

Pflanzenzeichenlegende gemäß § 2 (4) Pflanzenverordnung von 1990

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-18 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Nur Doppelhaus zulässig
 - Baugrenze
- Baugestaltung** (§ 73 LBO)

Nutzungsschablone	
BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE
SD	BRUNNENFLÄCHENZAHLE
PD	GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE
	BAUWEISE
	DACHFORM/DACHNEIGUNG

 - Firststrich
 - Senkfeldschach
 - Pultdach
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfach- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsfachflächen (zweckbestimmte befahrbare Mischflächen)
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsanlage
 - Elektrizität (Zweckbestimmung)
 - Abwasser (Zweckbestimmung)
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Dauerklinggrün (Zweckbestimmung)
 - Spielplatz (Zweckbestimmung)
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bstb. a und Abs. 6 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bstb. b und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Regelung für die Steinführung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 5, 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 5, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Städtische Pflanzenzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze (Zweckbestimmung)
 - Überdachte Stellplätze (Zweckbestimmung)
 - Garagen (Zweckbestimmung)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgräben und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**BEBAUUNGSPLAN
„ORTSKERN PFARRGARTEN FESTPLATZ“**

ORTSTEIL GROSSE KREISSTADT OBERWEIER GAGGENAU

FASSUNG VOM 20. MAI 1996

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenu hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.1990 den 2. Feststellungsbeschluss gefasst. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 25.01.1990.

Gaggenu, den 17.03.1996

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch:

- Erörterung am 25.08.1994 bis 03.09.1994
- Öffentliche Berlegung vom 25.08.1994 bis 03.09.1994

Gaggenu, den 17.03.1996

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 07.03.1992

Gaggenu, den 17.03.1996

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntgabe am 17.03.1992 in der Zeit vom 25.03.1992 bis 26.10.1992 öffentlich ausgelegen.

Gaggenu, den 17.03.1996

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Durch örtliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 14.04.1997 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Gaggenu, den 17.04.1997

Müller, Leiter des Stadtplanungs- und Hochbauamtes

Anzeigevermerk:
AB 22-2541.3-9/145
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet (§ 14 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, den 16.02.1996
gez. Friedle



B. Auswahlliste zulässiger Pflanzen und Materialien

- Pkt. 1 Klein- bis mittelkronige Bäume**
 Die genannten klein- bis mittelkronigen Bäume werden für die Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen empfohlen.
 Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')
 Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
 Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
 Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* 'Globo-sun')
- Für den Bereich der Zufahrtsstraße nördlich des Festplatzes werden folgende Baum-pflanzungen empfohlen:
 Obstbaumhochstämme, bevorzugt Süßkirschen und Birnen-Arten bzw. -sorten
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 Walnuß (*Juglans regia*)
- Pkt. 2 Großkronige Bäume**
 Die genannten großkronigen Bäume werden für die Pflanzungen im Bereich Festplatz empfohlen. Im Kastanienwaldchen sollen ausschließlich Kastanien gepflanzt werden.
 Edelkastanie (*Castanea sativa*)
 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Pkt. 3 Bäume als Ergänzungspflanzung im Bereich der Senke (öffentliche Grünfläche) sowie Bäume auf privaten Grundstücksflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Bereich Pfarrhaus)**
 Empfohlen werden:
 alle Arten von Obstbaum - Hochstämmen
 Walnuß (*Juglans regia*)
- Pkt. 4 Feldgehölze, Hecken und Sträucher**
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Roter Hainriege (*Cornus sanguinea*)
 Weißer Hainriege (*Cornus alba*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Pkt. 5 Hecken, Sträucher und Stauden**
 Ergänzend zu den o.g. Feldgehölzen, Hecken und Sträucher werden für die Pflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen empfohlen:
 Wild-Flieder (*Syringa vulgaris* in sorten)
 Chinesischer Flieder (*Syringa chinensis*)
 Schmetterlingsstrauch (*Buddleja davidii* - Hybriden)
- Pkt. 6 Spalierobst und Obstgehölze**
 schwach wachsende Sorten aller Arten von Obstgehölzen
- Pkt. 7 Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe selbsthaftend)**
 Jungfernebe (*Parthenocissus tricuspidata*) für vollsonnige bis halbschattige Wände
 Efeu (*Hedera helix*) für halbschattige bis schattige Wände
- Pkt. 8 Rank- und Schlingpflanzen (mit Kletterhilfe oder Rankgerüsten)**
 Knötchen (*Polygonum aubertii*), stark wachsend
 Gelbblät (*Lonicera* - Arten)
 Waldrebe (*Clematis* - Wildarten und -hybriden)
 Blauregen (*Wisteria sinensis*)
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 Pflewinde (*Aristolochia macrophylla*)
 Kletterrosen (*Rosa spec.* in entsprechenden Sorten)
- Pkt. 9 Materialien für befestigte und gebundene Flächen:**
 Wassergebundene Decke, verdichtete Spli und Kieselflächen,
 Beton- bzw. Natursteine und -pflaster mit breiten Fugen (Grasfugen),
 Rasengittersteine und Rasenziegel
- Pkt. 10 Mauern und Zäune**
 Für Einriedungen werden empfohlen:
 Holzlatenzäune, mit Beton- oder Sandsteinpfeilern und zusätzlicher Begrünung durch Kletterpflanzen.
 Zur Verwendung kommen sollen nicht imprägnierte Holzlatenzäune mit senkrechten und waagrechten Holzlaten.
 Mauern aus mittellos aufgesetzten oder mit Kalkmörtel verputzten Natursteinen
 Empfohlen werden trocken aufgesetzte Natursteinmauern, zur Förderung der Entstehung von Mauer- und Flechtenepiphytischen, z.B. Mauertraube, Brauner Stacheln, Zertrecker Blasenfarn und Mauerzimbekrutz

M. 1:500

C. Legende und Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- I.) Öffentliche Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Bereich Festplatz)**
- Offene Wiesen und Rasenflächen als Magerwiesen (Wiesenmischung)
 - Spielflächen (Wiesenfläche mit Teilflächen für Spielgeräte aus Fundenmilch, Sand und wassergebundener Decke)
 - Erhalt der vorhandenen eingemessenen Feldgehölze
 - Geplante Ergänzungspflanzungen und Randbegrünungen
- Als gemischte Bepflanzungen mit Obstgehölzen und Obstbäumen (Hochstämmen), Feldgehölzen und landschaftstypischen Sträuchern, entspr. Auswahlliste Pkt. 3 und 4
 Bereiche mit eingeschränkter Pflanzflächen (z.B. entlang von Fußwegen, Zäunen und Mauern) sind mit Kletterpflanzen entspr. Auswahlliste Pkt. 7 und 8 zu bepflanzen.
- Öffentliches Grün als Verkehrsgrün
- Zusammenhängende Flächen entlang der Straßen sind vorrangig als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen.
- Kleinere Flächen, z.B. in Baumreihen sind bodendeckend zu bepflanzen oder als wassergebundener Decke anzulegen.
- II.) Bäume**
- II.1) Vorhandene eingemessene Bäume**
- Vorhandene denkmalgeschützte Kastanien (Naturdenkmale nach § 24 Naturschutzgesetz)
 - Vorhandene Bäume (überwiegend Obstbaumstämme)
- II.2) Geplante Neupflanzung von Bäumen**
- geplante nicht eingemessene Bäume, entspr. Auswahlliste Pkt. 1, 2 und 3
 - Geplante eingemessene Bäume an Gestaltungsschwerpunkten und Baumreihen an Straßen, entspr. Auswahlliste Pkt. 1 und 2
 - Ergänzungspflanzungen von Kastanien im Bereich des vorh. Kastanienwaldes, entspr. Auswahlliste Pkt. 2
- III.) Private Grundstücksflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Bereich Pfarrhaus)**
- Die nicht befestigten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen sowie mit mittel- bis großkronigen Bäumen oder Obstbaumstämmen entsprechend der Auswahlliste Pkt. 1, 2 und 3 zu bepflanzen und zu unterhalten.
 Bemessungszahl für Neupflanzungen: je 250 m² Grundstücksfläche 1 Baum.
- Sämtliche gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Pflanzungen sind zwingend zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Ausgetragene Bäume und Pflanzungen sind auf Kosten der Eigentümer zu ersetzen.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leihrechte innerhalb der Grundstücke sind als Wiesenfläche anzulegen. Die Flächen für Leihrechte sind zusätzlich mit unregelmäßig angeordneten Sträuchern entsprechend der Auswahlliste zu bepflanzen.
- Der natürliche Geländeverlauf soll weitgehend erhalten werden. Böschungen in den Erschließungs- und Gartenbereichen und im Übergang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.
- Die Abgrenzung von Terrassenrängen und Geländesprüngen im Gartenbereich und im Übergang der Grundstücksgrenzen durch Mauern ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Mauern und Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen durch zusätzliche Einriedungen nicht erhöht werden (max. Gesamthöhe 1,5 m).
- Wohn- und Nutzgärten
- Die Anlage befestigter Flächen, wie z.B. Terrassen und Sitzplätze sind nur bis zu einer Größe von max. 10 m² zulässig.
- Garten- und Geräte-schuppen sind an den Grundstücksgrenzen zu errichten, als Material ist ausschließlich Holz zulässig. Als Grundfläche sind max. 10 m² zulässig.
- Erschließungsbereiche, private Stellplätze und Vorgärten
- III.1) Begrünung**
- Haus- und Garagenwände, Stützmauern, Müllbehälter, Zäune und Pergolen sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden, entspr. Auswahlliste Pkt. 7 und 8
- Begrünte Rankgerüste oder Kletterhilfen bzw. Begrünung und Bepflanzung von Wänden und Mauern ohne Kletterhilfen
- III.2) Einriedungen**
- Als Einriedungen sind folgende Gestaltungselemente zulässig:
- Mauern, Holz- und Metallpfählpfeile in Verbindung mit Begrünungen durch Kletterpflanzen, Hecken und Gehölzen. Empfohlen werden Mauern und Zäune, entsprechend Auswahlliste Pkt. 10
 - Naturhecken und Schnitthecken und landschaftstypische Sträucher, entspr. Auswahlliste Pkt. 4 und 5
 - Spalierobst, Obstgehölze, entspr. Auswahlliste Pkt. 6
- Die Übergänge zur Landschaft und zum öffentlichen Grünbereich (Senke) sind durch die Pflanzung von landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern (als Solitär, in Gehölzgruppen oder Hecken) fließend zu gestalten.
 Geschlossene Einriedungen sind in diesen Bereichen unzulässig.

**GRÜNORDNUNGSPLAN
 ORTSKERN PFARRGARTEN FESTPLATZ**

Der Oberbürgermeister
 der
 Stadt Gagganau
 Gagganau, den 17. Sep. 1996

ORTSTEIL GROSSE KREISSTADT OBERWEIER GAGGANAU

- IV.) Verkehrsflächen (Fußwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)**
- Verkehrsflächen ohne Flächenveriegelung
- Zusammenhängende Flächen außerhalb und entlang der Fahrbahnen, die öffentlichen Parkierungsfächen und deren Randbereiche sowie die Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien und Pflanzungen zu gestalten, entsprechend Auswahlliste Pkt. 9
- V.) Planzeichen gemäß § 2 (4) Planzeichenverordnung von 1990**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 4 § 9 Abs. 1, Nr. 20, Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leihrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

FERTIGUNG

Alvaro Campillo und Sybille Schneider-Campillo
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner
 Larenbergstraße 53
 75223 Bad Wildbad
 Fon 07081-1311 Fax 07081-2490

Stadtplanungs- und Hochbauamt
I 61/Scho/di

Gaggenau, 16. September 1996

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Ortskern, Pfarrgarten, Festplatz"
im Stadtteil Oberweiler der Großen Kreisstadt Gaggenau

Planungsrechtliche Festsetzungen/§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - a) Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet" (WA)/§ 4 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
(1. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, 2. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
 - b) Die Zahl der Vollgeschosse/§ 18 BauNVO, die Grundflächenzahl GRZ/§ 19 BauNVO, die Geschößflächenzahl GFZ/§ 20 BauNVO und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)/§ 23 BauNVO setzen das Maß der baulichen Nutzung fest.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen/§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - a) Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen laut Planeintrag.
 - b) Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten (Wohnhäuser und Garagen).

3. Nebenanlagen/§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen/§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- a) Im Bereich der Einzelhausbebauung

Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- b) Im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser

Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- a) Erschließungsflächen sind zwingend als befahrbare Mischfläche auszuführen.

- b) Ein Teil der Erschließungsanlage ist als Fußgängerbereich/Fußwege festgesetzt.

- c) Öffentliche Parkplätze sind auf Bereichen der befahrbaren Mischfläche ausgewiesen.

- d) Aus Gründen der Geländetopographie sind im Bereich der überdachten Stellplätze (Carports) entlang der Planstraße "D" Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen/§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- a) Östlich der Gemeinbedarfsfläche "Festplatz" im Anschluß an die Planstraße "D" ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Badenwerk) ausgewiesen.

- b) Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

7. Grünflächen/§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- a) Straßenbegleitendes Grün.
- b) Im Bereich der ökologisch wertvollen Senke ist ein öffentlicher Grünzug festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Als Nutzungsschwerpunkt sind Streuobstwiesen vorgesehen.

Diese Fläche ist zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen/§ 9 Abs. 1 Nr. 20.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen/§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- a) Entlang der Fußwege im Bereich der Bebauung nördlich der Kirche sind Leitungsrechte festgesetzt (Ver- und Entsorgung/Wasser).
- b) Zur Erschließung der Restgrundstücke, Flst.-Nrn. 182 bis 185, im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- a) Es muß mindestens ein Halb- oder Hochstammlaubbaum pro 250 m² begonnener Baugrundstücksfläche gepflanzt werden. Dabei müssen Obstbäume, Kastanien oder heimische Laubbäume entsprechend der Auswahlliste des Grünordnungsplanes zur Verwendung kommen.
- b) Die vorhandenen Bäume sind zwingend zu erhalten (soweit dies im Zuge der Baumaßnahme möglich ist).
- c) Die Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen (straßenbegleitendes Grün) soll ebenfalls entweder mit Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen erfolgen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen/§ 9 Abs. 2 BauGB

Die beigelegten Schnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Darin sind die maximalen Traufhöhen festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

Die Höhen sind auf bestehendes natürliches Gelände bezogen. Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.

11. Hinweise

- a) Hinweise des Landratsamtes - Untere Naturschutzbehörde/
Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grenze des Baugebietes sollte, soweit sie nicht durch den benachbarten Streuobstbau begrünungsmäßig aufgefangen wird, durch Randbepflanzung sehr lockerer Art (Obstbäume) eingebunden werden.

- b) Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg,
Karlsruhe

Alle Bodeneingriffe im Umgebungsbereich der katholischen Pfarrkirche sind vorher mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bodeneingriffe in diesem Bereich (dies gilt auch für die geplanten Straßenbaumaßnahmen westlich der Kirche) sind dem Landesdenkmalamt spätestens einen Monat zuvor schriftlich mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Es wird darauf hingewiesen, daß das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle eine Ordnungswidrigkeit nach dem DSchG darstellt.

- c) Hinweise des ehemaligen Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Karlsruhe

Wasserversorgung und Entwässerung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist auch die Erweiterung der Wasserversorgungs-Einrichtungen erforderlich. Hierfür ist unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ein Teilentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. Danach ist das erforderliche Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Umweltschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recycling) zu prüfen.

Vor Abbruch von Gebäuden ist ein Rückbaukonzept mit Darstellung des Verwertungs- und Entsorgungspfades aufzustellen. Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Deponierung. Die Unterlagen sind rechtzeitig bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Sollten in dem Plangebiet Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

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

Bodenschutz

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sind die im überplanten Gebiet zulässigen GRZ und GFZ möglichst auszuschöpfen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo es möglich ist, sollen Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Der Verbleib des Bodens im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen, da es sich vorherrschend um hochwertige Erde handelt. Es sollte deshalb aus Sicht des Bodenschutzes sichergestellt werden, daß die Böden nicht in Erddeponien entsorgt, sondern der Wiederverwertung (Erdaushubbörse) zugeführt werden.

Bei der Ausführung der Bauarbeiten ist auf folgendes zu achten:


- Vor Abtrag des Bodens sind oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen zu entfernen.
- Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, getrennt zu lagern und getrennt wieder einzubauen.
- Der Bodenaushub und -wiedereinbau sollte nicht im nassen Zustand bzw. feuchter Witterung erfolgen.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial etc.) und Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutenden Sachwerten oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind vom Eigentümer oder Verursacher der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- Da es sich um verdichtungsempfindliche Böden handelt, sind bei der Bauausführung Bodenbelastungen, wie z.B. häufiges Befahren (vor allem bei Nässe) auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Erstansaat von tiefwurzelnden Pflanzen wie Lupine, Luzerne, Phacelie oder Ölrettich wird im ersten Jahr empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.

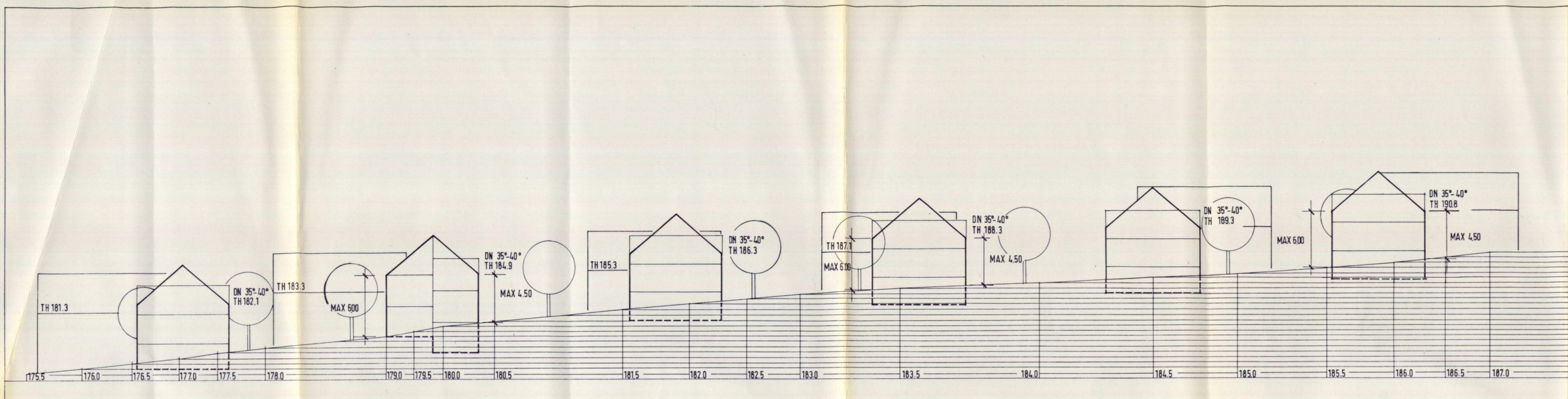
d) Hinweis der Badenwerk AG

Ein ordnungsgemäßer Ausbau des Kabelnetzes mit zumutbarem Aufwand ist nur möglich, wenn folgende Voraussetzungen geschaffen sind:

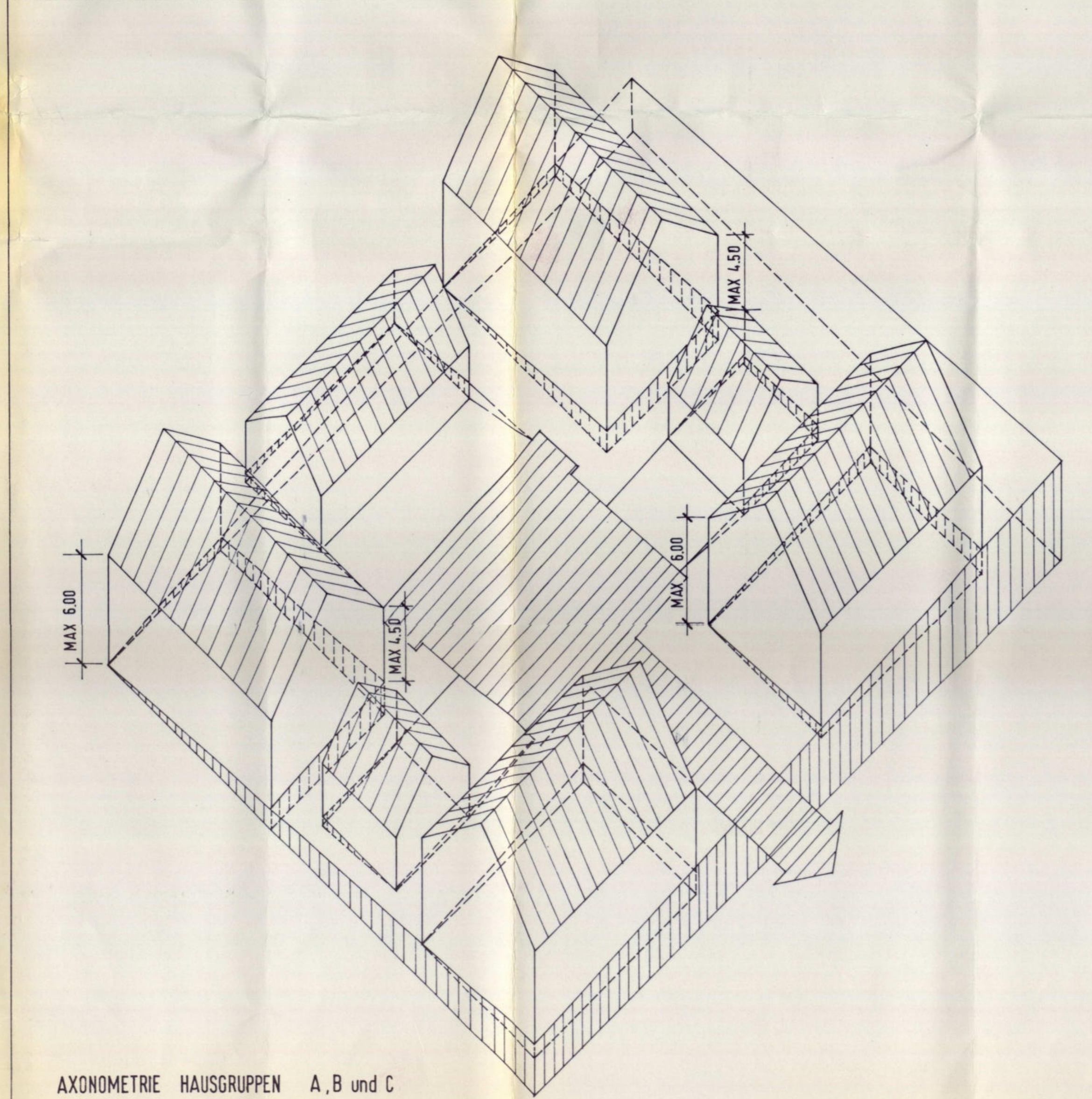
- Die Straßen einschließlich der Gehwege müssen vermessen und vermarktet sein.
- Die Wasser- und Abwasserrohrleitungen müssen in Straßen und Gehwegen eingebracht sein.
- Das Niveau von Straßen und Gehwegen muß festgelegt sein; die Straßen und die Gehwege müssen in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sein.
- Gehwege sind bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukräne, Gerüste etc. freizuhalten.


Michael Schulz,
Oberbürgermeister

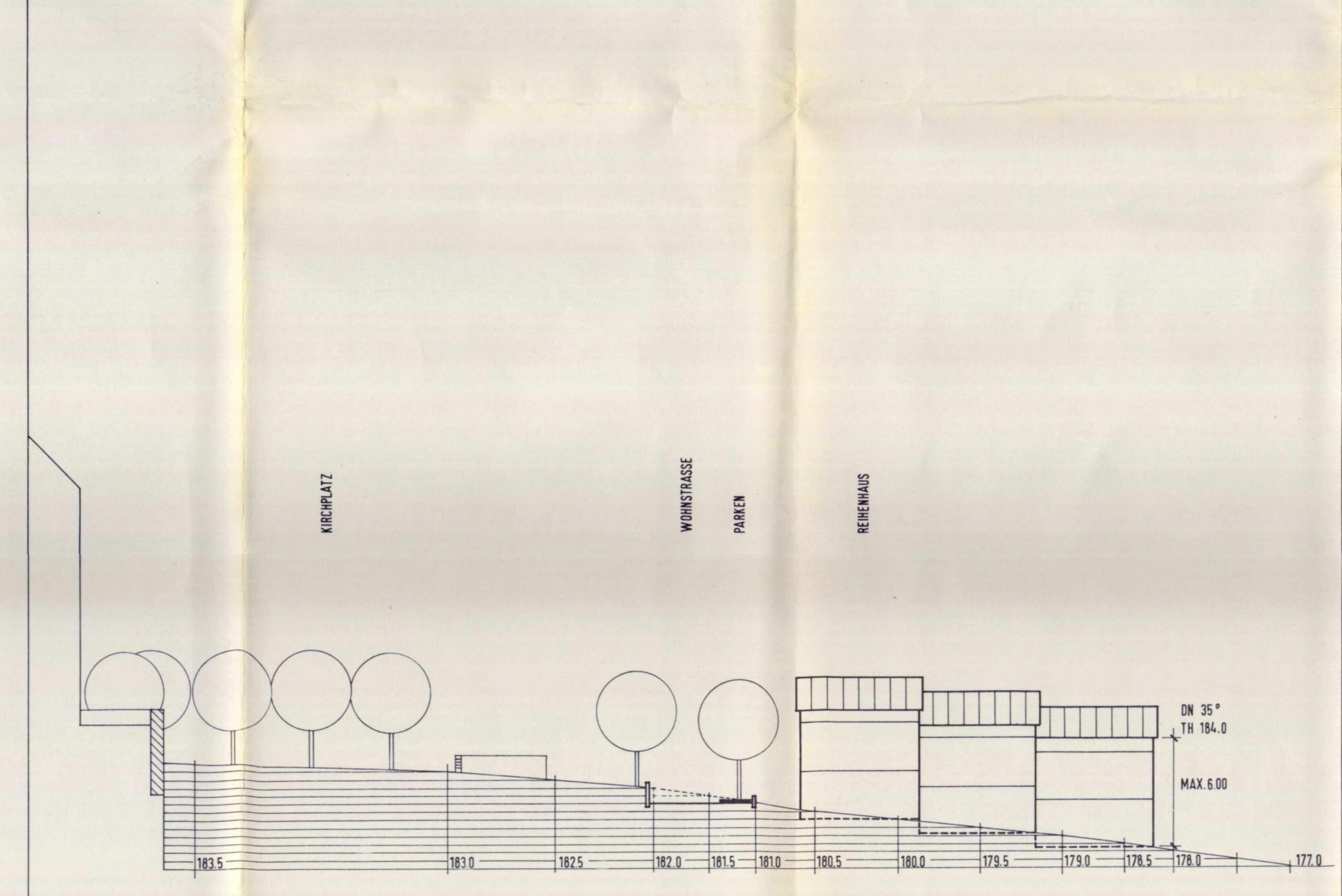




SCHNITT BEBAUUNG AM HANG A - A M. 1:200



AXONOMETRIE HAUSGRUPPEN A, B und C



SCHNITT FESTPLATZ - PFARRGARTEN B - B M. 1:200

**BEBAUUNGSPLAN
ORTSKERN PFARRGARTEN FESTPLATZ*
SCHNITTE HÖHENVERLAUF**

Der Oberbürgermeister
der
Stadt Gaggenau
Gaggenau, den 17. Sep. 1996



ORTSTEIL GROSSE KREISSTADT OBERWEIER GAGGENAU

FASSUNG VOM 20. MAI 1996

...4...FERTIGUNG 6

Alvaro Campillo und Sybille Schneider-Campillo
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner
Laienbergstraße 53
75323 Bad Wildbad
Fon 07081/1311 Fax 07081/2490