

Stadtbauamt/Abteilung Stadtplanung  
II 60/6215.41-5/Kw

## 2. FERTIGUNG

### Schriftliche Festsetzungen

#### zum Bebauungsplan "Holzbrunnenäcker" der Großen Kreisstadt Gaggenau, Stadtteil Freiolsheim (Stand 16. Februar 2011)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

##### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (s. Eintrag in der Nutzungsschablone).
- 1.2 § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.3 § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeinschrieb durch die Grundflächenzahl, die maximale Traufhöhe und ergänzend durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich auf Punkt 1.8 verwiesen.
- 1.5 § 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO  
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen ist um 25 vom Hundert zulässig.
- 1.6 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 ist zu beachten (siehe Punkt 2 und Regelschnitte).
- 1.7 Die maximal zulässige Traufhöhe der Nebenanlagen, Carports und Garagen 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 2.3 und Regelschnitte).

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

## **2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage der oberhalb der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens, hat 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 um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelquerschnitte).
- 2.2 Die Höhenlage der unterhalb der Erschließungsstraße befindlichen Wohngebäude, gemessen an der Oberkante ihres Erdgeschossrohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Gebäudemitte, hat sich an der Oberkante der Straßenachse zu richten. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelquerschnitte).
- 2.3 Die Höhenlage der Garagen, gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens und bezogen auf die Außenseite der Garagenmitte, bezieht sich auf die Oberkante der Straßenachse. Von dieser Höhe darf um max. 0,40 m nach oben oder nach unten abgewichen werden (siehe auch Regelquerschnitte).

## **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 und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 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.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

**5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Hauptgebäude angebaute Grundstücksteile wie Terrassen u.ä. zulässig, soweit sie in Summe eine Grundfläche von 12,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ein Volumen von maximal 20,00 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten. Von der Gesamtsumme unberücksichtigt bleibt die Grundfläche der Zisterne.
- 6.2 Nebenanlagen, mit Ausnahme von Flächen für Müllbehälter, sind in den Vorgartenbereichen (Zone zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus) ausgeschlossen.

**7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrtsbereichen**

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

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**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 und/oder Terrassen u.ä. genutzt werden, oder nicht der Zuwegung bzw. Zufahrt dienen, sind von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.

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

- 9.1 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.
- 9.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch, überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm zu bepflanzen, sofern nicht vorhandene Obstbäume erhalten werden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

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

Versorgungsleitungen (Niederspannungsleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind für Nichtversorgungsgebäude im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind nur auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zulässig zur Versorgung der bereits bestehenden Wohngebäude Max-Hildebrandt-Straße 18 und 29.

**11 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.

**12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

**12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

**12.1.1 Ausgleichsmaßnahme in den Gewannen „Bäumbach“ und „Rockenhalm“**

Entbuschung der u.g. Grundstücke in den Gewannen „Bäumbach“ und „Rockenhalm“ sowie Entwicklung zu mageren Flachlandmähwiesen mit halboffener, hainartiger Struktur. Pflege durch Beweidung und/oder Mahd gemäß der Ansprüche insbesondere von Grünspecht (*Picus viridis*) und Wendehals (*Jynx torquilla*). Hierzu ist der Erhalt von Alt- und Totbäumen sowie die Entwicklung ganzjährig kurzrasiger bzw. lichter Grünlandbestände mit dichter Ameisenbesiedlung anzustreben. Ggf. kann nach mehrjähriger Entwicklungspflege bei stabilisiertem Vegetationsbestand eine mehrjährige Brache jährlich wechselnder Teilflächen zusätzlich günstig sein.

Folgende Grundstücke sind von der Maßnahme betroffen:

a) Gewinn „Bäumbach“, Gemarkung Gaggenau

Entbuschung und anschließend Pflege: ein Teil der Grundstücke Flst. Nrn. 529, 531/2 (Stadt), 534/1 (Stadt), 534/2 (Stadt), 535 (Stadt), 536 (Stadt), 540/2, 541 (Stadt), 542/2 (Stadt), 548, 549 (Stadt), 554/2 (Stadt), 562, 564 (Stadt) und 570 (Stadt) sowie gesamte Grundstücksfläche der Flst. Nrn. 552, 558 (Stadt), 563 (Stadt), 592/8 (Stadt)

Pflege: ein Teil der Grundstücke Flst. Nrn. 521/2 (Stadt), 543 (Stadt), 549 (Stadt), 553 (Stadt) und 548 sowie gesamte Grundstücksfläche Flst. Nr. 544

b) Gewinn „Rockenhalm“, Gemarkung Sulzbach

Entbuschung und anschließend Pflege: Flst. Nrn. 1441, 1442, 1443, 1444, 1446

Pflege: Flst. Nr. 1445

12.1.2 Ausgleichsmaßnahme für Wildbienen im Gewann „Rockenhalm“, Gemarkung Sulzbach

Schaffung kleiner Abbruchkanten an Böschungen und Wegerändern auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1441, 1442, 1445 und 1446 als Nistplatz für Wildbienen in wärmebegünstigter Südost- bis Südwestexposition.

12.1.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse im Gewann „Mühlfeld“, Gemarkung Freiolsheim

Optimierung der bestehenden Weidefläche östlich des Plangebietes als Lebensraum für die Zauneidechse durch Anlage von zehn 3-5 m<sup>2</sup> großen Totholz- und Steinhäufen mit Sandschüttungen, die als Sonn- und Versteckplätze sowie für die Eiablage dienen, entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 679 (Stadt) im Kontakt zu der außerhalb des Weidezaunes gelegenen, mit Saumvegetation bestandenen Böschung. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Gaggenau bereits umgesetzt.

**12.2 Fledermäuse**

Bäume und Sträucher sind vor dem Fällen durch fachkundiges Personal auf streng geschützten Fledermausbesatz zu begutachten. Werden keine Fledermausvorkommen festgestellt, kann die Rodung erfolgen. Bei einem festgestellten Fledermausbesatz sind die Rodungsarbeiten nur im Oktober und November (vor dem ersten Frost) durchzuführen.

**12.3 Vogelarten**

Zur Vermeidung von Störungen und Verlusten bei Vogelarten sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und außerhalb der Sommermonate durchzuführen.

**12.4 Vögel und Kleintiere**

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken soll eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung verwendet werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

**12.5 Insekten**

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

**12.6 Baugrunderkundung**

Es liegt eine geotechnische Beurteilung – erstellt von Dr.-Ing. Orth GmbH, Karlsruhe – des Baugebietes hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit und Bebaubarkeit vor. Die anstehenden Böden sind grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Allerdings sind die Böden nur bedingt durchlässig. Eine Stauwasserbildung an den Kellerwänden und unter der Bauwerkssohle ist somit nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Gebäudeschäden die Keller gemäß der DIN 18195-6 und 18195-10 wasserdicht auszubilden („weiße Wanne“). Alternativ können gemäß der DIN 4095 Dränschichten entlang den Wänden angebracht werden. Weitere Informationen hierzu sind dem Bodengutachten zu entnehmen, welches dem Bebauungsplan beigefügt ist.

## 12.7 Boden

- 12.7.1 Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüneten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.
- 12.7.2 Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.
- 12.7.3 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.

## 12.8 Wasser

- 12.8.1 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.
- 12.8.2 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.
- 12.8.3 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.

## 12.9 Denkmalschutz

Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, zu melden.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. Denkmalpflege, 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.

- 12.10 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.
- 12.11 Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, auf privaten Flächen zu dulden.
- 12.12 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.

### **13 Pflanzliste**

Die im Bebauungsplan festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit den folgenden überwiegend heimischen Arten zu bepflanzen:

#### **Liste große Bäume**

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

#### **Liste mittlere und kleine Bäume**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Lokaltypische, hochstämmige Obstbaumsorten, v.a. Apfel und Birne

#### **Liste Sträucher**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) **giftig!**  
Liguster (*Ligustrum vulgare*) **giftig!**  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

### Liste Schnitthecke

Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Buche (Fagus sylvatica)

Ganzjährig grün: Liguster (Ligustrum vulgare)      **giftig!**

### Liste Fassade

Selbstklimmer:

Efeu (Hedera helix)      **giftig!**  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

Pflanzen, die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer):  
Berg-Waldrebe (Clematis Montana)      **schwach giftig!**  
Kletterrosen (Rosa-Arten)

Pflanzen, die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):  
Geißblatt (Lonicera-Arten)      **Beeren giftig!**

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. 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, 03. Mai 2011

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister

