

STADT GAGGENAU

Recht und Planen, Abt. Stadtplanung
II 610/Bau

**Schriftliche Festsetzungen
zum sechsten Teilbebauungsplan
"Heil II – Birkigklamm/Altheil"
in Gaggenau der Großen Kreisstadt Gaggenau
(Stand: 10.07.2019)**

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch [BauGB] und Baunutzungsverordnung [BauNVO] in der aktuellen Fassung)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, und Abs. 9 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird in unterschiedliche Teilbereiche **WA1 – WA5** gegliedert; dies ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen **zulässig**:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke
- Pro Wohngebäude eine der Wohnnutzung, hinsichtlich der beanspruchten Grundfläche, untergeordnete Ferienwohnung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen **ausnahmsweise zulässig**:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb und textliche Vorschriften entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen bestimmt:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die minimale und maximale Traufhöhe, die maximale Firsthöhe,
- die Zahl der Vollgeschosse.

Es wird auf die nachfolgenden Nrn. 1.2.1. – 1.2.4 verwiesen.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Größe der Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ):

Im **WA3** und **WA4** ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ in Summe von maximal 0,55 zulässig.

Größe der Grundfläche (GR):

Im **WA1**, **WA2** und **WA5** sind absolute Grundflächen festgesetzt. Die nachfolgenden Werte geben die maximale Summe pro Baugrundstück an:

- Hauptbaukörper: 140 qm Grundfläche
Angebaute Gebäudeteile (s. Nr. 4) sind dem Hauptbaukörper hinzuzurechnen.
- Garagen Stellplätze und Zufahrten (gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO): 100 qm Grundfläche.
Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden der Grundfläche des Hauptgebäudes zugerechnet.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO): 30 qm Grundfläche

Unterirdische Retentionszisternen (gem. § 11 örtliche Bauvorschriften) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sowie bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.

1.2.2 Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Festgesetzt werden eine minimale Traufhöhe von 3,80 m, eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.

Als Firsthöhe ist die maximale Höhe der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses zu verstehen.

Hinweis: Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist zu beachten (siehe Nr. 2 und siehe Systemschnitt).

- b) Bei der Ausführung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach ist die Traufhöhe an der niedrigen Gebäudeseite, welche an der Erschließungsstraße ausgerichtet sein muss, und die Firsthöhe an der höheren Gebäudekante (Dachbegrenzungslinie) zu messen.

- c) Die maximal zulässige Traufhöhe kann durch die Traufhöhe von Quer- und Nebengiebeln (z.B. Zwerchgiebel, Wiederkehre) bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m überschritten werden. Im Übrigen sind die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (s. § 6) zu beachten.

Die maximale Firsthöhe kann durch bauliche Anlagen um 1,00 m überschritten werden, wenn diese für die Errichtung einer intensiven Dachbegrünung zwingend technisch notwendig sind.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe mit Solaranlagen ist nicht zulässig.

- d) Ergänzend wird die Höhe des unter dem Erdgeschoss liegende Geschosses (Kellergeschoss) auf 2,80 m begrenzt. Das gleiche gilt für Nebenanlagen, welche unter der Garage hergestellt werden (siehe Nr. 6).

- 1.2.3 Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen beträgt 3,00 m. Die Höhe der Garagen bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene. Doppelstockgaragen sind dann zulässig, wenn sich die zweite Ebene unterhalb der Einfahrtsebene befindet. Dieses Untergeschoss wird auf 2,80 m begrenzt. Die Definition der Höhenlage baulicher Anlagen ist zu beachten (siehe Nr. 2 und Systemschnitt).

- 1.2.4 Im gesamten Geltungsbereich ist **ein** Vollgeschoss zulässig. Die Bildung eines weiteren Vollgeschosses ist *entweder* im Dachraum *oder* im Kellergeschoss dann zulässig, wenn sowohl die Festsetzungen zur Traufhöhe (siehe Nr. 1.2.2) als auch zur Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2) und zur Dachneigung (siehe § 6 örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften) eingehalten werden (siehe Systemschnitt).

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

- 2.1 Die Höhenlage der im Verhältnis zur Erschließungsstraße talseitig liegenden Hauptgebäude hat sich an die Oberkante der Straßenachse zu richten. Diese Regelung betrifft die Grundstücke mit den Baufenster Nrn. 1, 7-15 und 22-23 (s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen)

Der gebäudeseitige Referenzpunkt wird an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudeseite gemessen. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten Bezugspunkte NHN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist der Bezugspunkt zu verwenden, der dem Gebäude am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,50m nach oben oder unten abgewichen werden (siehe Systemschnitt).

Grenzen Grundstücke mit mehreren Grundstücksseiten an Erschließungsstraßen an, so ist der Höhenbezugspunkt auf demjenigen Straßenabschnitt zu verwenden, von welchem das Garagenbaufenster erschlossen wird.

- 2.2 Die Höhenlage der im Verhältnis zur Erschließungsstraße bergseitig liegenden Hauptgebäude hat sich an dem natürlichen vorgefundenen Gelände zu richten. Diese Regelung betrifft die Grundstücke mit den Baufenster Nrn. 2-6 und 17-21 (s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen)

Der gebäudeseitige Referenzpunkt wird an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte der hangzugewandten Gebäudeseite gemessen.

Der gebäudeseitige Referenzpunkt hat sich in seiner Höhe an der nächstgelegenen Höhenlinie (NN-Höhe, s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen) zu orientieren. Von dieser Höhe darf maximal um 0,50 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe Systemschnitt).

- 2.3 In den Baufenstern mit den Nrn. 16 und 24-26 (s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen) definiert sich, bezogen auf die Stichstraßen C1 und C2, bei giebelständigen Gebäuden der gebäudeseitige Referenzpunkt an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte der nord-östlich liegenden Gebäudeaußenkante. Darüber hinaus findet Nr. 2.2 Anwendung. Bei einer, auf die Stichstraßen C1 und C2 bezogenen, traufständigen Ausrichtung der Gebäude, findet Nr. 2.1 Anwendung.
- 2.4 Die Höhenlage der Garagen, Carports und Stellplätze ist an der Oberkante des Rohfußbodens der Einfahrtsebene, in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage zu messen und ist der angrenzende Verkehrsfläche anzugleichen. Maßgebend hierfür sind die im Anhang 1 aufgeführten NHN-Höhen der Straßenoberkanten. Dabei ist der Höhenbezugspunkt (s. Anhang?: Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen) zu verwenden, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Von dieser Höhe darf um max. 0,50 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe Systemschnitt).

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser. Statt zweier aneinander grenzenden Doppelhäushälften kann alternativ auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 3.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 3.3 Hauptgebäude mit Pultdachausführung sind nur im **WA1** und **WA2** und nur traufständig, mit der niedrigen Dachseite zur Straße hin ausgerichtet, zulässig.

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

- 4.1 Je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile (wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Kellerabgänge und Erker) von in Summe 15,00 qm Grundfläche zulässig. Dachterrassen auf an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports bleiben hiervon unberührt.
- 4.2 Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker, Kellerabgänge und andere sich ab Oberkante Geländeoberfläche in die Höhe bzw. Tiefe entwickelnde angebaute Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche maximal bis zu einer Länge von 1,50 m (orthogonal zur Baugrenze) und einer Breite von 5,00 m (parallel zur Baugrenze) überschreiten.
- 4.3 Flächen, welche außerhalb der festgelegten Baufenster liegen, nicht für Nebenanlagen und/oder Terrassen u.ä. genutzt werden oder der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von Bebauung freizuhalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen (Bspw. „Schotterflächen“ oder vergleichbare Materialien) sind nicht zulässig (siehe § 7 der örtlichen Bauvorschrift).

ten). Hiervon ausgenommen sind einzelne Trittsteine und für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Flächen.

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl sind zu beachten.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) dürfen Garagen ohne eigene Abstandsflächen bis zu einer Wandfläche von 35,00 qm ausgeführt werden. Dies ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6 Flächen für Nebenanlagen

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

6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind Nebenanlagen zulässig, wenn diese dort unterhalb der Garage errichtet oder in Kombination mit der Garage bzw. einem Carport errichtet werden.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Nr. 6.1) können Nebenanlagen wie Gerätehütten, Gartenhäuschen, Schuppen, Pools u.ä. errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 12,00 m² und in Summe ein Volumen von maximal 24,00 m³ nicht überschreiten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Retentionszisterne.

6.3 In der Vorgartenzone (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der straßenzugewandten Baugrenzen) sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Müllboxen mit einer Grundfläche von max. 4,00 qm und einer Höhe von 1,50 m (ab Oberkante Gelände)
- Stellplätze für Mülltonnen mit einer Grundfläche von max. 4,00 qm, wenn sie in der Höhe der Mülltonnen eingegrünt werden

Auf dem Grundstück mit dem Baufenster Nr. 7 (s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen) müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinien des Kurvenbereichs der Planstraßen A und B aufweisen.

Auf den Grundstücken mit den Baufenster Nrn. 16, 23 und 26 (s. Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage der baulichen Anlagen) müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße C (nicht C1 und C2) einhalten.

6.4 Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im straßenabgewandten, rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend des Schalleistungspegels der Pumpe).

Hinweis: Die Festsetzungen zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl, zur Materialwahl (vgl. §9 der örtlichen Bauvorschriften) sowie zur Eingrünung sind beim Bau von

Nebenanlagen zu beachten. Überdies sind auch die Vorgaben des Abstandsflächenrechts gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten.

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

- 7.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.2 Ausnahmsweise ist ein weiterer nicht überdachter, direkt an der Straßenbegrenzungslinie angrenzender, Stellplatz mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 2,70 m und einer maximalen Tiefe von 5,50 m zulässig, wenn dieser Stellplatz einer zweiten Wohneinheit dient und die Einhaltung der Grundflächenzahl bzw. der Vorschriften zur Grundfläche nachgewiesen werden können.
- 7.3 Carports und Garagen dürfen eine Länge von maximal 8,00 m nicht überschreiten.
- 7.4 Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von mindestens 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie auszuführen.
- 7.5 Die max. Breite von Zufahrten beträgt je Einfamilienhausgrundstück 8,50 m und je Grundstück für eine Doppelhaushälfte 6,00 m.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro freistehendes Wohngebäude bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Hinweis: Eine Ferienwohnung wird als vollwertige Wohneinheit beurteilt.

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

- 9.1 Die Planstraße C (inklusive C1 und C2) ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- 9.2 Entlang der Planstraße C sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

10 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle die dem Versorgungsgebiet dienenden Leitungen (z.B. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu legen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

11 Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der Planstraße C, sowie im Kreuzungsbereich der Planstraße C, mit den ihr angehängten Stichstraßen C1 und C2, sind Flächen für die Müllabholung festgesetzt.

12 Öffentliche Grünflächen und deren Folgenutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 sowie Abs. 2 BauGB)

- 12.1 Auf den als „öffentlichen Grünflächen“ festgesetzten Bereichen sind bauliche Vorhaben gemäß § 29 BauGB, mit Ausnahme der in Nr. 12.2 – 12.3 beschriebenen Anlagen nicht zulässig.

- 12.2 Im Bebauungsplan ist die Öffentliche Grünfläche 1 (ÖG1) mit dem Nutzungszweck „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte, Unterstände, Sitzbänke etc.) zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck dienen.
- 12.3 Im Bebauungsplan ist die Öffentliche Grünfläche 2 (ÖG2) mit der Folgenutzung „Erschließungsstraße“ festgesetzt. Bei einer Erweiterung des Baugebietes in nordöstlicher Richtung tritt die Folgenutzung „öffentliche Verkehrsfläche“ in Kraft.
- 12.4 Auf der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG1) sind vorhandene Baumbestände, wenn möglich, zu erhalten oder durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste (Nr. 12.5) zu ersetzen.
- 12.5 Pflanzliste

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]) zu verwenden. Anzuwenden ist das nachstehende Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 152) gebietsheimischen Gehölzarten nach Landesanstalt für Umweltschutz 2002.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht mit einer zulässigerweise baulichen Anlage überbauten Grundstücksflächen, sowie die Grünflächen im Straßenraum sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen. Bei Abgang von Pflanzen können Ersatzpflanzungen aus der nachfolgenden Liste angepflanzt werden.

Mittlere und kleine Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne
- Salweide (*Salix caprea*)
- Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Wildapfel (*Malus domestica*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Straßenbäume

- Winterlinden: Kleinblättrige Winterlinde (*Tilia cordata*), Winterlinde Typ Lorberg (*Tilia cordata* Typ Lorberg), Winterlinde Bohlje (*Tilia cordata* Bohlje), Winterlinde Greenspire (*Tilia cordata* Greenspire)
- Sommerlinden (*Tilia europaea*, *Tilia tomentosa*)

- Mehlbeere: Magnifica (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere Oxelbeere (*Sorbus intermedia*), Schmalkronige Mehlbeere (*Sorbus intermedia Brouwers*)
- Steinweichsel Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*)
- Blutpflaume (*Prunus cerasifera Nigra*)
- Ulme (*Ulmus Resista Regal*)

Sträucher

- Hainbuche (*Capinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schnitthecke

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum Vulgare*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis Vulgaris*)
- Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus Mas*)
- Weißdorn (*Crataegus Levigata / Crataegus Mnogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Eunymus Europaeus*)

Fassade

- Selbstklimmer: Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer): Kletterrosen (*Rosa*-Arten)

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, sowie Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 13.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen.
- 13.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind vorhandene Baumbestände dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Falls Baumbestände wegen der Errichtung baulich zulässiger Anlagen nicht erhalten werden können oder keine Baumbestände auf dem Baugrundstück vorhanden sind, ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Baum (siehe Nr. 12.5 Pflanzliste) zu pflanzen.
Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.
- 13.3 Auf den Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B), sowie im Bereich der Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Bereich (Planstraße C) sind Baumpflanzungen

festgesetzt (s. zeichnerischer Teil). Für die Pflanzungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten (Nr. 12.5) zu verwenden.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh- und Fahrrecht „G+F“ im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke mit den Flurstück Nrn. 2182, 2183, 2184, 2185 und 2186 (alle Gemarkung Gaggenau). Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

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 (s. Planeintrag).

16 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 4 bis 6 BauGB)

16.1 Kampfmittel

Da der Bereich der „Heil“ während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurde, ist im Rahmen der Erstellung des 4. und 5. Teilbebauungsplanes Heil II durch die Stadt Gaggenau eine Luftbildauswertung von Kriegsluftbildern in Auftrag gegeben worden. Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart (E-Mail von Herrn Thomas Mertens, 14.04.2015) gelten die damals getroffenen Aussagen auch für diesen 6. Teilbebauungsplan Heil II.

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Es gibt Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. In den bombardierten Bereichen kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Auf diesen Flächen sind in der Regel flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

Bei der Erstellung der „Baugrunderkundung und Geotechnische Beratung“ vom 15.03.2016 des Büros Dr.-Ing. Orth wurde eine Luftbildauswertung von Kriegsluftbildern durch R. Winter, Filderstadt vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können dem „Beiplan Kampfmittel“ (s. Anlage 5 der Begründung) entnommen werden.

16.2 Vermeidungsmaßnahmen

16.2.1 Vermeidungsmaßnahmen für europäische Vogelarten

VV1: Terminierung Rückschnitt- und Baumfällarbeiten: Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vogelindividuen, Jungtieren oder Eiern, ist die Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist, somit im Zeitraum (1.10. – 28.02.) durchzuführen. Abweichungen in Einzelfällen von dieser Frist sind nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle und nach Herstellung des Einvernehmens mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rastatt) möglich.

16.2.2 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

- **VF1: Verschluss besiedelter Baumhöhlen:** Vor der Fällung von Höhlenbäumen sind diese durch einen Fledermausgutachter abschließend zu kontrollieren. Es ist sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in Baumhöhlen befinden. Unbesetzte, jedoch für Fledermäuse zur Überwinterung geeignete Höhlenbäume sind zu verschließen. Bei Unsicherheiten bzgl. eines Besatzes sind „one-way“-Verschlüsse anzubringen. Die Kontrolle ist am zielführendsten nach der Wochenstuben- und vor der Winterschlafzeit, idealerweise im Zeitraum Oktober bis Anfang November durchzuführen. Neben den potenziellen Winterquartierbäumen sind auch die potenziellen Wochenstubenbäume zu verschließen, da insbesondere der Kleine Abendsegler in unzureichend isolierten Baumhöhlen und Fledermauskästen überwintert.
- **VF2: Terminierung Baumfällarbeiten:** Eine Fällung der Gehölze kann bei gesichertem Negativnachweis außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist, somit im Zeitraum (01.10. – 28.02.) durchgeführt werden.

16.2.3 Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

VR1: Vergrämung / Abfang: Um die Gefahr der Tötung und Verletzung von Reptilien zu vermeiden, sind Bereiche, die ein Lebensraumpotenzial für diese Arten aufweisen durch strukturelle Vergrämung vor den Erschließungsarbeiten für die Tiere unattraktiv zu gestalten. D.h. Versteckmöglichkeiten wie z.B. Holzpolter oder Streuauflagen sowie Baumstubben sind nach Verlassen des Winterquartiers und vor der Eiablage zu beseitigen (etwa ab Ende März – April, das Verlassen der Winterquartiere sowie die Eiablage sind witterungsabhängig und können sich nach hinten verschieben). Bei der Reduktion des Struktureichtums (Mahd und Gehölzrückschnitt) ist zu beachten, dass kleintier-schonend vorzugehen ist, um ein Verletzen oder gar Töten von Reptilien zu vermeiden. Dementsprechend ist eine händische Vorgehensweise, beispielsweise mit Freischneider oder Balkenmäher, vorzuziehen. Begleitend zur Entwertung des Gebietes als Lebensraum für Zauneidechsen müssen die Reptilien im Bebauungsgebiet vor den Erschließungsarbeiten abgefangen und auf die Zauneidechsenausgleichsfläche umgesiedelt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nach der Vergrämung der Eidechsen ein Reptilienschutzzaun zu stellen, sodass eine Rückkehr in das Plangebiet verhindert wird. Diese Maßnahmen sind durch fachkundiges Personal durchzuführen.

16.2.4 Vermeidungsmaßnahmen für den Hellen und Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling

VS1: Kurzmahd / Ausstechen des Großen Wiesenknopfs: Um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos der Wiesenknopfameisenbläulinge zu vermeiden, ist eine wie folgt getaktete Kurzmahd durchzuführen: Die Bestände des Großen Wiesenknopfs im Eingriffsbereich sind vor Beginn der schlüpfenden Larven abzumähen (Mitte Juni). Einen Monat später (Mitte Juli) sind die Bestände ein zweites Mal abzumähen, um auszuschließen, dass später geschlüpfte Falter an wieder aufkommenden Großen Wiesenknöpfen Eier ablegen. Alternativ sind die Wiesenknopfpflanzen bis Mitte Juni auszustechen.

16.2.5 Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Lebensstätte der holzbewohnenden Käferarten

Die acht Käfer-Nachweis- sowie Verdachtsbäume (vgl. Artenschutzfachbeitrag Kap. 5.7) sind nach der Fällung in mindestens 3m langen Stamm- und Starkastabschnitten zu Totholzpyramiden aufzuschichten. Diese Pyramiden sind auf der Eidechsen-CEF-Fläche (vgl. Kap. 16.3.4) unterzubringen (Grundstücke mit den Flst. Nrn. 2305, 2319/1 2318/1 2317/1 2316/1 2315/1 2314/1, alle Gemarkung Gaggenau). Die Pyramiden sind so zu stellen, dass die für

die Zauneidechse relevante Strukturen nicht beeinträchtigt (z.B. zu starke Beschattung von Sonnenplätzen etc.) werden.

16.2.6 Vermeidungsmaßnahmen für Insekten und Fledermäuse

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassaden-, Stellplatzbeleuchtung, usw.) sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED oder Natriumniederdrucklampen) unter Verwendung von insektendichten, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse einzusetzen (Zielflächen— bzw. Planflächenstrahler).

16.2.7 Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Kleintiere

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

16.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) (CEF)

16.3.1 CEF 1 – Maßnahmen für europäische Vogelarten: Anbringen von künstlichen Nisthilfen

Notwendigkeit durch: Verlust von Neststandorten Gartenrotschwanz und Turmfalke

Es sind drei Nisthöhlen für den Gartenrotschwanz aufzuhängen. Dazu sind die Bäume auf den städtischen Grundstücken mit den Flurstück Nrn. 1790, Nr. 1769 und Nr. 1805 (Gemarkung Gaggenau) um die Hebelschule (Körnerstraße 44, 76571 Gaggenau) herum zu nutzen.

Die jährliche Reinigung und Wartung bzw. der Ersatz der Nisthilfen für den Gartenrotschwanz ist für 25 Jahre sicherzustellen.

Für den Turmfalken sind zwei Turmfalkennistkästen zu verhängen. Ein Nistkasten wird an das Gebäude der Hebelschule (Körnerstraße 44, 76571 Gaggenau) angebracht. Ein weiterer Nistkasten wird an einen geeigneten Standort innerhalb des Grundstückes mit der Flurstück Nr. 1805 (Gemarkung: Gaggenau) angebracht.

Die jährliche Reinigung und Wartung bzw. der Ersatz der Nisthilfen für den Turmfalken ist für 25 Jahre sicherzustellen.

Das Anbringen der Kästen muss durch einen Sachverständigen erfolgen, um eine gute Besiedlungswahrscheinlichkeit zu erreichen. Es ist eine Dokumentation der Anbringung der Kästen zu erstellen und der UNB unaufgefordert innerhalb von sechs Wochen nach Ausbringung der Kästen zu übermitteln.

16.3.2 CEF 2 – Maßnahmen für Fledermäuse: Ausbringen von Fledermauskästen

Notwendigkeit durch: Verlust von 16 Sommerhabitaten sowie einem Winterquartier

Die Höhlenbäume müssen vor der Fällung durch das Aufhängen von jeweils drei Fledermauskästen pro entfallendem potentiellen Quartier ausgeglichen werden (Faktor 1:3). Als Ausgleich werden insgesamt 54 Fledermauskästen entlang der bachbegleitenden Baumreihe am Michelbach auf städtischen Flurstücken ausgebracht. In Tabelle 1 sind Anzahl, Fledermauskastenart und Flurstücknummer aufgeführt.

Tab. 1 Anzahl und Verortung der Fledermauskästen (CEF 2)

Kasten (Bezeichnung)	Anzahl (Stück)	Flurstücknummer	Ausrichtung
1 FF- Fledermausflachkasten	3	1805, 1808, 1809, 1811/1, 1820, 1822	Nach Süden, Süd-Osten. Öffnung von Störquellen (Straße etc. abgewandt); möglichst ungehinderter Ein- und Ausflug muss möglich sein.
1 FW - Überwinterungshöhle	3		
1 FD - Fledermausrundkasten	24		
2 FN - Fledermausrundkasten	24		

Quelle: Mailänder Consult, Artenschutzfachbeitrag, S. 34 f.

Das Aussuchen der Standorte und das Anbringen der Kästen, muss durch einen Fledermaussachverständigen erfolgen, um eine gute Besiedlungswahrscheinlichkeit zu erreichen.

Die jährliche Reinigung und Wartung der Kästen bzw. der Ersatz ist für 25 Jahre sicherzustellen. Es ist eine Dokumentation der Anbringung der Kästen zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert innerhalb von sechs Wochen nach Ausbringung der Kästen zu übermitteln.

16.3.3 AF-V 1 – Maßnahme für langfristigen Höhlenbaumersatz: Pflege von Wildobstbäumen

Die Fledermauskästen und Vogelkästen, die zur Kompensation des Höhlenbaumverlustes aufgehängt werden, können langfristig nur als „Übergangsmaßnahme“ betrachtet werden, bis natürliche Quartiere in Form von Höhlenbäumen „nachgewachsen“ sind. Daher sind 20 Wildobstbäume mit einem aktuellen Mindestdurchmesser (BHD) von 25 cm dauerhaft zu pflegen. Bei der Pflanzung von Wildobstbäumen für den langfristigen Höhlenbaumersatz sind heimische Obstsorten aus dem Kreissortiment auszuwählen. Hierbei können diese aus dem Katalog des Kreisfachberaters des Landkreises Rastatt ausgesucht werden. 11 Wildobstbäume werden auf die CEF-Eidechsenfläche (siehe Nr. 16.3.4), neun Weitere auf die CEF-Eidechsenfläche des 5. Teilbebauungsplanes Heil II (Flurstücknummer 1548 und 1549), gepflanzt.

Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen. Bei der Pflanzung sind Holzpfähle, Wühlmausdrahtkörbe und Drahtosen als Wildverbisschutz zu verwenden. Die Baumscheiben sind in den ersten sechs Standjahren freizuhalten. Es sind, soweit erforderlich, Düngungen, Bewässerungen und Pflanzenschutzmaßnahmen (z.B. gegen Läuse, Wickler, Spanner, Pilze) durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Zur Erziehung der Obstbäume ist eine mindestens 8-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Danach sind alle 2 Jahre Pflegeschnitte als Erhaltungspflege vorzunehmen.

Die Bäume sind so zu pflanzen, dass die für die Zauneidechse relevante Strukturen nicht beeinträchtigt (z.B. zu starke Beschattung von Sonnenplätzen etc.) werden.

16.3.4 CEF 3 – Maßnahmen für Zauneidechsen: Schaffung eines künstlichen Zauneidechsenhabitats

Unweit des Vorhabensgebiet in nordwestlicher Richtung befinden sich einige bereits bestehende Zauneidechsenausgleichshabitats. Insgesamt nimmt die bestehende Eidechsenausgleichsfläche ca. 5 % der dortigen Fläche ein.

Die verbleibenden 95 % der Fläche (Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2305, 2319/1, 2318/1 2317/1 2316/1 2315/1 2314/1, Gemarkung Gaggenau) sind gemäß den Ha-

bitatansprüchen für die Zauneidechse mit ausreichendem artspezifischen Strukturangebot sowie mit Nahrungsressourcen und Eiablageplätzen mit weiteren Habitatrequisiten zu bestücken.

Neben 10 m³ Sand werden Steine, Astabschnitte sowie Reisig auf die Fläche gebracht und dort als Versteck und Eiablagehabitate errichtet, eine Beschattung ist zu vermeiden.

Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, um einen geeigneten Lebensraum und Nahrungsflächen für die Zauneidechsen bereit zu stellen. Die o.g. Strukturen aus Sand, Steinen, Astabschnitten und Reisig sind auf Dauer von Vegetation freizuhalten. Je nach Fortschritt der Verwitterung muss das Holz ersetzt werden.

16.4 Müllabholung und Abfallwirtschaft

16.4.1 Müllabholung

Der Hausmüll (inklusive anderer Abfallarten) der an den Stichstraße C1 und C2 gelegenen Bauplätzen muss, aufgrund der für Müllfahrzeuge zu geringen Wenderadien, an den Abholtagen an die dafür ausgewiesenen Abholplätze (s. Nr. 11 und Planeintrag) in den Kreuzungsbereichen mit der Planstraße C gebracht werden und am selben Tag nach Entleerung, wieder abgeholt werden.

16.4.2 Abfallwirtschaft

- Die Tragfestigkeit der von Abfallsammelfahrzeugen (ASF) zu befahrenden Straßen ist auf das Gewicht dieser Fahrzeuge von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t auszulegen.
- Das Lichtraumprofil ist bis in eine Höhe von 4,50 m dauerhaft von Hindernissen (z.B. Äste) freizuhalten.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände von 0,5 m sind einzuplanen.

16.5 Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ein Baugrundgutachten zur Vorbereitung der Straßenplanung wurde erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/> Geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

16.6 **Boden**

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

Gemäß dem Bebauungsplan beiliegenden Baugrundgutachten der Dr.-Ing. Orth GmbH, Karlsruhe wurde bei den durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen auch punktuell Auffüllungsmaterial angetroffen, das einen erhöhten Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK; Zuordnungswert Z2 nach VwV Boden) im Feststoff aufweist. Aufgrund der abfallrechtlichen Relevanz wird darum gebeten, für die im Zuge der Aushubarbeiten anfallenden Aushubmassen die Entsorgungs- und Verwertungswege vorab mit dem Landratsamt abzustimmen.

16.7 **Wasser**

16.7.1 Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann zu Bauschäden führen. Bei umfangreichen Geländeänderungen (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) kann eine fachkundige Baugrundberatung nötig sein.

16.7.2 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 anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt Rastatt – Gesundheitsamt -, Am Schlossplatz 5, 76437 Rastatt. Grundlage ist § 13 Abs. 3 der zum 01. Januar 2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung.

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

16.8 **Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen zur Retentionszisterne sind zu berücksichtigen (siehe § 12 örtliche Bauvorschriften).

Um Schäden an Gebäuden durch eventuelles Auftreten von Grund- oder Hangwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller in einer wasserdichten Bauart (Betonwanne) auszuführen. Außerdem wird empfohlen die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen (siehe Nr. 2 Höhenlage der baulichen Anlagen).

16.9 **Sicherung gegen Rückstau**

Gemäß § 20 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Gaggenau (Abwassersatzung - AbwS) vom 20. November 2007 müssen Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.

16.10 **Denkmalschutz**

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

16.11 **Versorgungsanlagen**

Der Eigentümer hat, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, 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. Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.

16.12 **Baumpflanzungen**

Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten.

16.13 **Löschwasserversorgung**

- Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.
- Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein.
- Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der

Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

16.14 Betrieb von Luftwärmepumpen

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf) enthalten.

Gaggenau, 23. Juli 2019



Christof Florus,
Oberbürgermeister



Anhang 1 - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (siehe Punkt 2)

Höhenbezugspunktnummer im Beiplan zur Ermittlung der Höhenlage	Höhe des Höhenbezugs- punktes (NHN)
1	189,03
2	189,54
3	190,05
4	190,56
5	191,07
6	191,58
7	192,09
8	192,79
9	193,69
10	194,60
11	195,49
12	196,26
13	197,01
14	197,48
15	197,78
16	198,03
17	198,03
18	198,94
19	197,60
20	197,18
21	196,74
22	196,29
23	186,76
24	188,07
25	189,19
26	190,16
27	190,82
28	191,45
29	192,04
30	192,59
31	193,12
32	193,20
33	193,35
34	193,27
35	193,04

36	192,67
37	192,28
38	191,77
39	193,28
40	194,10
41	194,77
42	193,18
43	193,89
44	194,49
45	195,01
46	195,53