



SO	I
Lebensmittelmarkt	
1200	a
FD, SD	0°-10°

max. zul. Gebäudehöhe 8,5 m

WA	II
350	o
SD	32°-42°

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - Algemeines Wohngebiet
 - Gewerbegebiet
 - Gewerbegebiet, eingeschränkt
 - Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsdauer
 - Maß der Nutzung / Anzahl Vollgeschosse
 - Bruttogrundfläche in qm / Bauweise
 - Dachstuhl / Dachterrasse (Nur bei Gebäuden mit ...)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Gebäudeüberhöhung
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise, st. Tit.
 - Schulhaus
 - Fachhochschule
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 und (6) BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Örtliche Veranstaltungen
 - Festveranstaltung
 - Strahlenanfallflächen
 - Strahlengrenzgebiete
 - Feststellbereich
 - Bereich ohne Zu- und Abfuhr
- Verkehrsf lächen (§ 9(1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Strahlenanfallflächen
 - Strahlengrenzgebiete
 - Feststellbereich
 - Bereich ohne Zu- und Abfuhr
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
 - Leitung, unterirdisch
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
 - Übersiedlungsfläche
 - Private Grünfläche
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 und (6) BauGB)
 - Wassersflächen
- Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - Räume erhalten
 - Räume erhalten
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Straßen des öffentlichen Geltungsbereichs
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit unzulässig befriedeten Stoffen belastet sind (Nur im Falle 8. Hinweis)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Mehrfamilienhäuser (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stützfläche
 - Mit Baurecht zu bebauende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 und (6) BauGB)
 - Leitungsrecht
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 18 und (6) BauGB)
 - Abfuhr



5

.....FERTIGUNG
STADT GAGGENAU

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HUMMELBERG, ALTNEUFELD, BÄUMBACH"

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Blatt 2.2

Entwurf + Planfertigung	von 18.09.2005	PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
Planer:	Dipl.-Ing. A. Schell	STADT GAGGENAU
Zeichner:	Dipl.-Ing. A. Schell	VERBAND DER ARCHITECTEN

Verfahrensübersicht und Austerlegung	von 22.11.2004	Öffentliche Bekanntmachung	am 06.10.2005
Entwurf + Planfertigung	von 18.09.2005	Öffentliche Bekanntmachung	am 06.10.2005
Verfahrensveröffentlichung	am 22.11.2004	Veränderung	am 23.09.2005
Öffentliche Austerlegung	am 22.11.2004	Öffentliche Bekanntmachung	am 23.09.2005
Beschreibung Träger Öffentlicher Besondere	am 22.11.2004		
Beschreibung der eingereichten Anträge	am 22.11.2004		

Aufstellung der Satzung, Datum: _____

(Schell, Oberbürgermeister)

Stempel: STADT GAGGENAU

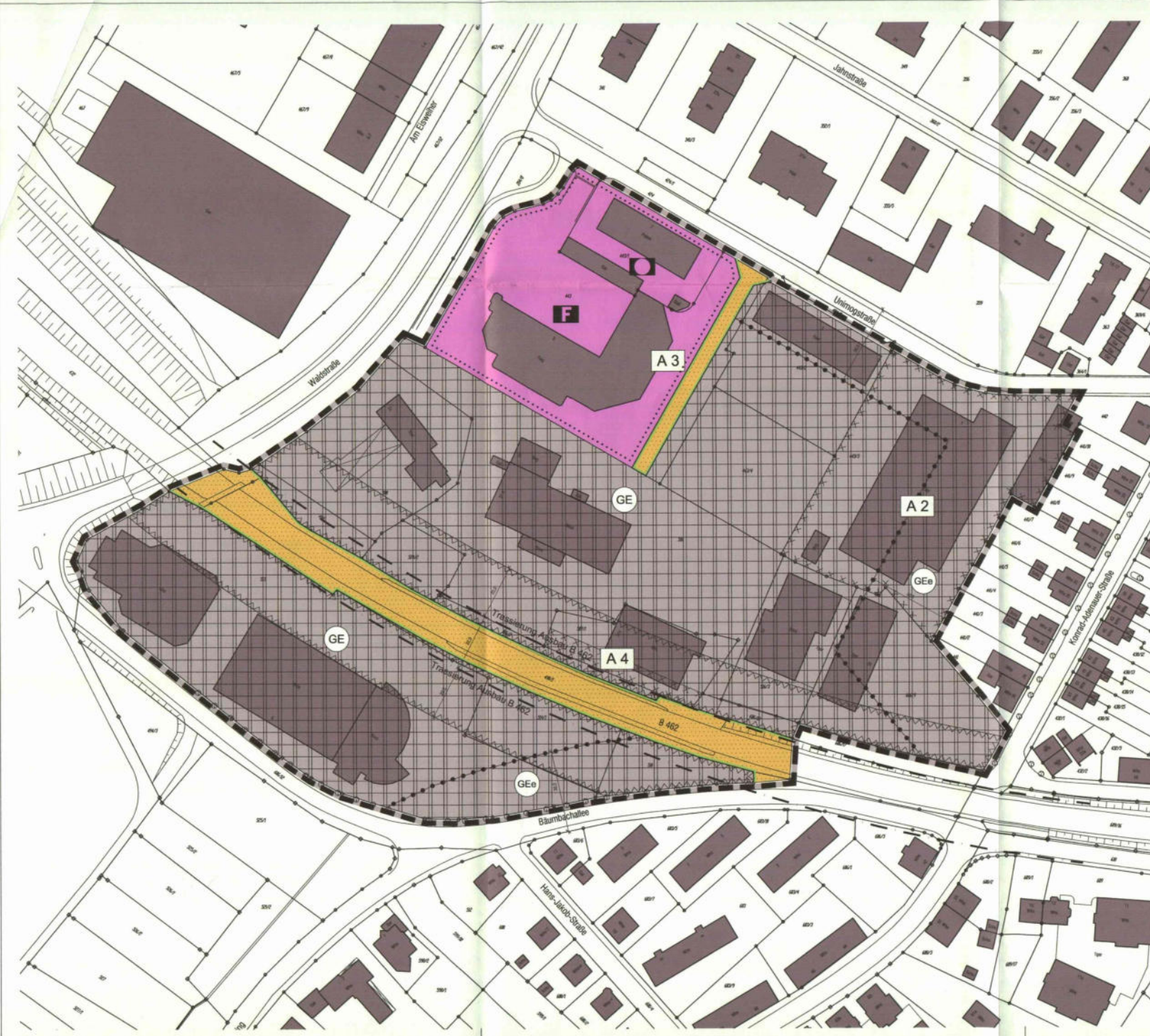
30. NOV. 2005

Vermerke: Dieser Bebauungsplan wurde nach Herstellung gebildet

rechtsverbindlich am _____

rechtsverbindlich am _____

Pangrundlage: Katasterplan Vermessungsamt



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Gewerbegebiete
 - Gewerbegebiete, eingeschränkt
 - Sondergebiete
- Mäß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 13 BauNVO)
 - Mittelgeschossigkeit
 - Art der Nutzung / Anzahl Vollgeschossiger Wohneinheiten in einer Baueinheit (Einschneidung / Durchdringung (max. auf Gebäuhöhe - 1x))
- Baureihe, Baupresen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
 - Baugruppe
 - Gebäudeanordnung
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise, v. Teil
 - Selbstbau
 - Flächbau
 - FD
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 und (6) BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Veranstaltungen
 - Feuerwehr
- Verkehrsmitteln (§ 9(1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Stadteisenbahnflächen
 - Stadteisenbahngrünflächen
 - Eisenbahnbereich
 - Bereich ohne Zu- und Abfahrt
- Vor- und Entsorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
 - Leitung, unterirdisch
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
 - Überschutzgrünfläche
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 und (6) BauGB)
 - Wasserflächen
- Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - Fläche erhalten
 - Struktur erhalten
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des baulichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 6 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Flächen inhaltlich als unzulässig/bedingtes Zulässig sind (Abs. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)
 - Umgrenzung von Flächen für Mehrfamilien (§ 9(1) Nr. 4 und 23 BauGB)
 - Bestuhlung
 - Mit Flächen zu bebauenden Flächen (§ 9(1) Nr. 21 und (6) BauGB)
 - Laubengänge
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Befreiung nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 9(1) Nr. 10 und (6) BauGB)
 - Abbruch



4

FERTIGUNG

STADT GAGGENAU

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HUMMELBERG, ALTNEUFELD, BÄUMBACH"

BEBAUUNGSPLAN M 1:1.000 Blatt 2.1

Entwurf + Planfertigung vom 10.03.2006		PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST	
Planer: Dipl.-Ing. A. Schill	geprüft: 20.03.2006	STADT PLANUNG UND ARCHITECTUR	
Zustimmend: Dipl.-Ing. A. Schill	geprüft: 20.03.2006	Dipl.-Ing. G. SCHILL FRIEDRICH TRIMPLER + ARCHITECTUR	
VERFAHENSÜBERSICHT UND AUSFÜHRUNG			
Abgabetermin:	am 22.11.2004	Öffentliche Bekanntmachung:	am 08.10.2005
Früherer Bebauungsplan:	besteht aus 13.08.2005	Öffentliche Bekanntmachung:	am 08.10.2005
Planänderung:	am 07.10.2005	Veröffentlichung:	am 21.10.2005
Öffentliche Auslegung:	besteht aus 20.03.2006	Öffentliche Bekanntmachung:	am 23.03.2006
Beabsichtigte Träger öffentlicher Belange:	am 21.03.2006	am 22.03.2006	
Bestand über eingetragene Änderungen:	am 22.03.2006		
Zustimmend:	am 22.03.2006		
Ausfertigung der Entwürfe, Genehmigungen:	am		
(Stichtag, Obergrenzpreis):		(Stichtag):	
Identifizierung des Bebauungsplans durch:		Öffentliche Bekanntmachung:	am 3.0. NOV 2006
Vermerke			
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:			
rekursiv/andernfalls am:	Abgabetermin:		
rekursiv/andernfalls am:	Abgabetermin:		
Plangrundlage			
Katastrale Vermessungsgrundlage:	am 27.09.2004		
Bestand über eingetragene Änderungen:	am		
Erstellungsjahr/Planungsjahr:	am		



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zur 9. Änderung
des Bebauungsplans
„HUMMELBERG, ALTNEUFELD, BÄUMBACH“
in der Stadt GAGGENAU**

(in Kraft getreten am 07.07.1964, letzte Änderung in Kraft getreten am 17.12.1970)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Zeichnerischen Teil (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans enthält Bereiche mit unterschiedlich umfangreichen Festsetzungen. Für den östlichen Teilbereich sind Festsetzungen i.S. eines

„Qualifizierten“ Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB

und für den westlichen Teilbereich sind Festsetzungen i.S. eines

„Einfachen“ Bebauungsplanes i.S.v. § 30 (3) BauGB getroffen.

In den Bereichen des „Einfachen“ Bebauungsplanes enthält die Änderung des Bebauungsplans nur Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen. Bezüglich des Maßes der Baulichen Nutzung sowie aller anderen Beurteilungskriterien richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Örtlichen Bauvorschriften finden keine Anwendung.

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird festgesetzt als:

1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO)

gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm und einer Bruttogeschossfläche von 1200 qm sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen. (Grundlage Gutachten Dr. Acocella vom 25.05.2004)

1.1.2 Die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren müssen mit dem Schwerpunkt im Bereich Lebensmittel min. 85 % der Verkaufsfläche einnehmen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

- 1.3.1 Gem. § 1 (5 + 9) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Ausnahmsweise ist der Handel mit Kfz, Kfz-Zubehör (LKW, PKW, Motorräder), Mineralöl und Brennstoffen zulässig. Gem. § 1(10) BauNVO sind Erweiterungen und Änderungen bestehender Nutzungen und Anlagen sowie Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass sich daraus keine unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung ergeben.
- 1.3.2 Gem. § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

1.4 Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)

gem. § 8 BauNVO

- 1.4.1 Gem. § 1 (4) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.4.2 Gem. § 1 (5 + 9) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig. Ausnahmsweise ist der Handel mit Kfz, Kfz-Zubehör (LKW, PKW, Motorräder), Mineralöl und Brennstoffen zulässig.
- 1.4.3 Gem. § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

1.6 Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.7 Private Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.8 Grünflächen - Uferschutzstreifen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gem. § 68 b WG sind die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der Baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze, durch die Festsetzung der max. zulässigen Bruttogeschossfläche und bereichsweise durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m bestimmt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE

gem. § 22 BauNVO

Gem. Planeintrag ist bereichsweise ein offene (o) oder eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO für Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu 60 m festgesetzt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäuderichtung) ist bereichsweise durch Planzeichen im Zeichnerischen Teil (Bl. 2) zwingend festgesetzt. Eine Abweichung von bis zu 10 Grad ist zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan als Sichtdreiecke gekennzeichneten Bereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe – bezogen auf die jeweilige Fahrbahnoberkante – und von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

7. NEBENANLAGEN

gem. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.2 Im Sondergebiet sind Stellplätze sowie überdachte Stellplätze für Einkaufswagen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Zeichnerischen Teil (Bl. 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Anlieferungsbereiche von Einzelhandelseinrichtungen sind so auszubilden, dass für die umliegenden Gebäude die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung eingehalten werden.
Empfohlen wird eine komplette Einhausung mit vollflächig schließendem Tor.

10.2 Fahrgassen von Stellplatzanlagen und Zufahrten zu Anlieferungsbereichen sind zu asphaltieren oder mit einem fugenlosen, phasenfreien Pflaster zu versehen.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG gem. § 9 (1) BauGB

1. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1.1 Die Bäume im Stellplatzbereich und im Grünstreifen entlang der Strasse mit einer Breite von weniger als 3 m sind in Pflanzquartiere wie in der Anlage „Pflanzempfehlungen“ zum Bebauungsplan beschrieben, zu pflanzen.
- 1.2 Die Bäume im Stellplatzbereich und im Grünstreifen zwischen Stellplätzen und Strasse sind mittels Schutzbügel o.ä. wirksam vor mechanischer Beschädigung durch Anfahren zu schützen.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE PFLANZBINDUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

- 2.1 Die im Bebauungsplan mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind entsprechend der Anlage „Pflanzempfehlungen“ standortgerechte Bäume anzupflanzen und zu pflegen (Mindestqualität für alle Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe mind. 2 m).
- 2.3 Auf der Böschung im Süden des Sondergebietes (Bereich 2) sind mindestens 3 großkronige Bäume aus der Liste 1.2 der „Pflanzempfehlungen“ zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Festlegung des Geländeverlaufs um das Gebäude zu bestimmen (Mindestqualität für alle Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe mind. 2 m).
- 2.4 Die Böschungen im Osten und Süden des Gebäudes sind mit der Saatgutmischung „Blumenwiese“ und die Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und entlang der Strassen sind mit der Saatgutmischung „Kräuterrasen“ entsprechend Punkt 3.1. und 3.2 der Anlage „Pflanzempfehlungen“ zum Bebauungsplan herzustellen und zu unterhalten.

Auf der Böschung zwischen dem Parkplatz und den Gärten (Bereich 1) ist eine heckenartige Gehölzpflanzung aus den Arten in Liste 2 der „Pflanzempfehlungen“ zu pflanzen.

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm hoch. Pflanzverbund: mind. 2-reihig, Pflanzabstand mind. 1 x 1,5 m, d.h. mind. 15 Pflanzen je 10 lfm Böschung. Die Böschungsneigung darf max. 1:1,5 betragen.

B. HINWEISE

1. PLANVORLAGE

Im Bauantrag ist in einem beizufügendem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, in welcher Art die festgesetzten Anpflanzungen, Einsaaten, Belagseigenschaften und Hilfs- und Schutzmaßnahmen für die Bäume realisiert werden sollen, damit die Möglichkeit zur Kontrolle der Umsetzung gegeben ist (Monitoring i.R.d. Umweltprüfung).

2. **BODENSCHUTZ**

allgemein

Bezüglich des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wird auf die Berücksichtigung des Bodenschutzgesetzes, der Merkblätter der Wasserwirtschaftsverwaltung sowie der Broschüre der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg hingewiesen.

3. **ALTLASTEN**

3.1 **Goldstein-Gelände, Berliner Straße – A 1**

gem. Erweiterter Untergrunderkundung, Büro Reutemann (28.07.2003 / 09.07.2004),
gem. Stellungnahme Landratsamt Rastatt vom 05.11.2004

Für die Grundstücke Berliner Straße 2, Flst.Nrn. 1048, 1049/1, 1051 und 1052 wurde im Rahmen von Bodenluft-, Boden- und Grundwasserbeprobungen eine lokale Begrenzung zeitlich abnehmender erhöhter Schadstoffkonzentrationen im abstromigen Grundwasser festgestellt. Die Durchführung einer fachtechnischen Kontrolle in Form von weiteren regelmäßigen Beprobungen mit Auswertung für einen Zeitraum von zwei Jahren ist erforderlich.

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass sich bei einer Nutzungsänderung des Geländes oder bei Tiefbauarbeiten Auflagen hinsichtlich Bauüberwachung und Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials ergeben können. Ebenso muss ein künftiger Tankausbau gutachterlich überwacht werden.

Gem. Stellungnahme Landratsamt Rastatt vom 10.11.2005

Unabhängig von der bisherigen Betrachtung der Bereiche Tankstelle und Tankanlage stellt das eigentliche Autohaus ebenfalls eine Altlastenverdachtsfläche dar. Vor dem Abbruch des Autohauses sind daher weitere Erkundungsmaßnahmen durch ein geeignetes Fachinstitut erforderlich.

3.2 **DaimlerChrysler-Gelände, Unimogstraße – A 2**

gem. Grundwassermonitoring, Arcadis Consult (05.12.2003)

Auf dem Grundstück Unimogstraße 1, Flst.Nr. 443/3, wurde für die Bereiche der ehem. Tankanlagen (heute Schulungsgebäude) und der Waschhalle im Rahmen einer Schadenserkundung zeitlich abnehmende erhöhte Schadstoffkonzentrationen an MKW und BTEX sowie PAK festgestellt. Die Höhe der Konzentrationen spiegelte sich jedoch im Grundwasser nicht wieder. Eine regelmäßige Beprobung von 1999 bis 2003 ergab eine zeitliche Abnahme der gemessenen Werte, ab Juni 2002 wurden keine Grenzwerte mehr überschritten. Im Rahmen einer Behördenbesprechung am 18.06.2003 wurde auf Basis dieser Ergebnisse die Einstufung dieser Fläche in die Kategorie B (Belassen zur Wiedervorlage / Entsorgungsrelevanz) vorgenommen. Damit sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich, jedoch besteht bei Eingriffen in den Untergrund Entsorgungsrelevanz.

3.3 **ehem. Tankstelle B 462 – A 4**

Gem. Stellungnahme Landratsamt Rastatt vom 10.11.2005

Auf dem Grundstück Nr. 507/1 befindet sich der Altlastenstandort „Hahn & Vetter BP Tankstelle“, Obj. Nr. 03070. Die Tankstelle wurde 1997 rückgebaut. Im Randbereich zur B 462 verblieb eine Restbelastung im Untergrund. Nach mehrjähriger Grundwassersanierung ist der Standort mit „B nach Sanierung, Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. Bei Baumaßnahmen können Auflagen hinsichtlich der Entsorgung von belastetem Erdaushub erforderlich werden.

3.4 **Hinweis:** Bodenkontaminationen können grundsätzlich auch unabhängig von einer Einstufung im Altlastenkataster vorkommen.

4. GEOTECHNIK UND GRUNDWASSER

Gem. Stellungnahme RP Freiburg, Geologisches Landesamt vom 26.10.2005

Im Plangebiet stehen neben anthropogenen Aufschüttungen oberflächennah überwiegend junge Talablagerungen an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfestigkeit sein können. Die Mächtigkeit dieser quartären Ablagerungen ist unbekannt. Tonig-sandige Schichten des Rotliegenden werden am Südrand des westlichen Teilbereichs und im Westteil des östlichen Teilbereichs sowie im tieferen Untergrund angetroffen. Der Grundwasserabstand ist möglicherweise gering. Auf die vorhandenen Altlasten wird hingewiesen.
Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei Einschnitten in das Grundwasser ist zu berücksichtigen, dass diese möglicherweise mit CKW belastet sein könnten. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden ist weiter zu berücksichtigen, dass möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten.

5. STELLUNGNAHME TELEKOM AG vom 24.10.2005

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 Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com Ressort, Ressort PTI Offenburg (PTI 31), Postfach 1140 in 77601 Offenburg so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Gem. Stellungnahme RP Karlsruhe vom 18.10.2005

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Gaggenau, den 19.09.2005,
geändert und ergänzt gem. Beschluss
des Gemeinderates vom 20.03.2006,
ergänzt gem. Beschluss
des Gemeinderates vom 22.05.2006

Der Oberbürgermeister




Anlage: Pflanzempfehlungen

PFLANZEMPFEHLUNGEN ALS ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bäume

1.1 Geeignete großkronige Arten zur Verwendung entlang der Ränder des Parkplatzes:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silberlinde

1.2 Geeignete großkronige Arten zur Verwendung auf den Böschungen im Osten und Süden:

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie

Die tatsächlichen Standorte für die Bäume (Mindestanzahl 3) auf der Böschung im Süden des LIDL-Marktes können erst im Freiflächengestaltungsplan nach Vorlage des Gebäudeentwurfes mit Darstellung des Anschlusses an das Gelände festgelegt werden.

1.3 Geeignete mittelgroße Arten zur Verwendung zwischen den Stellplätzen

Corylus colurna	Baumhasel
Robinia pseudacacia "Unifoliola"	Einblättrige Robinie
Ulmus x hollandica "Groeneveld"	Mittelgroße Form der Holländischen Ulme

Für alle Bäume zwischen den Stellplätzen muss ein wirksamer Schutz vor mechanischer Beschädigung durch Anfahren errichtet werden, z.B. Baumbügel.

Mindest-Qualitäten für alle unter 1.1. bis 1.3 genannten Bäume:

3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe mind. 2 m

Pflanzquartier:

Für alle Bäume in den Stellplätzen und für Bäume in Grünstreifen, die schmaler als 3 m sind, ist ein ausreichend großes Pflanzquartier mit geeigneter Vegetationstragschicht und Wurzelraumbeifütterung herzustellen. Die Pflanzgrube muss 1,5 m tief sein, das Volumen des Pflanzquartiers 12 m³ betragen und die Vegetationstragschicht den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen¹ entsprechen.

¹ FLL – Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate. Bonn, 1. Auflage 2004

2. Sträucher als Böschungsbepflanzung zwischen Parkplatz und Gärten

Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Anlehnung an § 29a NatSchG BW soll nur gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Es ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen.

Geeignete Arten sind:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis *	Kriechende Rose *
Rosa canina	Hundsrose
Sarothamnus scoparius*	Besenginster*

Die mit * gekennzeichneten Arten sind etwas niedrigwüchsiger und deshalb an den Rändern zu pflanzen.

Mindest-Qualitäten:

2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 80 cm hoch;
Cytisus scoparius mit Topfballen oder im Container

Pflanzschema:

Mindestens 2-reihige, versetzte Pflanzung, Richtwert für Pflanzabstände mind. 1 x 1,5 m, entspr. Mind. 15 Stück je 10 lfm Böschung.

3. Saatgutmischungen für unterschiedliche Nutzungsansprüche und Standortbedingungen

Die nachfolgend aufgeführten Saatgutmischungen enthalten verschiedene Anteile von Wildkräutern mit unterschiedlichem Blüheffekt. Als Nahrungsangebot und Nistplatz bieten sie - im Gegensatz zu intensiv gepflegtem Einheitsrasen - einer Vielzahl von Kleinstlebewesen Lebensraum und können somit zum ökologischen Ausgleich für die bauliche Beanspruchung des Planungsgebiets beitragen.

Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Anlehnung an § 29a NatSchG BW soll nur Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Bezug für Saatgut aus regionaler Herkunft z.B. durch:

- Hof Berg-Garten GbR, Lindenweg 17, 79737 Herrischried, Tel. (07764) 239
- Rieger-Hofmann GmbH, Dorfstr. 110, 74572 Blaufelden, Tel. (07952) 5682

3.1 Saatgutmischung "Blumenwiese" zur Einsaat der Böschungen im Osten und Süden des LIDL-Geländes

Bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten zur Einsaat extensiv genutzter Bereiche. Im Frühjahr und nach Mahd auch zum Betreten geeignet.

		Mischungsanteil in Gewichts-%
Gräser		gesamt: 50
Wiesenfuchsschwanz	<i>Alopecurus pratense</i>	2,5
Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	7,5
Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>	2,5
Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	10
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>	10
Horst-Rotschwingel	<i>Festuca rubra commutata</i>	7,5
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>	10
Kräuter		gesamt: 50
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	1
Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	0,5
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>	0,1
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>	0,2
Wiesen-Kümmel	<i>Carum carvi</i>	0,5
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>	3,5
Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	1,5
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>	1
Weiße Möhre	<i>Daucus carota</i>	0,5
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>	2
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	1
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium pratense</i>	1
Echtes Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>	0,5
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	2,5
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>	0,7
Herbst-Löwenzahn	<i>Leontodon autumnalis</i>	1,5
Rauher Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	1,5
Wiesen-Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	3
Hornschofenklee	<i>Lotus corniculatus</i>	0,5
Kuckuckslichtnelke	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	1
Moschusmalve	<i>Malva moschata</i>	2
Esparsette	<i>Onobrychis viciifolia</i>	1
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>	1
Große Bibernelle	<i>Pimpinella major</i>	0,5
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	1
Gemeine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	2
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>	0,5
Zottiger Klappertopf	<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	0,5
Großer Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>	1
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratensis</i>	6
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	4,5
Gemeines Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>	3
Wiesen-Bocksbart	<i>Tragopogon pratensis</i>	3

Aussaatzmenge 4 g/qm; Pflegeansprüche: 2 - 3 Schnitte im Jahr; Schnitthöhe 5 - 10 cm;
Abräumen des Mahdguts.

3.2 Saatgutmischung "Kräuterrasen" zur Einsaat der Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und entlang der Strasse

Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen mit schnittverträglichen Blütenpflanzen zur Einsaat stärker genutzter Bereiche in öffentlichen und privaten Grünflächen.

		Mischungsanteil in Gewichts-%
Gräser		gesamt: 80
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	10
Kammgras	Cynosurus cristatus	5
Schaf-Schwingel	Festuca ovina	20
Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra	25
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis	20
Kräuter		gesamt: 20
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium	1,5
Kriechender Günsel	Ajuga reptans	0,3
Gänseblümchen	Bellis perennis	0,2
Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis	0,3
Kleinköpfiger Pippau	Crepis capillaris	0,2
Heidenelke	Dianthus deltoides	0,5
Wiesen-Labkraut	Galium mollugo	2,5
Echtes Labkraut	Galium verum	1
Herbst-Löwenzahn	Leontodon autumnalis	2
Rauher Löwenzahn	Leontodon hispidus	1,5
Wiesen-Margerite	Leucanthemum vulgare	1,5
Hornschotenklee	Lotus corniculatus	1
Gelbklee	Medicago lupulina	0,5
Mittlerer Wegerich	Plantago media	1
Frühlings-Schlüsselblume	Primula veris	0,3
Gemeine Braunelle	Prunella vulgaris	2,55
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus	0,4
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis	1,8
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris	0,75
Gamander-Ehrenpreis	Veronica chamaedrys	0,2

Aussaatmenge 6 g/qm;

Pflegeansprüche: 4 (- 6) Schnitte im Jahr; Schnitthöhe nicht unter 3 cm.

Lörrach, erarbeitet zum 19.9.2005

kamm + pohla

dipl. ing. freie landschaftsarchitektinnen

schwarzwaldstr. 3 79 539 lörrach
tel. 0 76 21 / 8 62 00 fax 8 62 99

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**zur 9. Änderung
des Bebauungsplans
„HUMMELBERG, ALTNEUFELD, BÄUMBACH“
in der Stadt GAGGENAU**

(in Kraft getreten am 07.07.1964, letzte Änderung in Kraft getreten am 17.12.1970)

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben in durchgehenden Grundfarbtönen zu gestalten. Grelle und phosphorisierende Farben sind unzulässig.
- 1.2 Reflektierende und glänzende Materialien als Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach unzulässig, Verglasungen und Anlagen zur Energiegewinnung sind ausgenommen.
- 1.3 Dächer
 - 1.3.1 Im Sondergebiet sind Flach- und Satteldächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind hier nur zum Zweck der Energiegewinnung zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind.
 - 1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 32 – 42 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind hier nur dunkle (graue, rote bis rotbraune) Materialien zulässig.

2. WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNG

gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

- 2.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig, ausgenommen sind Vordächer.
- 2.2 Weit strahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Anlagen mit Lasertechnik oder ähnlich lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.
- 2.3 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen müssen so beschaffen sein, daß Anlieger und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.
- 2.4 Im Sondergebiet ist im Bereich einer Einfahrt ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,5 m und einer Fläche von max. 6,5 qm zulässig.
- 2.5 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen innerhalb des Sondergebietes darf 20,0 qm nicht übersteigen.
- 2.6 Fahnenwerbung ist unzulässig.

3. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplätze entlang von Grünflächen und im Bereich von Baumstandorten sind min. zu 40 % in wasserdurchlässigem Material (z.B. Verbundpflaster mit Sickeröffnungen) herzustellen.

4. ZÄUNE UND EINFRIEDIGUNGEN

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 4.1 Einfriedigungen in Form von Thuja- oder Koniferenhecken sind unzulässig.
- 4.2 Im Sondergebiet sind Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmsweise ist zur Sicherung des Anlieferbereichs ein max. 3 m hoher transparenter Drahtgitterzaun zulässig.
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Bereich der Privaten Grünflächen sind transparente Drahtgitterzäune bis 1,60 m Höhe zulässig.

5. FREIFLÄCHEN

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1 Die nicht zur Erschließung oder für Stellplätze erforderlichen Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abzuschirmen.

Gaggenau, den 19.09.2005
Geändert und ergänzt gem. Beschluss
des Gemeinderates vom 20.03.2006

Der Oberbürgermeister

