

ZEICHENERKLÄRUNG

**SD**  
 Art der baulichen Nutzung (§91(1) Nr. 1 BauGB)  
 Sondergebiet für einen großräumigen Erholungscharakter in  
 einem Landschaftsschutzgebiet (§30 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO  
 i.V.m. § 115 und § 119 BauNVO vgl. Textteil)

**GEE**  
 Einseitiges Gewässer (§19 BauNVO i.V.m. § 115 und  
 § 119 BauNVO) für bestimmte nicht zentrale Siedlungs-  
 und Freizeitzwecke (§19 BauNVO)

**GI**  
 Industriegebiet (§9 BauNVO)

**TH**  
 Maß der baulichen Nutzung (§91(1) Nr. 1 BauGB)  
 Maximal zulässige Traufhöhe (§18 BauNVO)  
 Maximal zulässige Firsthöhe (§19 BauNVO)  
 Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (§18(1) BauNVO)

**FD**  
 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

**FD**  
 Baumassenzahl (§21 BauNVO)

**FD**  
 Offene Bauweise (§21(2) BauNVO)

**FD**  
 Abwechslende Bauweise (§22(4) BauNVO)

**FD**  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§91(1) Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze (§23(1) und (2) BauNVO)

**FD**  
 Stellung der baulichen Anlagen (§91(1) Nr. 1 BauGB)

**FD**  
 Öffentliche Verkehrsflächen (§91(1) Nr. 11 BauGB)

**FD**  
 Öffentliche Parkierung, Baumstandort (geplant)

**FD**  
 Straßeneinfache

**FD**  
 Verkehrsgrünfläche

**FD**  
 Geh-/Radwegfläche

**FD**  
 Stellplätze (§91(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12(1) BauNVO)

**FD**  
 private Verkehrsfläche

**FD**  
 private Verkehrsfläche

**FD**  
 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwick-  
 lung von Boden, Natur und Landschaft (§91(1) Nr. 20 BauGB)

**FD**  
 Maßnahme 1: Renaturierung des Stahlbaches

**FD**  
 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Begrünungen sowie  
 Flächenbestimmungen (§91(1) Nr. 25 und 26 BauGB)

**FD**  
 Baum Planung (Pflg) / Baum Bestand (Pfl)

**FD**  
 Pflanzgebiet Stellplatzbereich

**FD**  
 Pflanzgebiet Bumpflanzung entlang Murgtalstraße

**FD**  
 Pflanzgebiet entlang K 3737

**FD**  
 Pflanzgebiet Entmündung Murgtalstraße in K 3737

**FD**  
 Pflanzgebiet Bereich Kreisverkehr

**FD**  
 Wasserflächen und Bäche (§9 Abs. 1 BauGB) der  
 Hochwasserschutz und die Regulate des Wasserflusses  
 (§91(1) Nr. 16 und (6) BauGB)

**FD**  
 Wasserflächen und Gewässerstreifen

**FD**  
 Flächen für Ver- und Entsorgung (§91(1) Nr. 12 und Nr. 13  
 BauGB)

**FD**  
 Elektrizitätsversorgung / Trafostation

**FD**  
 Abwasser / Regenklärbecken RKB 31

**FD**  
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§91(1) Nr. 13  
 und (9) BauGB)

**FD**  
 Unentgeltliche Hauptleitung Strom + Trinkwasser

**FD**  
 Leitungsrechte (§91(1) Nr. 21 BauGB)

**FD**  
 Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 10m)

**FD**  
 Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 3 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 4 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 5 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 6 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 7 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 8 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 9 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 10 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 11 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 12 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 13 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 14 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 15 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 16 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 17 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 18 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 19 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 20 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 21 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 22 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 23 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 24 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 25 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 26 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 27 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 28 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 29 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 30 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 31 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 32 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 33 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 34 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 35 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 36 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 37 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 38 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 39 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 40 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 41 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 42 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 43 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 44 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 45 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 46 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 47 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 48 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 49 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

**FD**  
 Leitungsrecht 50 zu Gunsten der Stadtwerke Gaggenau (Breite 2m)

SD	TH max = 9,00m	FD 0° - 10°
	FH max = 12,00m	FD 0° - 10°
0,55	3,5	60,0° - 10°
a1		60,0° - 10°

GEE	TH max = 8,00m	FD 0° - 10°
	FH max = 10,00m	PD 0° - 15°
0,55	3,5	SD 15° - 35°
0		

GI	TH max = 10,00m	FD 0° - 10°
	FH max = 14,00m	PD 0° - 15°
0,6	6,0	SD 15° - 35°
a2		

**VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
 Ortsliche Bekanntmachung  
 Fristzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
 (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Fristzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Erneuter Aufstellungsbeschluss  
 (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB) und  
 Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Bereitsichtigung der Behörden von Auslegung  
 (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung:  
 Gaggenau, den 08. April 2008

C. Frensch, Bürgermeister

In Kraft treten des Bebauungsplanes  
 durch ortsbildliche Bekanntmachung  
 (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Planfertigung:  
 am: 23. Juli 2007  
 am: 02. August 2007  
 vom: 03. August 2007  
 bis: 24. August 2007

am: 01. August 2007  
 bis: 07. September 2007

am: 03. Dezember 2007

am: 03. Dezember 2007

am: 20. Dezember 2007

am: 07. Januar 2008  
 bis: 08. Februar 2008

am: 03. Januar 2008

am: 07. Januar 2008  
 bis: 08. Februar 2008

am: 07. April 2008

STADT GAGGENAU  
 PLANUNGSGRUPPE KOLZ

VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

STADTBAUAMT, BAUVERWALTUNGSABTEILUNG

B. Schäuble - Bürgermeisterin

am: 14.08.2008

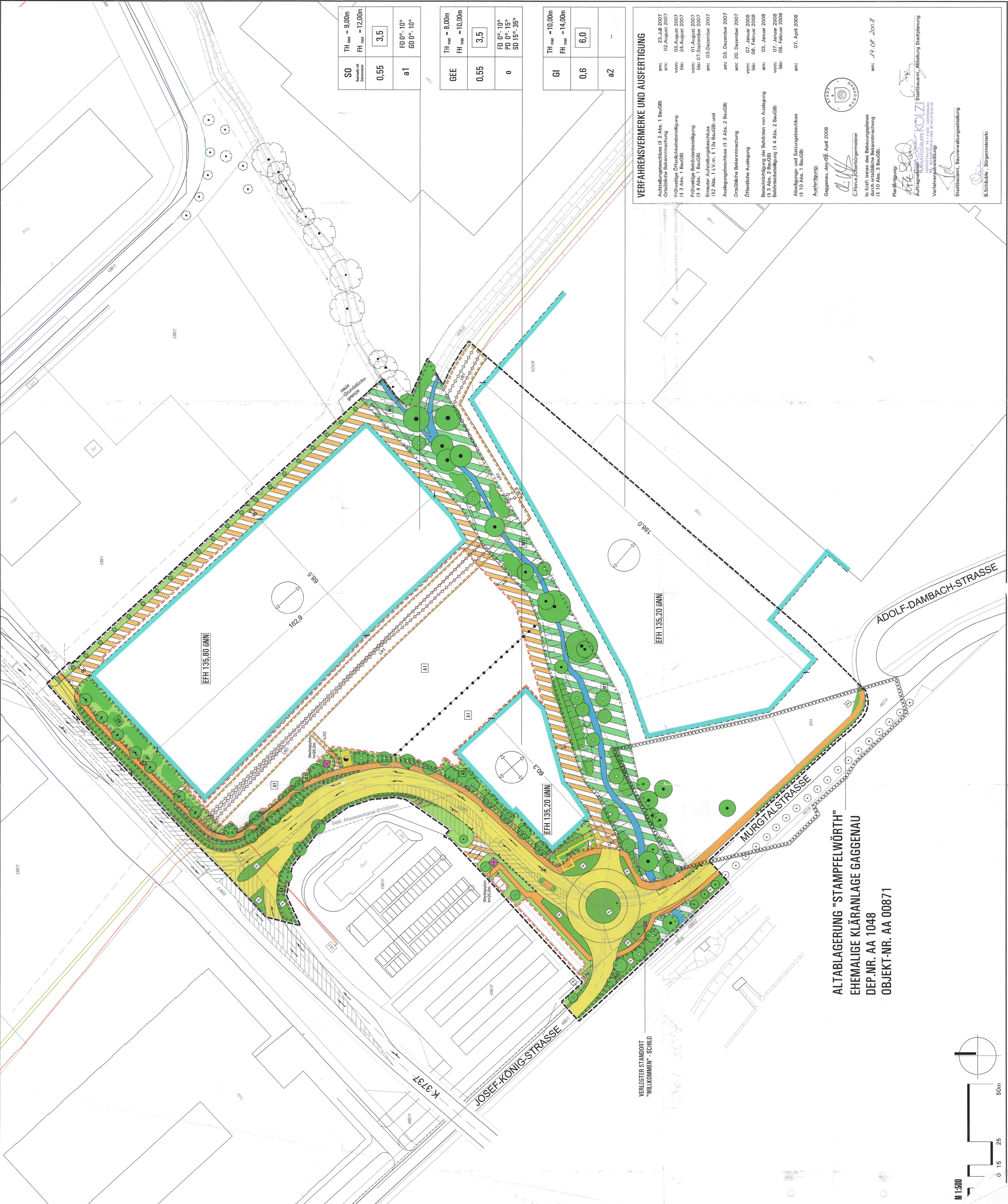
STADTBAUAMT, BAUVERWALTUNGSABTEILUNG

VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

STADTBAUAMT, BAUVERWALTUNGSABTEILUNG

VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

STADTBAUAMT, BAUVERWALTUNGSABTEILUNG



LANDKREIS RASTATT

STADT

4.  
.....FERTIGUNG

**GAGGENAU**

STADTTEIL BAD ROTENFELS

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Am Stahlbach"

22. November 2007 / 28. März 2008

Stadt Gaggenau  
Stadtbauamt  
Hauptstraße 71  
76571 Gaggenau  
Tel.: 07225/962-0  
Fax: 07225/962-377  
Stadtbauamt@gaggenau.de

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A  
71636 Ludwigsburg  
Tel.: 07141/97301-0  
Fax: 07141/97301-10  
info@planungsgruppe-koelz.de

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I Seite 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I Seite 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991; Seite 58).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 29.10.2003 (GBl. S. 695) und vom 19.10.2004 (GBl. Seite 771), durch Verordnung vom 29.10.2004 (GBl. Seite 810) sowie durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seiten 884, 895).
- GemO-BW = §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVGI. Seite 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GVBl. Seite 271).

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zum Bebauungsplan "Am Stahlbach" in der Stadt Gaggenau – Stadtteil Bad Rotenfels**

(Änderung des Bebauungsplanes "Holderwädele, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele" in Kraft getreten am 27.09.1990 / Änderung des Bebauungsplanes "Neuwiesenäcker" in Kraft getreten am 29.04.1998)

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

###### **1.1.1 Allgemeine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

In diesem Bebauungsplan ist als „Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt: Autozubehör, Anhänger; Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge; Farben, Lacke, Tapeten; Fliesen; Gartenbedarf, -geräte; Leuchten; Maschinen und Werkzeuge; Möbel; Musikinstrumente und Zubehör; Rolläden, Markisen; Sanitärbedarf; Teppiche, Bodenbeläge; Waffen, Jagdbedarf (ohne Bekleidung, Schuhe).

Als „Zentrenrelevanter Einzelhandel“ ist in diesem Bebauungsplan festgesetzt: : Antiquitäten; Bekleidung und Zubehör; Bettwaren; Bilderrahmen; Blumen, Samen und Pflanzen; Bücher; Büromaschinen; Camping und Zubehör; Computer und Zubehör; Drogeriewaren; Elektrogeräte (weiße Ware); Foto; Gardinen; Geschenkartikel; Glas, Porzellan, Keramik; Haus-, Heimtextilien, Dekostoffe; Haushaltswaren, Bestecke; Kunstgewerbe, Bilder; Künstlerbedarf, Bastelzubehör; Leder-, Kürschnerwaren; Nähmaschinen; Nahrungs- und Genussmittel; Optik, Akustik; Orthopädietechnik/Sanitätsbedarf; Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Parfümerie; Reformwaren; Schallplatten, CDs, Video; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel, -bekleidung; Tabakwaren; Telekommunikation; Uhren, Schmuck; Unterhaltungselektronik (braune Ware); Zeitungen, Zeitschriften; Zoo

###### **1.1.2 SO = Handelseinrichtung Baumarkt mit Gartencenter**

Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Baumarktes mit Gartencenter gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO.

Die Verkaufsfläche (VF) für das nördliche Baufenster Handelseinrichtung Baumarkt mit Gartencenter wird auf maximal 8.070 m<sup>2</sup> (inkl. Verkaufsfreiflächen) begrenzt.

Dabei sind baumarktspezifischen Sortimente auf max. 3.730 m<sup>2</sup> und die gartencenterspezifischen Sortimente auf max. 3.315 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Verkaufsflächen im Gebäude werden auf bis zur in der Summe max. 7.010 m<sup>2</sup> und die überdachten Freiflächen, die als Verkaufsfläche dienen auf max. 320 m<sup>2</sup> begrenzt.

Baumarktspezifische Sortimente sind: Eisenwaren/Beschläge, Maschinen/Werkzeuge, Bauelemente, Fliesen, Holz, Röllläden/Markisen, Sanitärbedarf, Farben/Lacke (keine Unterrichts- und Künstlerfarben und –zubehör), Tapeten, Heizungen und Öfen.

Gartencenterspezifische Sortimente sind: Pflanzen (keine Schnittblumen), Gartenbedarf und –geräte, Gartendekoration (z.B. Gartenzwerge, Glaskugeln), Pavillons, Sonnenschirme und Gartenhütten.

Die nicht zentrenrelevanten Randsortimente dürfen in ihrer Gesamtverkaufsfläche 1.090 m<sup>2</sup> innerhalb des Baumarktes mit Gartencenter nicht überschreiten. Hierbei darf die Verkaufsfläche von Leuchten und Zubehör max. 315 m<sup>2</sup>, die von Teppichen bzw. Bodenbeläge max. 210 m<sup>2</sup>, die von Möbeln (Möbel, Kü chen, Spü len, Lagerregale, Wohnregale, und Gartenmöbel) bis max. 480 m<sup>2</sup> und die von Autozubehör max. 85 m<sup>2</sup> betragen.

Der Anteil einer im folgenden näher bestimmten Auswahl von zentrenrelevanten Sortimenten darf höchstens in der Summe 645 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Anrechnung der Verkaufsfläche des Backshops/Bistros) betragen und wird sowohl hinsichtlich ihrer max. Teilflächen als auch der Sortimentsarten im folgenden begrenzt: Zoo bis max. 80 m<sup>2</sup>, Fahrräder und Zubehör max. 45 m<sup>2</sup>, Campingartikel bis max. 55 m<sup>2</sup>, Seide- und Trockenblumen max. 120 m<sup>2</sup>, Haushaltswaren max. 70 m<sup>2</sup>, Haus- und Heimtextilien max. 270 m<sup>2</sup> und Bilder/Rahmen max. 125 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind innerhalb der zuvor genannten max. Verkaufsfläche für zentrenrelevante Verkaufsfläche von 645 m<sup>2</sup> folgende Kleinstflächen möglich: Elektrokleingeräte mit max. 10 m<sup>2</sup>, Elektrogroßgeräte max. 25 m<sup>2</sup>, Nahrungs-/Genussmittel max. 20 m<sup>2</sup>, Reinigungsmittel (Drogeriewaren) max. 20 m<sup>2</sup> und die im folgenden näher definierte Gruppe Sonstiges bis zu einer Fläche in der Summe von 160 m<sup>2</sup> möglich. Zu der Gruppe Sonstiges gehören: Feuerwerk, Wohnraumuhren, Freizeit/Spiel und Basteln), Kreativ-Shop (Vasen) Wintergardendekoration (Gestecke), Kreativ-Saison (zu Valentinstag, Muttertag, Oster- und Weihnachtsmarkt), wobei die gesamte Fläche Sonstiges (160 m<sup>2</sup>) für die Präsentation der Saisonartikel genutzt werden kann, allerdings jedes Sortiment auf 25 m<sup>2</sup> begrenzt ist.

Kassenartikel sind bei den oben genannten Höchstgrenzen eingerechnet.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche (VF) von 8.070 m<sup>2</sup> ist ein Backshop/Bistro mit max. 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit 25 m<sup>2</sup> möbliertem Aufenthaltsbereich für Kunden/Besucher zulässig.

### 1.1.3 GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO sind sowohl

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V. mit der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO ist eine Vergnügungsstätte nur in Form einer Diskothek als Nutzung im Gewerbegebiet alternativ zu einem Verkaufsgebäude zulässig.

Zulässig ist eine max. Verkaufsfläche bis zur Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes. Zulässig sind nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente: Baumarktspezifische Sortimente, gartencenterspezifische Sortimente, Leuchten und Zubehör, Teppiche/Bodenbeläge, Möbel und Autozubehör (nähere Definition der Begriffe siehe Erläuterungen in den SO-Festsetzungen "Baumarkt und Gartencenter"). Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

Imbissbuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fliegende Bauten dürfen innerhalb eines Jahres zeitlich befristet unter Einhaltung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden und innerhalb der Freifläche und Sondernutzfläche – Freifläche aufgestellt werden.

### 1.1.4 GI = Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

Gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

#### Klasse 1

Kokereien, Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u.a. sowie von Ferrolegierung, Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung, Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als zehn Produkthanlagen, Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern.

**Klasse 2**

Hochofenwerke, Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht), Erörraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung.

**Klasse 3**

Erzsinteranlagen, Anlagen zur Kohlevergasung, Blei-, Zink- und Kupfererzhütten, Aluminiumhütten, Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien, Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien, Anlagen zum Bau von Schiffskörpern im Freien, Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens zehn Produkthanlagen, Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff, Tierkörperverwertungsanlagen und Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ)**

(§ 19 BauNVO und § 21 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften bzw. der Nutzungsschablone

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe**

(§ 16 (3) Nr. 2 und § 18 BauNVO)

Nach § 18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Entsprechend den Planeinschriften gilt:

TH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Traufhöhe

FH<sub>max.</sub> = maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als unteren Bezugspunkt und die Außenkante der Dachhaut als oberen Bezugspunkt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeinschrieb auf 135,80 üNN für den Baumarkt (mindestens 135,30 üNN) und auf 135,20 üNN für das kleinere Baufenster (mindestens 134,70 üNN) bzw. das Industriegebiet festgesetzt.

Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um bis zu 0,50 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene maximale Traufhöhe eingehalten wird.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (sog. Baufenster).

### **1.4 Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Laut Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone ist eine offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO und eine abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 (4) BauNVO für Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu maximal 165 m zulässig.

Ferner ist eine abweichende Bauweise (a2) gemäß § 22 (4) BauNVO für Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu maximal 175 m zulässig, wobei die Möglichkeit des Grenzbaus an eine ggf. künftig geplante Grundstücksgrenze innerhalb des Flurstücks 4373/10 besteht.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Pfeilrichtungen in der Planzeichnung für eine Gebäude- bzw. Gebäudeteilausrichtung festgesetzt.

### **1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind von sichtbehindernden Einbauten und Bepflanzungen oberhalb einer Höhe von 0,8 m, ausgehend von der unmittelbar angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

### **1.7 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen (GA) und unterirdische Gemeinschaftsgaragen (UGGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze (ST) sowie überdachte Stellplätze für Einkaufswagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Maximal dürfen 340 Pkw-Stellplätze für Kunden/Besucher und Mitarbeiter/Beschäftigte hergestellt werden.

Ansonsten können zusätzliche Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden.



## 1.8 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude (vgl. § 2 (2) LBO-BW) handelt, im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Eine Ausnahme hiervon bilden die für Einkaufswagen überdachten Stellplätze (Einhausungen) innerhalb den für Stellplätze (ST) vorgesehenen Flächen, die jedoch 2% der künftig angelegten Anzahl von Stellplätzen nicht überschreiten dürfen.

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

## 1.9 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung folgendermaßen auf:

- Öffentliche Straßenfläche
- Öffentliche Verkehrsgrünfläche (V)
- Öffentliche kombinierte Geh- und Radwegfläche bzw. Gehwegfläche

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

## 1.10 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

### 1.10.1 RKB 31 – Regenklärbecken

Unterhalb des Bereiches zwischen dem Kreisverkehr und dem 2. Baufenster dient die im Lageplan ausgewiesene Fläche der Unterbringung eines neuen Regenklärbeckens des Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Gaggenau. Oberirdisch wird hierfür ein Schaltschrank angelegt.

### 1.10.2 Umspannstation / Trafostation

Die im Lageplan dargestellte Fläche dient der Unterbringung einer Trafostation der Stadtwerke Gaggenau zur Versorgung der neuen Nutzungen.

## 1.11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

### 1.11.1 RKB 31 – Regenklärbecken

Mit dem Neubau des Regenklärbeckens wird auch ein Überlauf DN 300 an den Mischwasserkanal in der Murgtalstraße und ein Regenwasserkanal DN 1200 mit Anschluss an den Stahlbach geschaffen.

### 1.11.2 Abfalllagerflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Abfall- und Recycling-Container nur innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen aufgestellt werden.

## 1.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

### 1.12.1 Leitungsrecht – LR1

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht (LR1) besteht zugunsten der Stadtwerke Gaggenau – 20 kV-Leitung und Wasserleitung DN 400 mit Steuerkabel und Leerlaufleitung DN 200 in den Stahlbach inkl. Leerlaufschacht.

Ein insgesamt 10 m breiter Schutzstreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht mit Gebäuden überbaut werden und nicht mit tief wurzelnden Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden.

### 1.12.2 Leitungsrecht – LR2

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht (LR2) besteht zugunsten der Stadtwerke Gaggenau – 2 Trassen für 20 kV-Leitung und 2 Steuerkabel zur geplanten Transformatorenstation.

Ein insgesamt 2 m breiter Schutzstreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht mit Gebäuden überbaut werden und nicht mit tief wurzelnden Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden.

### 1.12.3 Leitungsrecht LR3

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht (LR3) gilt zugunsten der Stadt Gaggenau – Trasse der Regenwasserzuleitung DN 1200 und Regenwasserableitung des neuen Regenklärbeckens RKB 31 sowie der Überlauftrasse DN 300 an den Mischwasserhauptsammler DN 1200 des Abwasserverbandes Murg.

Ein 6 m breiter Schutzstreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht mit Gebäuden überbaut werden und nicht mit tief wurzelnden Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden.

### 1.12.4 Leitungsrecht LR4

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht (LR4) gilt zugunsten der Stadt Gaggenau – Trasse des Mischwasserhauptsammlers DN 1200 des Abwasserverbandes Murg.

Ein Korridor von 1 m, jeweils parallel zur äußeren Leitung gemessen, ist von Einrichtungen, die die Sicherheit der Versorgungsanlagen gefährden, freizuhalten. Dies betrifft insbesondere die Errichtung von Gebäuden oder die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

#### 1.12.5 Leitungsrecht LR5

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht (LR5) gilt zugunsten der Stadt Gaggenau – Trasse des Regenwasserkanals DN 1000.

Die Stadt Gaggenau ist berechtigt, die Leitung dauernd in dem Grundstück zu belassen, bestimmungsgemäß zu benutzen, jederzeit die zum Betrieb, Untersuchung, Instandhaltung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten zu lassen.

#### 1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Bereiche der Anlieferung und Warenannahme von Einzelhandelseinrichtungen sind so auszubilden, dass für benachbarte Gebäude die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der dort festgesetzten Nutzungsart eingehalten werden.

Die Zu- und Abfahrtsbereiche zu den Anlieferungsbereichen sowie die Fahrgassen innerhalb der Stellplatzbereiche sind im Asphalt auszubilden.

## **2. FESTSETZUNGEN AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

### **2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **2.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen**

- a) Renaturierung des Stahlbaches.
- b) Festsetzung von Pflanzgebotsflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken.
- c) Festsetzung von Einzelpflanzgeboten.
- d) Erhalt vorhandener Bäume und Gehölze.
- e) Solitärlaubebäume in Form von Hochstämmen im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind durch Schutzeinrichtungen gegen mechanische Beschädigungen durch das Anfahren von Kraftfahrzeugen zu schützen.
- f) Die offenen Stellplätze für Kunden/Besucher sind teilversiegelt bzw. unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- g) Das auf Dachflächen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Regenrückhaltebecken bzw. Zisternen zu sammeln und über einen Überlauf gedrosselt in den Stahlbach abzuleiten.  
Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rastatt einzuholen (§ 45b (3) WG).  
Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- h) Regenwasserversickerung  
Bei der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist weitestgehend die natürliche Versickerung von Regenwasser vorzusehen.

Versiegelte oder teilversiegelte Grundstücksflächen (Stellplätze) sind in angrenzende Pflanzflächen bzw. unversiegelte, begrünte Mulden-Rigolen-Systeme auf den Grundstücken zu entwässern oder dem Grundstücksentwässerungssystem zuzuleiten.

Niederschlagswasser aus betrieblichen Umgangsflächen darf nicht in den Mulden abgeleitet werden.

- i) Fachgerechter Umgang mit Boden.

### 2.1.2 Festsetzungen zur Maßnahme M1 – Renaturierung des Stahlbaches

Der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Stahlbachabschnitt soll renaturiert werden. Durch Maßnahmen wie die Entfernung vorhandener Böschungs- und Sohlbefestigungen sowie der Herstellung eines geschlängelten Bachlaufs mit verbreiteter Bachsohle wird der Stahlbach naturnah umgestaltet und ökologisch aufgewertet. Durch das Entfernen zweier Rohrdurchlässe wird die ökologische Durchgängigkeit verbessert.

Die neu gestalteten Uferböschungen sind mit folgenden Arten zu bepflanzen:

#### Bäume als Heister 300–350 cm bzw. Stammbüsche 18–20 cm

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

#### Sträucher > 60–80 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vorhandene Schilfbestände sind soweit wie möglich zu erhalten. Von den Umgestaltungsmaßnahmen betroffene Schilfbestände sind auszuheben und an geeigneten Stellen wieder anzusiedeln.

### 2.1.3 Gestaltungskonzept Stahlbachrenaturierung

Die ökologische Bedeutung des Stahlbachabschnitts ist im Bereich des Planungsgebiets derzeit durch folgende anthropogene Aspekte beeinträchtigt:

- § Böschungs- und Sohlbefestigungen
- § strukturarmer, geradliniger Verlauf
- § Durchlässe
- § kleine Abstürze
- § Einlauf
- § fehlende Ufergehölze
- § Böschungsoberkante der südlichen Uferseite grenzt direkt an versiegeltes Betriebsgelände der Fa. Dambach an.

Um den Stahlbachabschnitt im Bereich des Planungsgebiets künftig ökologisch aufzuwerten sind folgende Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- § Entfernung der Sohl- und Böschungsbefestigungen
- § Entfernung zweier Durchlässe und Überfahrten
- § Neugestaltung der Ufer- und Böschungssituation, Verbreiterung der Bachsohle
- § Herstellung eines geschlängelten Bachlaufs
- § Neupflanzung von Gehölzen und ufertypischen Pflanzen
- § punktuelle Sicherung der gefährdeten Böschungsbereiche mit Steinschüttungen.

Für die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen wurde ein Gestaltungsplan durch das Büro Bioplan – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Sinsheim, erarbeitet. In diesem sind die Einzelmaßnahmen sowie der umgestaltete Bachlauf mit beispielhaften Querschnitten dargestellt.

## 2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume (Pfg) und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes (GOP Anlage 2) mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß der Tabelle zur Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zugelassenen Einfriedigungen, Pylone und Versorgungsanlagen (RKB, Trafostation). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Bei der Pflanzung von Bäumen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

### a) Pflanzgebot Stellplatzbereich A1

Auf Parkplatzanlagen auf privaten Grundstücksflächen ist je acht Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum sind bepflanzte Baumscheiben von mind. 4 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl zu pflanzender Bäume ist stets aufzurunden. Die straßen- bzw. wegbegleitenden Baumpflanzungen nach Pflanzgebot A2 können angerechnet werden. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugü berhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind durch Schutzeinrichtungen gegen mechanische Beschädigungen durch das Anfahren von Kraftfahrzeugen zu schützen.

Die nicht befestigten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Pro 100 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste mit einem Mindestumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden. Die Baumpflanzungen gemäß Pflanzgeboten A1 (Parkplatzbäume) und A2 (Straßenbegleitende Baumpflanzungen) können angerechnet werden.

b) Pflanzgebot entlang der Murgtalstraße A2

Zusammenhängende Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft einzusäen.

Auf den straßen- bzw. wegbegleitenden privaten Pflanzgebotsflächen entlang der Murgtalstraße ist eine Baumreihe gemäß den Darstellungen in Anlage 2 des GOP's, aus *Acer platanoides* (Spitzahorn), Mindeststammumfang 25 – 30 cm, Stammhöhe mind. 4,50 m anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen unter den Baumpflanzungen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen sowie mit unregelmäßig angeordneten Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen gemäß der Artenverwendungsliste zu unterpflanzen.

c) Pflanzgebot entlang K 3737 A3

Die Baumreihe entlang der K3737 ist zu erhalten. Die Pflanzgebotsfläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen sowie mit unregelmäßig angeordneten Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen gemäß der Artenverwendungsliste zu unterpflanzen.

d) Pflanzgebot Einmündung Murgtalstraße in K 3737 A4

Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Einmündung der Murgtalstraße in die K3737 sind, gemäß den Darstellungen in Anlage 2 des GOP's, beidseitig *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), Mindeststammumfang 25 – 30 cm, Stammhöhe mind. 4,50 m anzupflanzen. Die Flächen unter den Baumpflanzungen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

e) Pflanzgebot Bereich Kreisverkehr A5

Entsprechend den Darstellungen in Anlage 2 des GOP's sind auf der Grünfläche südwestlich des Kreisels eine Baumgruppe aus *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), Mindeststammumfang 25 – 30 cm, Stammhöhe mind. 4,50 m anzupflanzen. Die Flächen unter den Baumpflanzungen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

Die Bepflanzung parallel zur Bahntrasse, ist aus Gründen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

### Artenverwendungsliste

#### Bäume:

Acer platanoides (20 – 30 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus (25 – 30 m)	Bergahorn
Fraxinus excelsior (20 – 35 m)	Esche
Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 – 20 m)	Esche (kegelförmig)
Quercus robur (25 – 35m)	Stieleiche

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster*
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technische Mitteilungen GW 125 vom März 1989 zu beachten.

### **2.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung (Pfb) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten gemäß der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen gegen Beschädigung und zum Erhalt von gesondert gekennzeichneten Bäumen (Pfb) nach den jeweils neuesten Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LG4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern") und DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu treffen.

### **2.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Behandlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wurde der, auf der Grundlage des bisher gültigen Planungsrechts ermittelte, fiktive "Bestand" im Verhältnis zur aktuellen Planung vergleichend betrachtet.

Diese Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) wurde nach dem Biotopwertverfahren der LUBW durchgeführt.



Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt eine konkrete externe Kompensationsmaßnahme im Stadtteil Bad Rotenfels definiert.

#### Entfernen einer Erdablagerung im Gommersbachtal

Nördlich des Gommersbachs befindet sich auf Rotenfelser Gemarkung (Flst. 1072) eine etwa 650 m<sup>2</sup> große Altablagerungsfläche (vgl. GOP Anhang I, Abbildung 2). Die Aufschüttung besteht überwiegend aus Erdaushub mit geringen Bauschuttanteilen und erstreckt sich im nördlichen Grundstücksbereich über die gesamte Grundstücksbreite von etwa 25 m auf einer Länge von ca. 30 m.

Die auf dem Flst. 1072 vorhandene Erd- bzw. Bauschuttablagerung, mit einem Gesamtvolumen von etwa 670 m<sup>3</sup>, ist im Zuge der Maßnahmenumsetzung ordnungsgemäß zu beseitigen. Auf den freigelegten Flächen ist Oberboden in einer Mindeststärke von 30 cm aufzubringen und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus sü dwestdeutscher Herkunft anzusäen. Die Wiese ist dauerhaft extensiv (2-schürige Mahd; Mitte Juni/September) zu pflegen.

Hierzu ist zwischen der Stadt Gaggenau und dem Landratsamt Rastatt (untere Naturschutzbehörde) ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen.

### **3. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)**

#### **3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Gaggenau und das Referat für Denkmalpflege (Referat 25) beim Regierungspräsidium Karlsruhe zu unterrichten.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen, ebenso wie auf die Bestimmungen des § 27 Denkmalschutzgesetz über Ordnungswidrigkeiten.

#### **3.2 Wasserrecht (§ 37 (4) WG)**

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Rastatt als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Rastatt als Unterer Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

#### **3.3 Hebeanlagen**

Je nach Höhenlage möglicher Kellergeschosse bzw. Untergeschosse im Zuge einer Neubebauung, ist gegebenenfalls der Einbau einer Hebeanlage mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) vorzusehen.

#### **3.4 Bodenschutz**

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

– Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der technischen Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- N Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- N Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- N Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $lc > 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

– Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

– Verwertung von Erdaushub

Erdaushub soll verwertet werden. Hinweise hierzu erteilt die Stadt Gaggenau. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rastatt abzustimmen.

– Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse (Container) aufzustellen.

Zur Thematik des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wird auf die Berücksichtigung des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Merkblätter der Wasserwirtschaftsverwaltung sowie der Broschüre der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg hingewiesen.

Aufgrund der spezifischen Baugrundeigenschaften mit jungen Talablagerungen, der Grundwasserthematik und des durch Auffüllungen gebildeten oberflächennahen Baugrundes, wird für die weiterführende Planung zu geotechnischen Fragen eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im an den Stahlbach südlich angrenzenden Bereich befindet sich die Altablagerung "Stampfelwörth" (Dep. Nr. AA1048 / Objekt-Nr. AA 00871). Daher ist innerhalb dieses Bereiches bei sämtlichen Bauvorhaben das Landratsamt Rastatt als zuständige Fachbehörde zu beteiligen.

### **3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung (Schaltkästen Strom / Telekommunikation) sowie deren Unterhaltung zu dulden.

Hinweis: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der

Deutschen Telekom AG, T-Com, Ressort Produktion  
Infrastruktur Offenburg (PTI 31),  
Postfach 1140, 77601 Offenburg

so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **3.6 Planvorlage / Genehmigungsverfahren Bauantrag**

Im Bauantrag ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, in welcher Art die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen mit entsprechenden Hilfs- und Schutzmaßnahmen für die Bäume umgesetzt werden sollen, damit die Möglichkeit zur Kontrolle der Umsetzung gegeben ist (Monitoring).

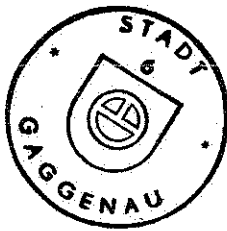
Im Rahmen des Bauantrages / Entwässerungsgesuches wird zur Entwässerung des Bauvorhabens eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU).

Im Vorfeld zu den Erschließungsmaßnahmen und mit dem Bauantrag zum Baumarkt mit Gartencenter ist eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt beim Landratsamt Rastatt zur Ausnahme vom Anbauverbot nach § 22 (1) Satz 2 Straßengesetz für die entlang der K 3737 geplanten Stellplätze zu stellen und im Rahmen der Ausführungsplanung die Abstimmung zur neuen Verkehrsanbindung und Steuerung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt K 3737 / Murgtalstraße durchzuführen.

Gaggenau, 08. April 2008

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister



LANDKREIS RASTATT

STADT

.....<sup>4</sup>.....FERTIGUNG

**GAGGENAU**

STADTTEIL BAD ROTENFELS

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Am Stahlbach"

22. November 2007 / 28. März 2008

Stadt Gaggenau  
Stadtbauamt  
Hauptstraße 71  
76571 Gaggenau  
Tel.: 07225/962-0  
Fax: 07225/962-377  
Stadtbauamt@gaggenau.de

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A  
71636 Ludwigsburg  
Tel.: 07141/97301-0  
Fax: 07141/97301-10  
info@planungsgruppe-koelz.de

Nach § 74 der LBO für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Gaggenau in öffentlicher Sitzung am 07. April 2008 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

## **§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Abgrenzungsplan dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1 Die Fassadenabwicklungen sind entsprechend dem konstruktiven Achsraster von ca. 7,50 m gestalterisch zu gliedern. Hierbei sind sowohl konstruktiv bedingte Materialwechsel, als auch gestalterische Farbwechsel vorzusehen.
- 2.2 Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Wandbauelemente mit Putz- bzw. Farbgestaltung, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz, Metallbauteile, Glas.
- 2.3 Für Dacheindeckungen und Fassaden sind reflektierende Materialien sowie reinweiße Farben unzulässig. Fassadenflächen in schwarzer Tönung sind lediglich bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- 2.4 Flachdächer bis zu einer Dachneigung von  $DN = 10^\circ$  sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 880,00 m<sup>2</sup> (jeweils von der Außenkante der Dachhaut in senkrechter Projektion gemessen) durch Lichtbänder oder Lichtkuppeln zu gliedern.
- 2.5 Die Höhenausbildung von Lichtbändern oder Lichtkuppeln ist auf 3,00 m, gemessen ab der Oberkante der Dachhaut, beschränkt. Die Dachneigung und Dachform der Lichtbänder bzw. Lichtkuppeln ist frei im Rahmen der maximalen Firsthöhenbeschränkung realisierbar.
- 2.6 Ausnahmsweise dürfen Flachdächer bis zu einer Dachneigung von  $DN = 10^\circ$  ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 1.650,00 m<sup>2</sup> (jeweils von der Außenkante der Dachhaut in senkrechter Projektion gemessen) geschlossen realisiert werden, wenn mehr als 45 % des davon überdeckten Baukörpers oder Baukörperteils in der Fassade verglast ausgeführt sind.

- 2.7 Die Ausführung von extensiv begrünten Dachflächen ist zulässig.
- 2.8 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 2.9 Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (photovoltaische Anlagen) sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren. Hierzu ist allerdings Ziffer 2.3 zu beachten.
- 2.10 Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Energiegewinnung, die innerhalb der Fassadenabwicklung integriert sind. Hierzu ist allerdings Ziffer 2.3 zu beachten.
- 2.11 Im Sondergebiet (SO) – Handelseinrichtung Baumarkt mit Gartencenter sind Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 10° Dachneigung unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Firsthöhe realisierbar.
- 2.12 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind sowohl Flachdächer bis zu 10° Dachneigung und Pultdächer bis zu 15° Dachneigung, als auch Satteldächer zwischen 15° bis 35° Dachneigung zulässig. Für Satteldächer sind zur Dacheindeckung nur dunkle (graubraune, rote bis rotbraune) Materialien zulässig.
- 2.13 Im Industriegebiet (GI) sind sowohl Flachdächer, als auch geneigte Dächer mit bis zu 10° Dachneigung unter Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe realisierbar.

### **§ 3 WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNGSEINRICHTUNGEN** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen auf Dächern der Gebäude sind bis unterhalb der maximalen Traufhöhe zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen in Form von Plakatwänden müssen unmittelbar auf die Fassade aufgebracht werden.  
  
Plakatwände dürfen maximal 3,00 m in der Höhe und maximal 6,00 m in der Breite betragen und den oberen Wandabschluss (Attika) des Gebäudes nicht überragen.  
  
Am Baukörper des Sondergebietes sind bis zu sechs Plakatwände zulässig.
- 3.3 Lichtwerbung in Form von beleuchteten bzw. hinterleuchteten Plakatwänden oder Schriftzügen sind an bis zu drei Stellen in der maximalen Dimensionierung von 3,00 m in der Höhe und 15,00 m in der Breite zulässig.



- 3.4 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen im Bereich der baulichen Anlagen müssen so beschaffen sein, dass benachbarte Anlieger und Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.
- 3.5 Im Sondergebiet Handelseinrichtung Baumarkt mit Gartencenter ist entlang der östlichen Seite Murgtalstraße auf Höhe der Eingangssituation ein Werbepylon mit maximal 25,00 m Höhe zulässig (Höhe wie McDonald's).
- 3.6 Werbefahnen dürfen an Masten von bis zu 10,00 m Gesamthöhe über dem künftigen Geländeniveau von ca. 135,00 m üNN angebracht werden.

Die Einrichtung darf nur in Gruppen bis zu vier Masten erfolgen, wobei die Mastabstände untereinander maximal 4,00 m betragen dürfen. Es dürfen maximal vier Mastgruppen angelegt werden.

#### **§ 4 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze (ST) entlang von Grünflächen, Pflanzbeeten und im Bereich von Baumstandorten sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien, z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, etc. ... herzustellen.

Wasserdurchlässiger Pflasterbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 4,00 cm auszuführen. Ausnahmen hiervon können aus Gründen des Wasserschutzes zugelassen werden.

#### **§ 5 EINFRIEDIGUNGEN UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 5.1 Einfriedigungen der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis max. 0,80 m Höhe gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Ergänzungen sind durch unmittelbar dahinter gepflanzte Hecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune, bestehend aus weitmaschigen Knotenzäunen, Wildzäunen, Spanndrähten an Holzpfosten, etc. zulässig.

- 5.2 Für die Errichtung einer Hecke sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Einfriedigungen in Form von Thuja- oder Koniferenhecken sind unzulässig.
- 5.3 An der Nordostseite des Sondergebietes – Handelseinrichtung Baumarkt mit Gartencenter ist im Bereich der Anlieferumfahrt zur Sicherung der Warenannahme ein maximal 5,00 m hoher transparenter Drahtgitterzaun zulässig.
- 5.4 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 6 HERSTELLUNG VON ANLAGEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 74 (3) Nr. 3 LBO)

- 6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter je m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind gedrosselt durch einen Überlauf an den Stahlbach anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Um eine ausreichende Regenrückhaltung zu erreichen, ist im unteren Drittel der Zisterne eine Drossel- bzw. Pumpenleitung bis zum Hausanschluss-Schacht anzubringen. Diese Leitung muss eine langsame Entleerung der oberen 2/3 der Zisterne ( $q < = 10$  l/s) sicherstellen.

Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rastatt einzuholen (§ 45b (3) WG).

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 8 Außerkraftsetzung**

Mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Stahlbach“ werden die räumlich überlagerten Teile des Bebauungsplanes „Holderwäldle, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele“ (in Kraft getreten am 27. September 1990) und des Bebauungsplanes „Neuwiesenäcker“ (in Kraft getreten am 29. April 1998) außer Kraft gesetzt.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gaggenau, 08. April 2008

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister





**LEGENDE**

**Bestand**

-  Gras-Kraut-Flur, Landschaftsrasen
-  Schotterfläche mit Ruderalflur
-  Ruderalfläche, tlw. mit Gehölzaufwuchs
-  Brennnessel-Dominanzbestand
-  Gewässerböschung, Ufervegetation
-  Schiff
-  Bachsohle
-  Brombeergestrüpp
-  Schnitthecke
-  Ufergehölze
-  Einzelbaum
-  Straße / Weg, versiegelte Fläche
-  Lagerfläche, Rohboden
-  Alllastenfläche
-  bestehender Zaun der Fa. Dambach
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans

ALTABLAGERUNG "STAMPFELWÖRTH"  
 EHEMALIGE KLÄRANLAGE GAGGENAU  
 DEP.NR. AA 1048  
 OBJEKT-NR. AA 00871

		Gesellschaft für Land- schaftsökologie und Umweltplanung	Karlsplatz 1 74889 Sinsheim Tel.: 07261 / 56 21 Fax: 07261 / 6 34 00
PROJEKT: <b>Grünordnungsplan          zum Baugebiet          "Am Stahlbach"</b>	AUFTRAGGEBER: <b>Stadt Gaggenau          OT Bad Rotenfels</b>		
Anlage 1: <b>Bestandsplan</b>			
Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1000	
		Plangröße: 560 x 380 mm	
Bearbeitet: Schlosser, Graus	Gezeichnet: Graus	Datum: 28.03.2008	
Auftraggeber:		Planungsbüro: 	
Datum:			



ALTLAGERUNG "STAMPFELWÖRTH"  
 EHEMALIGE KLÄRANLAGE GAGGENAU  
 DEP.NR. AA 1048  
 OBJEKT-NR. AA 00871

**LEGENDE**

- Bestand**
- Gras-Kraut-Flur, Landschaftsrasen
  - Schotter mit Ruderalflur
  - Ruderalfläche, tw. mit Gehölzaufwuchs
  - Brennnessel-Dominanzbestand
  - Gewässerböschung, Ufervegetation
  - Schilf
  - Brombeergestrüpp
  - Schnitthecke
  - Ufergehölze
  - Einzelbaum
  - Straße, Weg, versiegelte Fläche
  - Lagerfläche, Rohboden
  - Alltastfläche
  - bestehender Zaun der Fa. Dambach

SO Grünflächen Bestand	TH <sub>max</sub> = 9,00 m FH <sub>max</sub> = 12,00 m
0,55	[3,5]
a 1	FD 0°-10° GD 0°-10°
GEE	TH <sub>max</sub> = 8,00 m FH <sub>max</sub> = 10,00 m
0,55	[3,5]
o	FD 0°-10° PD 0°-15° SD 0°-35°
GI	TH <sub>max</sub> = 10,00 m FH <sub>max</sub> = 14,00 m
0,6	[6,0]
a 2	-

**Planung**

- Baufenster Sondergebiet
- Baufenster Gewerbegebiet, Industriegebiet
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche Grundstücksfläche
- Straße / Gehweg
- öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
- Grünfläche auf privaten Grundstücksflächen
- Pfliegeweg
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebotsflächen)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (Pflanzgebot)
- Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot)
- Erhalt von Einzelbäumen (Pflanzbindung)
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- private Verkehrsfläche
- Grenze des Planungsgebietes

Gesellschaft für Landschaftsökologie und  
 Umwelplanung  
 Karlsplatz 1  
 74888 Sinsheim  
 Tel.: 07261 / 56 21  
 Fax: 07261 / 634 00

---

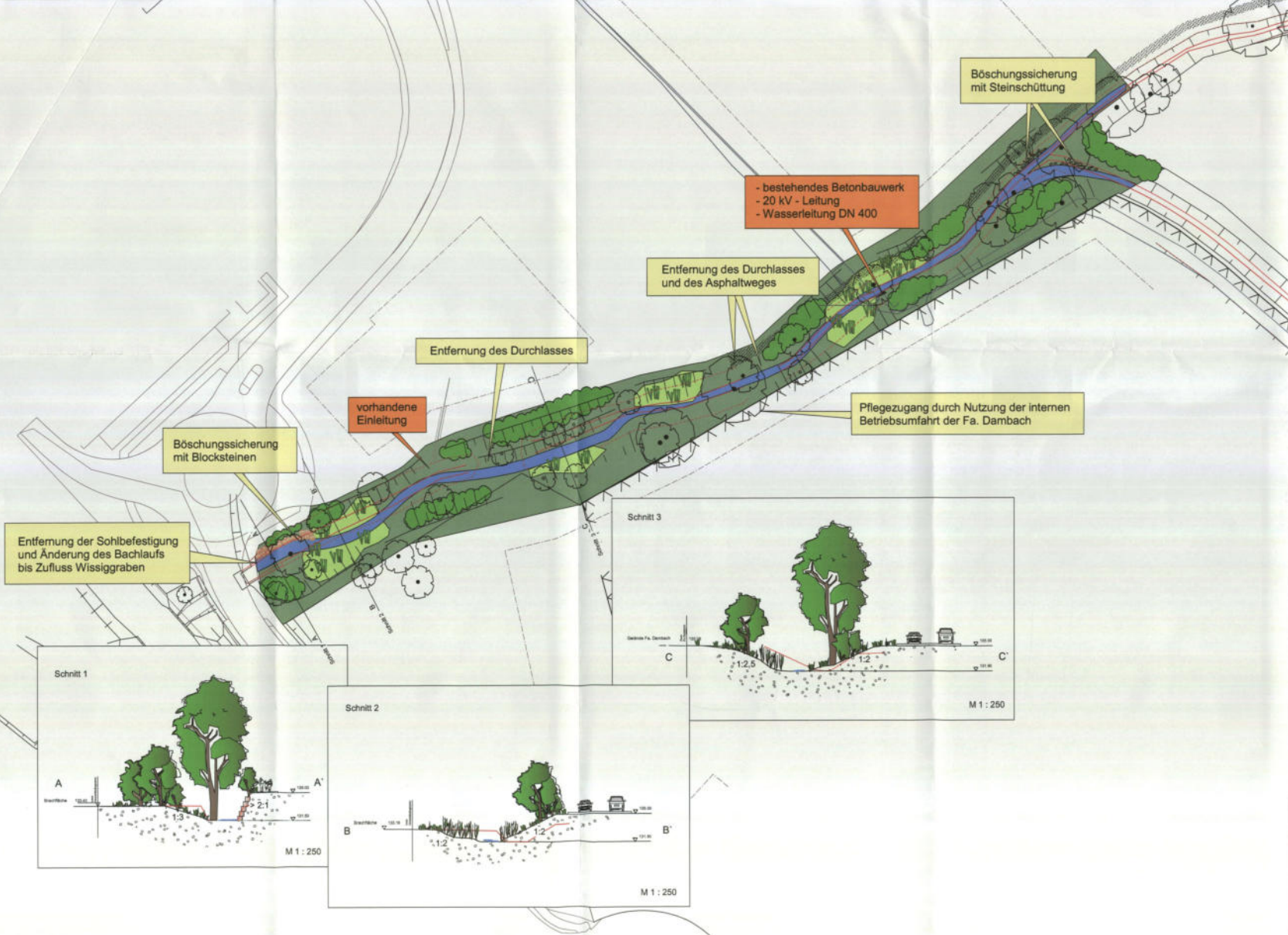
PROJEKT:  
**Grünordnungsplan zum Baugebiet "Am Stahlbach"**

AUFTRAGGEBER:  
**Stadt Gaggenau OT Bad Rotenfels**

---

Anlage 2:  
**Maßnahmenplan**

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1000
		Plangröße: 690 x 380 mm
Bearbeitet: Schlosser, Graus	Gezeichnet: Graus	Datum: 28.03.2008
Auftraggeber:		Planungsbüro: 
Datum:		



**LEGENDE**

**Maßnahmen**

-  bisheriger Stahlbachverlauf
-  neuer Stahlbachverlauf
-  Gewässerrandstreifen
-  Schilffläche
-  Pflgeweg
-  vorhandener Asphaltweg
-  Einzelbaum (Erhalt)
-  Einzelbaum (Pflanzung)
-  Gehölzgruppe
-  Böschungsbefestigung mit Blocksteinen
-  Böschungssicherung mit Steinschüttung
-  bestehender Zaun der Fa. Dambach
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans

Entfernung der Sohlbefestigung und Änderung des Bachlaufs bis Zufluss Wissiggraben

Böschungssicherung mit Blocksteinen

vorhandene Einleitung

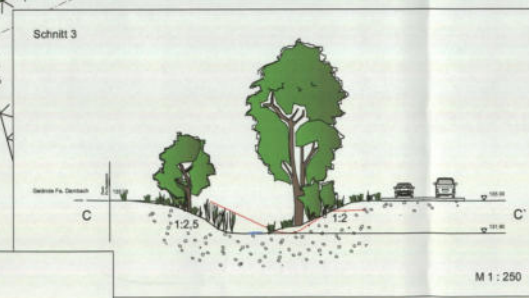
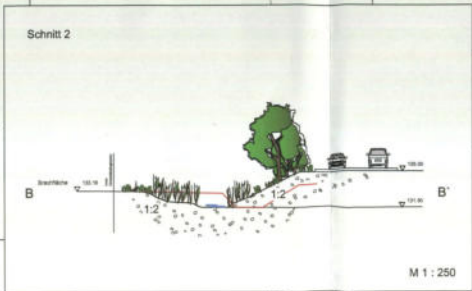
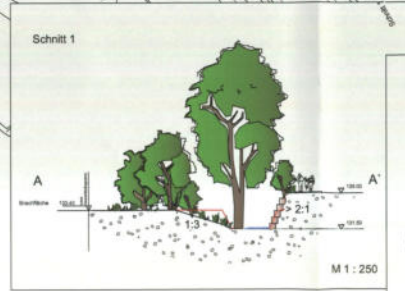
Entfernung des Durchlasses

Entfernung des Durchlasses und des Asphaltweges

- bestehendes Betonbauwerk  
- 20 kV - Leitung  
- Wasserleitung DN 400

Böschungssicherung mit Steinschüttung

Pflgezugang durch Nutzung der internen Betriebsumfahrt der Fa. Dambach



<b>BIOPLAN</b>		Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umwelplanung	Kartplatz 1 74899 Sinsheim Tel.: 07261 / 56 21 Fax: 07261 / 634 00
PROJEKT: <b>Grünordnungsplan zum Baugebiet "Am Stahlbach"</b>		AUFTRAGGEBER: <b>Stadt Gaggenau OT Bad Rotenfels</b>	
Anlage 3: <b>Gestaltungsplan "Stahlbachrenaturierung"</b>			
Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 500	
		Plangröße: 890 x 480 mm	
Bearbeitet: Schlosser, Graus	Gezeichnet: Graus	Datum: 28.03.2008	
Auftraggeber:		Planungsbeamter: <i>B. Müller</i>	
Datum:			