Stadtbauamt/PLA
II 60/Kw/Fy

2. FERTIGUNG
5

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hofstätte / Mühlfeld" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Michelbach (Stand 20. Januar 2010)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

1.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und ergänzend durch die Zahl der Vollgeschosse. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.7 verwiesen.

1.4 Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 von Hundert zulässig.

1.5 Die maximal zulässige Traufhöhe der Wohngebäude beträgt 4,30 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen. Ergänzend wird das unter dem - wie hier definierten - Erdgeschoss liegende Geschoss (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Punkt 2.) ist zu beachten.

1.6 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die Traufhöhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens. Ergänzend wird auf die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen verwiesen (siehe Punkt 2.2).

1.7 Ausnahmsweise ist die Bildung eines weiteren Vollgeschosses *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss zulässig, wenn die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen (s. Punkt 2.), zur Traufhöhe (s. Punkt 1.5 und zeichnerische Festsetzungen) und zur Dachneigung (s. § 7 Ziffer 1 in den örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Wohngebäude haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante ihres Erdgeschosses dem Schnittpunkt der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens mit dem natürlichen vorgefundenen Gelände zu entsprechen. Hierbei ist der Schnittpunkt des Geländes an der Mitte der bergseitig befindlichen Außenseite des Gebäudes maßgeblich. Von dieser Höhe darf max. um 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden.

2.2 Die Garagen haben mit der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Garage dem höchsten Punkt der an der Garage vorbeiführenden nächsten öffentlichen Erschließungsanlage zu entsprechen. Von dieser Höhe darf max. um 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden. Hiervon ausgenommen sind die Garagen des nördlich der Planstraße A liegenden Baufensters, welches für ein Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen ist. Diese haben sich hinsichtlich ihrer Höhenlage an dem Schnitt C – C' zu orientieren.

3. Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro freistehendes Wohngebäude bzw. 1 je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es wird eine „Offene Bauweise" mit Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Ausnahmsweise kann statt zweier Doppelhaushälften auch ein Einzelhaus errichtet werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 12,00 m² nicht überschreiten.

6. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen u.ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 9,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 20,00 m³ nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.

6.2 Untergeordnete Nebenanlagen sind nur hinter der gartenzugewandten Baugrenze zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im Vorgartenbereich (Zone zwischen Erschließungsstraße und Gebäude) Flächen für Müllbehälter.

7. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports dürfen eine maximale Breite von 6,00 m und eine Länge von 7,00 m nicht überschreiten.

7.2 Die maximale Breite von Zufahrten beträgt je Grundstück insgesamt 6,00 m.

8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, welche außerhalb festgelegter Baufenster liegen, nicht für eine Nebenanlage genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.

9. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließungsanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Der nördliche Teil der Planstraße C wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzt.

Die südliche ausgewiesene Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldweg" ausgewiesen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V. m. Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

10.1 Vorhandene Baumbestände sind – soweit möglich – dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

10.2 Auf der privaten Fläche mit Pflanzgebot ist ein 3,00 m breiter Streifen des Grundstücks zu begrünen und mit regional typischen Obstbäumen zu bepflanzen. Hierbei ist je Grundstück pro abgeschlossene 10 m ein Obsthochstamm zu pflanzen (vorhandene Bäume werden dabei angerechnet). Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen.

10.3 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 30% landschaftspflegerisch anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Hierbei werden die Gehölze der zum südlichen Ortsrand hin ausgerichteten Flächen mit Pflanzgebot nicht angerechnet. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

10.4 Im öffentlichen Straßenraum sind 4 standortgerechte, einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen (siehe auch Gestaltungsplan). Die Standorte sind in Abhängigkeit von notwendigen Grundstückszufahrten zu wählen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Entlang des Grabens im Westen des Geltungsbereiches ist je Seite ein 2,00 m breiter Pufferstreifen anzulegen. Der Graben ist naturnah zu erhalten. Im Bereich des Pufferstreifens ist durch entsprechende Pflege (Mahd Ende August/Anfang September) eine artenreiche Wiesenfläche als potentieller Lebensraum für den Großen Wiesenknopf zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Zur Beleuchtung öffentlicher Flächen ist insektenschonende Beleuchtung (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen) zu verwenden.

11.3 Die öffentlichen Stellplätze und der Feldweg sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Bei den öffentlichen Stellplätzen sind Rasengitter oder Rasenpflaster zu verwenden.

12. Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche (Kreuzung Mühlweg) sind regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen und artenreiche Wiesenflächen anzusäen und zu unterhalten. Der zu erhaltende Baumbestand ist zu sichern und – bei Bedarf – durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

Die gemäß Planeintrag dargestellten sonstigen privaten Grünflächen bleiben in ihrer derzeitigen Nutzung (Streuobstwiese und Garten) erhalten.

13. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Das Leitungsrecht 1 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für ein 20-kV-Kabel im Schutzrohr. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

13.2 Das Leitungsrecht 2 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für Wasser-, Gas-, und Telekommunikation und Hausanschlüsse für die beiden nördlich des L 2 gelegenen Grundstücke. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

13.3 Das Leitungsrecht 3 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für eine 20 kV-Freileitung. Die 20 kV-Freileitung sollte nach Möglichkeit nicht unterbaut werden, ist eine Unterbauung erforderlich, so müssen in jedem Fall mind. 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen eingehalten werden. Bäume und Sträucher müssen ebenfalls 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen haben. Die 20 kV-Freileitung muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Die 20 kV-Freileitung entfällt, wenn die Leitung unterirdisch verlegt wird.

13.4 Das Leitungsrecht 4 besteht zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für eine 20 kV-Freileitung. Die im Grundbuch eingetragene, gesicherte oberirdische Leitungstrasse wurde im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die 20 kV-Freileitung sollte nach Möglichkeit nicht unterbaut werden, ist eine Unterbauung erforderlich, so müssen in jedem Fall mind. 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen eingehalten werden. Bäume und Sträucher müssen ebenfalls 3,00 m Sicherheitsabstand zu stromführenden Leitungen haben. Die 20 kV-Freileitung muss jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein. Die 20 kV-Freileitung entfällt, wenn die Leitung unterirdisch verlegt wird.

13.5 Das Geh- und Fahrrecht 1 besteht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks mit der Nr. 3354/1.

14. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind nicht zulässig.

Bereits bestehende Freileitungen müssen nicht abgebaut werden. Gebäude, die sich innerhalb des Freileitungsgebietes befinden, sind über die Freileitungen anzuschließen.

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenkörpern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe zu dulden.

16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135 BauGB, Satzung der Stadt Gaggenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen und Satzung der Stadt Gaggenau über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen)

Das durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft entstehende Defizit von 96.160 Werteinheiten (WE) teilt sich wie in nachfolgender Tabelle dokumentiert auf:

	Öffentliche Verkehrsflächen	Neue Bauflächen
Defizit	21.555 WE	74.605 WE
Kompensationsmaß-nahme 1	21.555 WE (64 % der Maßnahme 1)	12.045 WE (36 % der Maßnahme 1)
Kompensationsmaß-nahme 2		62.560 WE (97 % der Maßnahme 2)

Kompensationsmaßnahme 1:
Im Bachlauf des Michelbaches ist ein 1,70 m hoher Sohlsprung durch Erstellung einer rauen Rampe zurückzubauen. Durch den Rückbau des Sohlsprunges ist der Michelbach bis zu den nächsten größeren Barrieren (gewässerabwärts Verdolung des Michelbachs, gewässeraufwärts höherer Absturz am Zufluss des Litzelbaches) auf einer Länge von ca. 420 m durchlässiger – und somit aufgewertet - worden. Die genannte Maßnahme wurde durch die Stadt Gaggenau bereits im Juli 2005 umgesetzt.

Kompensationsmaßnahme 2:
Im Gewann Kirschberg sind im Bereich der Flurstücke 3754 (Stadt), 3802 (einTeil), 3803 (ein Teil), 3804 (ein Teil), 3805, 3806, 3807, 3808, 3811, 3812 und 3817 Nadelbaumbestände zu roden bzw. ruderalisierte/ verbuschte Bereiche zu entbuschen und durch artenreiche Wiesenansaat und anschließende extensive Beweidung zu Magerwiesen zu entwickeln (gemäß „ Konzept zur Sicherung der Mindestflur"). Zudem sind steinige Strukturen (Steinhaufen, -riegel, Einzelsteine) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3754 einzubringen. Zur Wiesensaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden. Die Beweidung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Konzepts zur Sicherung der Mindestflur.

Die Kompensationsmaßnahme 1 ergibt eine Aufwertung von insgesamt 33.600 WE. Die Kompensationsmaßnahme 2 ergibt eine Aufwertung von insgesamt 64.643 WE. Insgesamt gibt es also eine Aufwertung von 98.243 WE. Bei einem Defizit von 96.160 WE entsteht somit eine positive Bilanz von 2.083 WE.

17. Hinweise

17.1 Die Entwässerung der talseitig der Haupterschließungsstraße geplanten Häuser ist aufgrund der Geländeneigung zum Teil nur mittels Pumpe an das geplante Kanalnetz in der Erschließungsstraße möglich.

17.2 Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes A – am Weg „Hofstätte" – muss aufgrund der für Müllfahrzeuge zu geringen Fahrbahnbreite an den Abholtagen an die südlich gelegene Kreuzung gebracht und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden. Der Hausmüll (incl. anderer Abfallarten) des Bauplatzes B – in der Nähe der Wendefläche im südlichen Teil des Plangebietes – muss entsprechend der Anforderungen des Entsorgungsunternehmens an den Abholtagen 10 m

in Richtung des Kreuzungsbereiches aufgestellt und am selben Tag nach Entleerung wieder abgeholt werden.

17.3 Bei Arbeiten innerhalb des 3,00 m Raumes unter der oberirdisch verlaufenden 20 kV-Freileitung besteht Lebensgefahr. Es ist zwingend das Energieversorgungsunternehmen zu benachrichtigen, die 20 kV-Freileitung kann zeitweise abgeschaltet werden.

17.4 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Bei Baumaßnahmen im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen – einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

17.5 Laut Trinkwasserverordnung DIN 1988 ist innerhalb von Gebäuden ein Wasserdruck von 2 bar vorzuweisen. Sollte dies in dem Gebiet wegen des vorhandenen Gefälles nicht der Fall sein, so sind die entsprechenden Gebäude mit einer eigenen Druckerhöhungsanlage auszustatten.

17.6 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) können erdstatische Untersuchungen angezeigt sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, Baugrubensicherung, insbesondere bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund) empfiehlt sich eine fachkundige Baugrundberatung.

17.7 Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z.B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen. Grundlage hierfür ist § 11 Bundesseuchengesetz und § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 01. Januar 2003 gegenüber dem Landratsamt Rastatt - Gesundheitsamt-, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt anzeigepflichtig. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

17.8 Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

17.9 Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden (im Sinne von § 202 BauGB) abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

17.10 Die Nutzung von Erdwärme durch Erdwärmesonden ist möglich – allerdings im Einzelfall zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bohrungen möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten (auch hier

gilt Hinweis 17.8). Prinzipiell sind die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" des Umweltministeriums zu berücksichtigen. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weitere Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

17.11 Der Großteil des Bodens im Baugebiet ist ausreichend tragfähig für die Flachgründung der geplanten Einfamilienhäuser. Dort, wo weiche Tone anstehen (im Bereich Wasserlauf), kann ein Teilbodenaustausch notwendig werden. Nicht unterkellerte Gebäude können flach auf Einzel- oder Streifenfundamente gegründet werden. Für unterkellerte Gebäude empfiehlt das Bodengutachten eine Gründung auf einer bewehrten Bodenplatte (Ausbildung einer wasserdichten Wanne). Es empfiehlt sich unabhängig des Hinweises vor dem Bau ein individuelles Baugrundgutachten.

17.12 Die erdberührten Bauteile von Gebäuden sind entweder nach DIN 4095 zu dränieren oder gegen temporär drückendes Wasser auszulegen. Bei Ausbildung der Keller als wasserundurchlässige Wanne ist der Nachweis gegen Versagen durch Auftrieb zu führen (s. auch Punkt 17.11).

17.13 Der Eigentümer hat nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

17.14 Verteilerschränke sind, sofern sie im öffentlichen Raum keinen Platz finden, auf privaten Flächen zu dulden.

17.15 Der Empfang von Hör- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen kann gestört werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sollten vermieden werden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet, die dem betroffenen Rundfunkteilnehmer wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

18. Pflanzliste

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Bäume: Buche (Fagus sylvatica), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre)

Obstbäume: Hochstämme regionaltypischer Obstsorten

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Fahlweide (Salix rubens), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
Alle zur Gestaltung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken, als abgeschlossen nachzuweisen.

Gaggenau, 02. Februar 2010

Christof Florus,
Oberbürgermeister

STADT 6 GAGGENAU