



SO Lebensmittelmarkt	GH 154,50 m NHN
GR 1.700 m <sup>2</sup>	I 
FD, PD, SD max. 10°	a

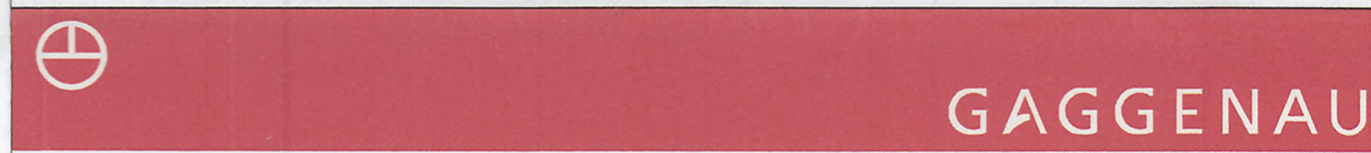
### VERFAHENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 06.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.12.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 06.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.12.2021
Öffentliche Auslegung	vom 27.12.2021 bis 04.02.2022
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 15.12.2021
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 16.12.2021 bis 04.02.2022
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 02.05.2022

Ausfertigung  
Gaggenau, den 03.05.2022  
*C. Florus*  
C. Florus (Oberbürgermeister)



Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 02.06.2022
--	---------------



GAGGENAU

STADT GAGGENAU

4

### BEBAUUNGSPLAN "HUMMELBERG, ALTNEUFELD, BÄUMBACH" 11. ÄNDERUNG im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

.....FERTIGUNG

### ZEICHNERISCHER TEIL



RECHT UND PLANEN  
ABT. STADTPLANUNG

12.04.2022

M: 1 : 500

### PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

**GR** Maximal zulässige Grundfläche  
1.700 m<sup>2</sup>

**I** Maximale Zahl der Vollgeschosse

**GH** Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise

Baugrenzen

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein-/Ausfahrtsbereiche

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Grundstückseingrünung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

**E** Erhalt Bäume

**M1** Maßnahme 1: Dachbegrünung

Sonstige Planzeichen

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**U** Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(Sichtdreiecke, Gewässerrandstreifen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**GR\_FR\_LR** Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**B** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**FD, PD, SD** Dachform Flachdach, Pultdach, Satteldach

**max. 10°** Zulässige Dachneigung

**145,00 x** Bestandshöhen in Meter über NHN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundfläche (GR)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform, Dachneigung	Bauweise

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)



GAGGENAU

2. FERTIGUNG

**Bebauungsplan**  
**"Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach"**  
**11. Änderung**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung der Bekanntmachung

12.04.2022

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Hinweise**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07LID20006

Stadt Gaggenau

Bebauungsplan „Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach“, 11. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach“, 11. Änderung liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

#### **1.1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) gemäß der als Anlage beigefügten Sortimentsliste zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gaggenau 2021 und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup>. Der Anteil an sonstigen nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten darf, gemessen nach Verkaufsfläche, insgesamt nicht mehr als 15 % betragen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **1.2.1 Überbaubare Grundfläche**

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.700 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss.

#### **1.2.3 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 154,50 m NHN.

### **1.3 Bauweise**

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude kann abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen.

### **1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. Nr. 22 BauGB)**

Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

Flächen und Nebenanlagen zur Abstellung von Müllsammelbehältern sind in ihrer Summe auf 12 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch ohne explizite Flächenausweisung ausnahmsweise zugelassen werden.

### **1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Sichtdreiecke gekennzeichneten Bereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe - bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche freizuhalten.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist eine Bebauung oder eine übermäßige Rodung von Gehölzen unzulässig.

### **1.6 Zufahrten**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten sind nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen zulässig.

### **1.7 Führung von Versorgungsleitungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Leitungen zur Inanspruchnahme des Leitungsrechts im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen LR 1 und LR 2 sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **M 1: Dachbegrünung**

Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist (Dachbegrünung). Dies gilt nicht, soweit auf Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung installiert und diese dort nicht mit der Umsetzung einer Dachbegrünung in Einklang gebracht werden können.

Für untergeordnete Dachflächen, die im Zuge einer Erweiterung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich zusätzlich entstehen und eine Größe von jeweils 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigen, können Ausnahmen zugelassen werden.

## **1.9 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche LR 1 und LR 2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadt Gaggenau, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau) zu belasten. Die Flächen sind dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung mit Stellplätzen kann ausnahmsweise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zugelassen werden. Im Übrigen ist eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen unzulässig.

Bei der Begründung eines Leitungsrechtes auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche LR 2 können in Bezug auf den Punkt des Eintritts der Leitung in die Fläche des Sondergebiets Lebensmittelmarkt Abweichungen zugelassen werden, wobei die festgesetzte Breite des Leitungsrechts gewährleistet sein muss.

## **1.10 Flächen und Maßnahmen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Umsetzung von Vorhaben ist zu beachten:

- Fahrgassen von Stellplatzanlagen und Zufahrten zu Anlieferungsbereichen sind mit einer Asphaltdecke oder einem fugenlosen Pflaster auszuführen.
- Der Anlieferungsbereich des Einkaufsmarktes ist komplett mit einer Einhausung zu versehen und mit einem dichtschießenden Tor zu versehen. Das Schalldämmmaß des Tores darf 21 dB nicht unterschreiten.
- Bei der Auslegung der haustechnischen Anlagen oder einer Erneuerung ist darauf zu achten, dass die Schallimmissionen nicht höher als durch die hier berücksichtigten Anlagen sind:
  - Schallleistungspegel Rückkühler (Vollastbetrieb): je Lw = 69 dB(A)
  - Schallleistungspegel Wärmepumpen (Normalbetrieb tags); je Lw = 74 dB(A)
  - Schallleistungspegel Wärmepumpen (abgesenkter Betrieb nachts): je Lw = 70 dB(A)

### **1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage) als Ersatz vorzunehmen.

Weitere Bäume sind innerhalb des Sondergebietes vorzusehen. Insgesamt müssen mind. 26 Bäume gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage) innerhalb des Sondergebietes und/oder den privaten Grünflächen angepflanzt werden. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Für neugepflanzte Bäume innerhalb der Stellplatzflächen sowie für Bäume in Grünstreifen ist ein ausreichend großes Pflanzquartier herzustellen (Tiefe der Pflanzgrube mind. 1,5 m, Volumen des Pflanzquartiers mind. 12 m<sup>3</sup>, Wurzelraumbelüftung). Die Vegetationstragschicht hat den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. zu entsprechen.

Neugepflanzte Bäume an oder innerhalb der Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen sind mit einem Schutzbügel gegen mechanische Beschädigungen zu schützen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hummelberg, Altneufeld, Bäumbach“ 11. Änderung liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

#### 2.1.1 Materialien und Farbgebung

Folgende Materialien und Farben sind unzulässig:

1. Verwendung von behandelten Gebäudebestandteilen aus Holz (Verschalungen, Balken u. ä.) mit für Säugetiere (insb. Fledermäuse) giftigen Stoffen;
2. Verwendung von reflektierenden und glänzenden Materialien für Fassade, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einfriedigungen;
3. Reinweiße (Hellbezugswert  $Y > 85$ ) oder schwarze (Hellbezugswert  $Y < 6$ ) Farben.

#### 2.1.2 Dächer

Im SO sind Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

Dachbegrünungen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen den First, den höchsten Punkt der Dachhaut oder die Oberkante der Attika nicht überragen. Sie müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Dachrand einhalten und dürfen nicht mehr als 0,50 m aus der Dachfläche hervortreten.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern bzw. über Dachtraufen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen auf Vordächern.

Grell leuchtende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Anwohner und Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich einer Einfahrt ist im SO ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,50 m zulässig. Fahnenwerbung ist unzulässig.

Die Ansichtsgröße einzelner Werbeanlagen darf 6,50 m<sup>2</sup>, die Ansichtsgröße aller Werbeanlagen summiert 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die die bestehende Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche verändert wird, sind nur ausnahmsweise und nur im technisch unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig.

### 2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen von Grundstücken und Sichtschutzanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einfriedungen und Sichtschutzanlagen dürfen an keiner Stelle eine Höhe von 1,20 m überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksflächen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.
- Soweit bei geländebedingt unbedingt erforderlichen Stützmauern, die höher als 1,20 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.
- Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Dies ist gegeben, wenn mindestens zwei Drittel der Ansichtsfläche der Einfriedung luft- und lichtdurchlässig sind, wobei an keiner Stelle der Einfriedung größere vollständig geschlossene Flächen zulässig sind. Hiervon unberücksichtigt bleiben technisch unbedingt erforderliche Stützmauern oder Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m.
- Bandeinlagen sind unzulässig.

### 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Ausführung von nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes entstehenden Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil > 14%, z.B. 10 cm x 10 cm und kleiner oder fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch und überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Hierbei sollte standortgerechte, wenn möglich heimische Bepflanzung gewählt werden. Alternativ ist die Entwicklung von Blüh- oder Ruderalflächen zulässig.

### 2.6 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen oder Bauten für Abfallbehälter oder Müllcontainer sind baulich zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen optisch abzuschirmen.



### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt zu informieren.

Das Flurstück 1049/1 ist aufgrund der Vorgängernutzung mit Autohaus und Tankstelle im Altlastenkataster des Landratsamtes mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) erfasst. Bei Eingriffen in den Untergrund ist das Landratsamt - Umweltamt zu beteiligen.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### 3.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

### **3.5 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> einzuholen. Anfragen zu Grundwasserständen können an das Landratsamt Rastatt gerichtet werden: Landratsamt Rastatt, Umweltamt, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt, Tel.: 07222/381-4200.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rastatt, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

### **3.6 Heilquellen**

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Zone III für die Elisabethen-, Schanzenberg- und Laurentiusquelle (Stadt Gaggenau, OT Rotenfels HQ52, HQS-Nr.: 216-052).

### 3.7 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

### 3.8 Vorgaben zur Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz nachtaktiver Tiere auf den absolut erforderlichen Umfang zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED) mit einer warmen Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zu wählen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtenden Flächen nach unten abstrahlend zu fokussieren. Auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Oberflächentemperatur von 60° C ist zu achten.

### 3.9 Vorgaben zum Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Betriebsvorgaben zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes sind auf den Zeitraum von 07 bis 21 Uhr zu beschränken.
- Zur Einhaltung von Lärmgrenzwerten ist eine Anlieferung des Einkaufsmarktes - mit Ausnahme von Zeitungen/Zeitschriften mit Transportern - nur im Zeitraum zwischen 06 und 22 Uhr zulässig.
- Das Tor der Anlieferung ist während des Entladungsvorgangs geschlossen zu halten.
- Es sind lärmreduzierte Einkaufswagen zu verwenden.
- Mitarbeiter haben die Parkplätze am Marktgebäude sowie an der Einfahrt an der Berliner Straße zu nutzen.

Die Vorgaben und Empfehlungen der „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ vom August 2021 sind zu beachten.

Gaggenau, den 03.05.2022



C. Florus (Oberbürgermeister)

## Anlage Sortimentsliste

gemäß Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gaggenau 2021

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bücher
- Camping und Zubehör
- Computer, Software, Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren)
- Haushaltswaren/Bestecke
- Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen
- Künstlerbedarf
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik/Akustik
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel inkl. -geräte/ -bekleidung
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe, Holz
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser)
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Maschinen und Werkzeuge
- Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel)

## Anlage Pflanzenliste

### Bäume

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

Geeignete großkronige Arten zur Verwendung an den Rändern des Parkplatzes

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

Geeignete großkronige Arten zur Verwendung östlich und südlich des Marktes

Winterlinde	Tilia cordata	Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea	Vogelkirsche	Prunus avium
Kastanie	Aesculus x carnea		

Geeignete mittelgroße Arten zur Verwendung auf der Parkplatzfläche

Baumhasel	Corylus colurna
Robinie	Robinie pseudacacia „Unifoliola“
Holl. Ulme	Ulmus x hollandica „Groenveld“

### Sträucher

Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 80 cm hoch

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

Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt soll nur gebietsheimisches Pflanzengut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Es ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen.

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Kriechende Rose	Rosa arvensis	Hundsrose	Rosa canina
Besenginster	Sarothamnus scorpiarius		

Saatgutmischungen für unterschiedliche Nutzungsansprüche von 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 Planungsgebietes beitragen. Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt soll nur gebietsheimisches Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.