06.11.1992 bis 02.12.1992 u. vom 23.05.1995 bis 26.07.1995 öffentlich ausgestellt.

Gaggau, den 20.06.1995
 Müller
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Gaggau, den 20.06.1995
 Müller
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Gaggau, den 20.06.1995
 Müller
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Gaggau, den 22.11.95
 Müller
 Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Rechtsanwältin
 822 22 - 21413 - 1185
 Rechtsanwältin
 Heidi Bredschmid
 16 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB
 Var-Löwe, den 30.11.95
 jzt Lösung

GROSSE KREISSTADT GAGGAU

BAUGEBIET: OBERE BIRKIG, UNTERE BIRKIG

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT GAGGAU

DEZEMBER 1990

GEZEICHNET: *ae*

M. 1:500

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau, 19. Juni 1995

Schriftliche Festsetzungen

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes
"Obere/Untere Birkig" der Großen Kreisstadt Gaggenau

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung unterteilt in:

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe eines Hochregallagers auf maximal 15 m - bezogen auf die Höhe der vorhandenen einheitlich befestigten Hoffläche - festgesetzt.

1.1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)

Nutzung:

"Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe".

In beiden vorgenannten Gebieten sind Spielhallen nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO -

1.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

"Nutzung Kindergarten"

1.1.6 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.1.7 Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

1.1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) - jeweils durch Einschrieb im Plan.

1.2.1 Für den Bereich der Versorgungsflächen wird nur die überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, da die baulichen Anlagen keiner festen Gebäudetypologie zugeordnet werden können.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt:

- a) Die offene Bauweise - o.
- b) Die besondere Bauweise -b.

Es können Gebäude mit mehr als 50 m Länge und Grenzabstand auf beiden Seiten errichtet werden.

2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungspfeile (bei Gebäuden mit Satteldächern) bestimmt, die bei Gebäuden mit Flach- oder Sheddächern für die Richtung der Gebäudeaußenseiten gilt.

3. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.3.1 Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine spezielle Festsetzung für Garagen getroffen wurde.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Teile der Erschließungsanlage - durch Planeintrag gekennzeichnet - als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwingend als befahrbare Mischfläche ausgewiesen.

5. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Für den Bereich der Stadtwerke und des städtischen Bauhofes, der schon weitgehend bebaut ist, werden nur die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind folgende Leitungsrechte einzutragen:

Im Bereich der Energietrasse:

- L 1a) Leitungsführung der 110 KV Freileitung Kuppenheim-Forbach und der 20 KV Kabel der Badenwerk AG Karlsruhe mit Schutzstreifen.

Innerhalb des Freileitungsschutzstreifens ist eine bauliche und pflanzliche Nutzung mit beschränkten Höhen möglich. Der Schutzstreifen ragt südwestlich in Gelände, das außerhalb der Energietrasse liegt, hinein, weshalb von der Badenwerk AG um Beachtung folgender Punkte gebeten wird:

1. Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die auf Gebäude bezogenen Mindestabstände bei Dachneigung $> 15^\circ$ 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.
2. Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe, bezogen auf Meter über NN, anzugeben.
3. Der Bereich der Maste Nr. 1401/026 und 1401/027 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.
4. Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkroniger Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

- L 1b) Leitungsführung der Stadtwerke Gaggenau für 3 x 20 KV Kabel mit Steuerkabeln und Wasserleitungen DN 500 und DN 250 mit Steuerkabeln.
- L 2 Leitungsführung von 3 x 20 KV Kabel der Stadtwerke Gaggenau.
- L 3 Leitungsführung der Fernwasserleitung DN 350 mit Steuerkabeln und teilweise der Gasleitung DN 150 der Stadtwerke Gaggenau.
- L 4 Abwasserleitungen für Regenwasser Ø 1300 und Schmutzwasser Ø 500 der Stadt Gaggenau.
- L 5a Leitungsführung für 20 KV Kabel, 1 KV Kabel und Steuerkabel, Straßenbeleuchtung, Gasleitung ND 150 und Wasserleitung ND 125 der Stadtwerke Gaggenau.
- L 5b Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser der Stadt Gaggenau.
- L 6 Leitungsführung der Fernwasserleitung DN 350 mit Steuerkabel der Stadtwerke Gaggenau.

- 7. Flächen für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Für Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen geplanter Bodenoberflächengestaltung sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Grünordnungs- und Gestaltungsplanes die textliche Ergänzung in diesem Plan, sowie der im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan aufgeführte Maßnahmenkatalog als verbindlich festgesetzt zu betrachten.
- 7.2 Als Ausgleich für erforderliche Rodungen ist die Pflanzung einheimischer Bäume - mindestens an den im Gründordnungsplan ausgewiesenen Stellen - vorzunehmen.
- 7.3 Die private Grünfläche entlang der Bertoldstraße und des Kaufenbergweges ist mit einheimischen großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

- 7.4 Bei KFZ-Stellplätzen innerhalb des Gewerbegeländes wird als Richtwert die Pflanzung eines Baumes je sechs Stellplätze festgesetzt.
- 7.5 Um eine Rückführung abgestorbenen Pflanzenmaterials in den Nährstoffkreislauf zu ermöglichen und somit langfristig zu einem verbesserten Ernährungszustand der vorgesehenen Baumpflanzungen beizutragen, ist mindestens an den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Flächen eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen vorzunehmen.
- 7.6 Grundsätzlich ist jede Außenwand, deren Fläche 50 m² übersteigt, mit rankenden Gehölzen zu begrünen. Die Abstände der Pflanzen sind so zu wählen, daß sich zusammenhängende Laubflächen entwickeln können.
- 7.7 Um eine Minderung des Effekts der Bodenversiegelung zu erzielen, ist die Verwendung wasserdurchlässiger Straßenbelagsarten anzustreben. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollten nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie es aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist. Zur Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen sind auf KFZ-Stellplätzen nur wasserdurchlässige, begrünbare Beläge wie Rasenverbundpflaster, Rasengittersteine u.ä. zu verwenden.
- 7.8 Um Temperatenausgleich, Feuchtigkeitsregulierung und eine Minderung von Staubbildung zu erreichen, sind Flachdächer und schwach geneigte Dächer (Neigung bis 20°) zur Stabilisierung des örtlichen Klimas extensiv mit einem niedrigen Staudenbewuchs aus Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht muß zwischen 8 und 10 cm betragen.
- 7.9 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Sie sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädigenden Einflüssen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu bewahren. Als Grundlage dient die DIN 18 920 BauGB "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
- 7.10 Die vorgesehene Gestaltung der Bepflanzung bedarf der baurechtlichen Genehmigung. Um das geforderte Mindestmaß an Durchführungen zu sichern, ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan einzureichen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im GE-Gebiet und GE(eingeschränkt)-Gebiet wird festgesetzt:

8.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Bezugsebene die vorhandene befestigte Betriebshofebene als festgesetztes Gelände ausgewiesen.

8.2 Maximale Höhen von Gewerbehallen mit Satteldächern:

Traufhöhe: 9 m

Firsthöhe: 11 m

Höhen von Gewerbehallen mit Flach-, Shed- oder anderen Dächern:

Größte Höhe des Baukörpers incl. Konstruktionshöhe:
11 m

8.3 Höhe für Hochregallager max. 15 m, bei Längsachse in Süd-Ost/Nord-West.

8.4 Für alle Gebiete gilt:

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

9. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Ergebnis der Bewertung für den Altstandort
"ehemaliges Gaswerk Gaggenau":

Der Eingangsrisikowert r_0 wird auf 2,5 gesetzt, da der Schadensherd im ehemaligen Gaswerkgelände, u.a. die Teergruben, 1976 bis 4,5 m ausgehoben worden waren. Im Grundwasser wurden Belastungen durch CN, PAK, >H-W-Wert (in Gartenbrunnen) festgestellt. Deshalb wird $m_{IV} = 1,3$, es erfolgt kein Abschlag für Verdünnungseffekte. Als Handlungsbedarf ergibt sich die Fachtechnische Kontrolle **HB=C**.

Im Abstrom befinden sich flach ausgebaute Gartenbrunnen, die inzwischen stillgelegt sind und keine Pumpproben für reproduzierbare Grundwasser-Analysen zulassen. Die Grundwasser-Kontrolle ist aus Vorsorgegründen durchzuführen:

Im **Rahmen der fachtechnischen Kontrolle** sind die vorhandenen, bisher beprobten Grundwassermeßstellen (GWM) sowie eine neu einzurichtende zu beproben und das Grundwasser auf die relevanten Parameter (Stufe 1) und insbesondere auf PAK, CN, Phenole zu untersuchen. Eine neue GWM ist bei dem Grundstück Theodor-Bergmann-Str. 29/Ecke Luisenstraße im GW-Abstrombereich der Altstandortfläche einzurichten. Die Vorgaben für den Ausbau werden vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz festgelegt. Die Ergebnisse der GW-Untersuchung sind Grundlage zur weiteren Festlegung des Umfangs der Kontrolle (u.a. künftiger Beprobungszyclus) durch die Bewertungskommission.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

10. Werbeanlagen

10.1 Alle Werbeanlagen, Automaten usw. sind genehmigungspflichtig.

11. Außenanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

11.1 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

11.2 Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

11.3 Außerdem sind zulässig:

a) Mauern bis 0,60 m Höhe mit Gehölzhinterpflanzung,

b) offene Vorgärten, die mit Rasenkantensteinen eingefasst sind,

c) freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

In Abweichung von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der festgesetzten bzw. vorhandenen Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

13. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

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

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe (gem. Ziffer 9) verbindliche Bezugsebene fest.

14. Begrenzung der Materialvielfalt

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß die Materialien für untergeordnete Bauteile und Ausbauteile (Fenster, Türen, Balkone etc.) nach dem Grundsatz der Reduzierung der Materialvielfalt am Haus gewählt werden, wie es der ortsüblichen Bauweise entspricht.

15. Hinweise

15.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

15.2 Das Wegkreuz an der Theodor-Bergmann-Straße ist als Denkmal im Sinne des § 2 DschG Baden-Württemberg gekennzeichnet.

15.3 Instandsetzungsarbeiten oder eine Veränderung des Standorts bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

15.4 Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz; auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) wird verwiesen.

15.5 Landratsamt Rastatt - Untere Naturschutzbehörde -

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollen Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies aus betrieblichen oder sonstigen Gründen zwingend erforderlich ist. Es ist nur eine Befestigungsart zulässig, die den Boden nicht völlig versiegelt (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen sowie sonstige wasserdurchlässige Beläge). Eine Befestigung mit Makadam, Beton o.ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.

15.6 Badenwerk AG, Karlsruhe

Bei den Detailplanungen und den verschiedenen Maßnahmen auf dem Gelände der Energietrasse ist zu beachten:

- a) Wegen der Standsicherheit der Maste darf in einem Radius von 10 m um deren Mittelpunkt ohne die Badenwerk AG vorher zu verständigen, kein Erdreich abgetragen werden.
- b) Falls das Gelände bei einem Maststandort aufgefüllt und dabei dessen Fundament mit Schuttmaterial überdeckt wird, muß auf Kosten des Veranlassers das Mastfundament entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlage geändert werden. Der Maststandort sollte bei Bodenauffüllung auch nicht muldenförmig ausgespart werden, da erfahrungsgemäß dessen Innenraum dann als Abfallgrube benutzt wird.
- c) An den Eisenteilen der Maste dürfen keine Drähte befestigt und Zäune nicht näher als 2,0 m zum Masteckstiel entfernt errichtet werden.
- d) Bei der Errichtung der Gebäude in Leitungsnähe müssen Erschwernisse in Kauf genommen werden. Es sollte daher der Planer oder verantwortliche Bauleiter sich rechtzeitig an die Badenwerk AG wenden, damit festgelegt werden kann, welche Baumaschinen sowie sonstige Bauhilfsmittel eingesetzt werden können und ob kurzzeitig Abschaltungen der Leitung möglich sind.
- e) Um Korrosionsschäden an den Masten zu vermeiden, sind Gehölze in einer solchen Entfernung zu pflanzen, daß im Endwuchs mindestens ein Abstand von 1 m zu den Fundamentköpfen und zu den Stahlteilen vorhanden ist.
- f) Bei Leitungskontrollen ist es den Angehörigen der Badenwerk AG zu ermöglichen, die Gartengrundstücke betreten zu können.

g) Bei Einzäunungen wird empfohlen, kunststoffummantelten Maschendraht zu verwenden. Ebenso sollten die Regenrinnen der Gartenhäuser aus PVC bestehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß ein blanker Drahtzaun oder eine metallische Regenrinne durch die darüberführende Hochspannungsfreileitung sich elektrostatisch auflädt. Damit diese ungefährlichen, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen physisch wahrnehmbaren Ströme zur Erde abfließen können, müßten metallische Teile zusätzlich geerdet werden.

15.7 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Karlsruhe

Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im ganzen Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

Ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist herzustellen.

Auf ehemaligen Industrie- und Gewerbegrundstücken können Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, entsprechende Erkundigungen rechtzeitig vor Baubeginn vorzunehmen und ggf. Sanierungskonzepte aufzustellen. Im übrigen ist wie bei Altablagerungen zu verfahren.

15.8 Oberpostdirektion, Freiburg

Es wird darauf hingewiesen, daß im Planbereich Fernmeldeanlagen liegen, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolge dessen umgelegt werden müssen. Diesbezüglich ist eine rechtzeitige Koordination erforderlich.

Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen ist die DIN 1998 zu berücksichtigen.

15.9 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Freiburg

Da in diesem Bereich uneinheitliche geologische Verhältnisse bezüglich des Untergrundes vorliegen, werden Baugrunduntersuchungen, insbesondere für größere Bauwerke, empfohlen.



Michael Schulz,
Oberbürgermeister



AZ 22 - 25/11.3 - 8/45
Regierungspräsidium Karlsruhe
nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, den 30.11.95
H. Lüsiny

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau, 19. Juni 1995

Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan "Obere/Untere Birkig"
der Großen Kreisstadt Gaggenau
- Erläuterungsbericht Juni 1994 -

Inhalt:

1. Beschreibung des Planungsgebietes
2. Bestandsaufnahme und Wertung
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Ökologische Auswirkungen der Bebauung und Maßnahmen zum Ausgleich
5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
6. Ergänzung des Bauantrages

1. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes umschließt das Gewann "Obere/Untere Birkig" im nordöstlichen Randgebiet des Murgtals. Es liegt im Grenzbereich baulich genutzter Flächen. Das Planungsgebiet grenzt im nördlichen Bereich an einen extensiv bewirtschafteten Landschaftsteil mit landschaftsrelevanten Streuobstwiesen. Die übrige Umgebung bilden Wohnbauflächen.

2. Bestandsaufnahme und Wertung

Die Flächen des Planungsgebietes sind um ca. 60 % überbaut. Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet ist dieser Anteil weitgehend versiegelt. Den nicht überbauten Anteil bildet neben wenigen Dauerkleingärten eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit einem Bestand von ca. 200, überwiegend älteren Kern- und Steinobstbäumen. Die Pflege dieser Wiesenfläche erfolgt durch Mähen einmal jährlich.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der bisher nicht überbaute Flächenanteil des Planungsgebietes ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan von 1984 als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche Stadtgärtnerei und Dauerkleingärten ausgewiesen.

4. Ökologische Auswirkungen der Bebauung und Maßnahmen zum Ausgleich

Aus ökologischen Gesichtspunkten ergeben sich durch die Überbauung der als Streuobstwiese genutzten Fläche folgende Nutzungskonflikte

- *Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes*

Die Bebauungsmaßnahme erfordert die Rodung von ca. 200 Obstbäumen. Als Ausgleich ist die Pflanzung einheimischer Bäume, mindestens an den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Stellen, vorzunehmen. Die private Grünfläche entlang der Bertoldstraße und des Kaufenbergweges ist mit einheimischen großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Grundsätzlich ist jede Außenwand, deren Fläche 50 m² übersteigt, mit rankenden Gehölzen zu begrünen. Die Abstände der Pflanzen sind so zu wählen, daß sich eine zusammenhängende Laubfläche entwickeln kann. Bei KFZ-Stellplätzen innerhalb des Gewerbegebietes wird als Richtwert die Pflanzung eines Baumes je sechs Stellplätze festgesetzt. Um eine Rückführung abgestorbener Pflanzenteile in den Nährstoffkreislauf zu ermöglichen und somit

langfristig zu einem verbesserten Ernährungszustand der vorgesehenen Baumpflanzungen beizutragen, ist mindestens an den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Flächen eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen vorzunehmen.

- Durch die Ausbaurweiterung des Gewerbegebietes wird eine weitgehende Versiegelung der bisher offenen Flächen im Planungsbereich erfolgen. Niederschlagswasser wird anstelle von Infiltration als Oberflächenwasser abgeleitet und geht der Grundwasserbildung verloren. Um eine Minderung dieses Effektes zu erzielen, ist die Verwendung wasserdurchlässiger Straßenbelagsarten anzustreben. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollten nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie es aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist. Zur Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen sind auf KFZ-Stellplätzen wasserdurchlässige, begrünbare Beläge wie Rasenverbundpflaster, Rasengittersteine u.ä. zu verwenden.

- *Kleinklimatische Effekte*

Durch die Beseitigung der vorhandenen Vegetation und Oberflächenversiegelung geht die Bedeutung der bisher unbebauten Fläche für das örtliche Kleinklima verloren (Temperaturlausgleich, Feuchtigkeitsregulierung, Staubbildung). Flachdächer und schwach geneigte Dächer (Neigung bis 20°) sind daher zur Stabilisierung des örtlichen Klimas extensiv mit einem niedrigen Staudenbewuchs zu begrünen und dauern zu unterhalten.

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Sie sind in jeder Phase der Baudurchführung vor schädigenden Einflüssen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu bewahren. Als Grundlage dient die DIN 18 920 BauGB "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

6. Ergänzung des Bauantrages

Die vorgesehene Gestaltung der Bepflanzung bedarf der behördlichen Genehmigung. Um das geforderte Mindestmaß an Durchführung zu sichern, ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan einzureichen.

*A2 22-25/M.3-8-45
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB*


Müller
Stadtbaudirektor

*Karlsruhe, den 30.11.95
gez. Lusing*