

Stadtbauamt/PLA  
II 60/6216.41-17/bau

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan „Hördener Holzwerke östlich der Bahnlinie“ im Stadtteil Hörden der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 15. Juli 2014)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
    - 1.1.1 Die Gewerbebegebietsflächen werden, gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in unterschiedliche Teilbereiche gegliedert (**GE1**, **GE2** und **GE3**), deren Festsetzungen sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes ergeben (s. Eintrag in Nutzungsschablone).
    - 1.1.2 Im Gewerbegebiet **GE1** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die dem Betrieb dienen zulässig. In den Gewerbegebieten **GE2** und **GE3** sind Tankstellen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
    - 1.1.3 In den Gewerbegebieten **GE1**, **GE2** und **GE3** sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
    - 1.1.4 In den Gewerbegebieten **GE1**, **GE2** und **GE3** ist Einzelhandel, gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
    - 1.1.5 In den Gewerbegebieten **GE1**, **GE2** und **GE3** sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
    - 1.1.6 Im **GE2** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur überdachte Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
    - 1.1.7 Im **GE3** ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) allgemein zulässig. In den **GE 1** und **GE 2** ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
  - 1.2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
    - 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die „Grundflächenzahl“, die „Geschoßflächenzahl“ und die „Höhe baulicher Anlagen“ definiert und ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch maximale und zwingende „Trauf- und Firsthöhen“ (in **GE1** und **GE2**) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (im **GE3**).

Die Trauf- und Firsthöhen werden durch einen oberen und unteren Bezugspunkt ermittelt (siehe Planeintrag). Für bauliche Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt die Festsetzung über die Traufhöhe maßgebend.

Die oberen Bezugspunkte bilden bei der Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut und bei der Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (geneigte Dächer) oder die Oberkante Attika (bei Flachdächern).

Den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bildet die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Die Definition der Höhenlage der baulichen Anlage (s. Nr. 2. „Höhenlage“) ist zu beachten.

- 1.2.2 Die maximale Höhe der Überdachung für überdachte Stellflächen darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Dabei darf die maximale Höhe der Überdachung nicht über der Traufhöhe des Hauptbaukörpers (bei geneigten Dächern) liegen. Die Bestimmungen in Nr. 6.2 sind ergänzend zu berücksichtigen.

## **2. Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, bezieht sich auf den nächstgelegenen Bezugspunkt (s. Planeintrag).

Die absolute Höhen (NN) der einzelnen Höhenbezugspunkte sind dem Anhang 1 zu diesen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Von dieser Höhe darf, ausgenommen der Lärmschutzwände, um max. 0,20m nach oben oder nach unten abgewichen werden, sofern die darauf bezogene maximale Höhenfestsetzung eingehalten wird.

## **3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

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

- 3.1 Im **GE1** ist eine abweichenden Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude eine Länge von max. 220m aufweisen dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch den Planeintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (siehe Planeintrag).

## **5. Nebenanlagen**

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grund-

stücksfläche errichtet werden, soweit diese in Summe eine Grundfläche von maximal 50qm nicht überschreiten. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist hierbei zu beachten.

5.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

**6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind überdachte Stellflächen festgesetzt. Die Stellflächen können mit einem an das Hauptgebäude angebauten Schutzdach überbaut werden. Die Bestimmungen zur Höhenausprägung des Schutzdaches (s. Nr. 1.2.2) und zur Gestaltung (s. örtliche Bauvorschriften § 3.6) sind ergänzend zu berücksichtigen.

**7. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im GE3 sind maximal zwei Wohneinheiten (s. Nr. 1.1.7 „Betriebswohnungen“) zulässig.

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

Versorgungsleitungen sind für Nichtversorgungsgebäude im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

**9. Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt (s. Planeintrag).

**10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die Leitungsrechte „L1“ im Westen und „L2“ im Norden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen zugunsten des Leitungsträgers (Stadtwerke Gaggenau) für Versorgungsleitungen, bestehend aus Wasser- und Gasleitungen, 20 kV-, 1 kV-, Steuer-/Daten- und Beleuchtungskabel, sowie Schutzrohre. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden und müssen jederzeit für z.B. Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein.

10.2 Das Geh- und Fahrrecht „G+F1“ im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten der Grundstückseigentümer der an das Geh- und Fahrrecht angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Fläche des Geh- und Fahrrechts muss jederzeit für die Grundstückseigentümer zugänglich sein und darf weder überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern o.ä. bepflanzt werden.

10.3 Das Gehrecht „G1“ im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht zugunsten der Grundstückseigentümer der an das Gehrecht angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Fläche des Gehrechts muss jederzeit für die Grundstückseigentümer zugänglich sein und darf weder überbaut noch mit Bäumen/Sträuchern o.ä. bepflanzt werden.

**11. Flächen für besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstige technische Vorkehrungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Im Bebauungsplan ist im Süden und Südosten an der Grenze zum Gartenbereich eine 6,50m hohe, hochabsorbierende Lärmschutzwand festgesetzt (s. Planeintrag).

Alternativ kann die Höhe der Lärmschutzwand auch mindestens 6,10m betragen, wenn der Lärmschutzwand in Richtung des Gewerbegebietes **GE1** ein ansteigendes und der Länge nach durchgängiges Pultdach angehängt wird, welches eine Firsthöhe von 6,50 m aufweist. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung (s. Planeintrag) sind zu beachten.

11.2 Im Bebauungsplan ist im Westen an der Grenze zur Bahnlinie eine 5,5m hohe, hochabsorbierende Lärmschutzwand festgesetzt (s. Planeintrag).

Alternativ kann die Höhe der Lärmschutzwand auch mindestens 5,10m betragen, wenn der Lärmschutzwand in Richtung des Gewerbegebietes **GE1** ein ansteigendes und der Länge nach durchgängiges Pultdach angehängt wird, welches eine Firsthöhe von 5,50m aufweist. Die Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung (s. Planeintrag) sind zu beachten. **Hinweis:** Diese Lärmschutzwand existiert zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits.

11.3 Ausnahmsweise sind an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (zur Bahnlinie hin), wo im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine Lärmschutzwand festgesetzt ist, Lärmschutzwände mit einer Höhe von 5,50 m, unter Berücksichtigung und ggf. Sicherung der vorhandenen Versorgungsanlagen, zulässig. Die Festsetzungen der Nr. 11.2 sind ergänzend zu berücksichtigen.

**Hinweis:** Bei der Planung von Lärmschutzwänden sind die Bestimmungen zur Höhenlage zu berücksichtigen (s. Nr. 2).

11.4 An der West- und Südfassade von Produktionsgebäuden wird der Einbau von Schalldämpfern mit einem Einfügungsdämpfungsmaß von  $D_{e\leq} 12$  dB in Lüftungsöffnungen vorgeschrieben.

**12. Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB)

12.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen

12.1.1 Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung sind aus Gründen des Brutvogelschutzes nur im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.2. (außerhalb der Vogelbrutzeit) eines Jahres zulässig.

12.1.2 In bisher unversiegelten Gartenbereichen, im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 759 und 734, beide Gemarkung Hörden), ist vor der Baufeldräumung, im Zeitraum von April-Mai oder von August-September, eine Vergrämung von Reptilien durchzuführen.

12.1.3 In der dem Betrieb östlich angrenzenden Felswand sind die vorhandenen Stolleneingänge mit fledermausdurchlässigen Vergitterungen dauerhaft zu verschließen. Eine abschließbare Tür für die Begehung von Fledermausexperten ist zu installieren.

## 12.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vor dem Eingriff im bisher unversiegelten Gartenbereich im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 759 und 734, beide Gemarkung Hörden), sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Gesteins- bzw. Betonbrocken auf der Felsbank nördlich des Stolleneingangs (östlicher Bereich des Flst. Nr. 734, Gemarkung Hörden) als Reptilienverstecke abzulegen. Diese Maßnahme ist parallel zur Durchführung der Vergrämuungsmaßen herzustellen (vgl. Nr. 12.1.2).

## 12.3 Kompensatorische Maßnahmen

12.3.1 An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (s. Planeintrag) sind Grünflächen als Ausgleichsfläche für Reptilien festgesetzt. Auf dieser Fläche wird ein Reptilienhabitat angelegt. Dies beinhaltet die Schaffung von sonnenexponierten Habitatstrukturen und Versteckmöglichkeiten in Form von Steinschüttungen und Totholzhaufen o.ä., sowie ein Kurzhalten der Vegetation durch regelmäßige Pflege.

12.3.2 An den Süd-, Südost- oder Ostseiten der Betriebsgebäude sind in Summe mindestens sechs Brutmöglichkeiten (Vogelnistkästen) für den Haussperling aufzuhängen.

## 12.4 Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Beisein einer ökologischen Baubegleitung, welche die Ausführung der Maßnahmen genau festlegt, dokumentiert und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung stellt.

*Hinweis: Weitere externe Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Hinweisen (Ziffer Nr. 13.1) aufgeführt.*

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

### 13.1 Umwelt- und Naturschutz

#### 13.1.1 Allgemeines

Im Umweltbericht sind die notwendigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen definiert und beschrieben.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den textlichen Festsetzungen festgesetzt (s. Nr. 12). Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den Hinweisen unter Nr. 13.1.2 beschrieben. Für das Ausgleichskonzept, welches beide Maßnahmengruppen beinhaltet, wird zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gaggenau und der unteren Naturschutzbehörde, geschlossen.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die für den externen Ausgleich vorgesehenen Grundstücke dem Betrieb zugeordnet werden können, der auch die Eingriffe in der Gartenfläche durchführen wird, wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Ebene des Bauherren übertragen. Die Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt mittels vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Gaggenau und dem Vorhabenträger.

Im Rahmen der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist zu überprüfen, ob die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen als Voraussetzung für die Vorhaben korrekt hergestellt worden sind und ob Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### 13.1.2 konfliktvermeidende Maßnahmen, kompensatorische Maßnahmen, ökologische Baubegleitung

- konfliktvermeidende Maßnahmen

In der dem Betrieb östlich angrenzenden Felswand sind die vorhandenen Stolleneingänge mit fledermausdurchlässigen Vergitterungen dauerhaft zu verschließen. Eine abschließbare Tür für die Begehung von Fledermausexperten ist zu installieren.

- kompensatorische Maßnahmen

Für die gegenwärtig als Gartengrundstück genutzte Fläche (Flurstück Nr. 770, Gemarkung Hörden) ist eine Umnutzung zu einer Obstbaumreihe vorzunehmen. Dazu sind auf der Fläche sämtliche gärtnerische Anlagen (z.B. Schuppen, Beete, Kompost, usw.) sowie alle fremdländischen, nicht standortgerechten Pflanzenarten zu entfernen.

Bestehende Obstbäume bleiben erhalten. Weiterhin sind mindestens fünf weitere einheimische, standortgerechte Obstbäume anzupflanzen und zu pflegen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um hochstämmige, großkronige und robuste Arten (z.B. Apfel, Mostbirne usw.), evtl. aus historischen Sorten, handelt. Im Unterwuchs wird eine extensiv gepflegte krautreiche Wiesenfläche entwickelt.

Des Weiteren sind auf dieser Fläche an sonnenexponierten Standorten (noch unbeschattet von Obstbäumen) Totholzhaufen als Ausweichlebensräume für Reptilien anzulegen. Während der Bauzeit sind auf den bisher unversiegelten Flächen, aufgefundene Eidechsen zu fangen und in die Ausweichlebensräume zu übersiedeln.

*Hinweis der Stadtwerke Gaggenau:* Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 770, Gemarkung Hörden, befinden sich entlang der westlichen Grenze Versorgungsanlagen der Stadtwerke Gaggenau bestehend aus einer Wasserleitung und einem 1 kV-Kabel. Im Bereich der Leitungen inklusive der Schutzstreifen können keine Obstbäume gepflanzt werden. Die Baumpflanzung hat insofern unter Berücksichtigung der Leitungen und Schutzstreifen zu erfolgen.

- Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Beisein einer ökologischen Baubegleitung, welche die Ausführung der Maßnahmen genau festlegt, dokumentiert und die Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung stellt.

### 13.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollte in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Archäologische Denkmalpflege umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Referat 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

### 13.3 Versorgungsanlagen

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

#### 13.4 Murgtalbahn (AVG und Deutsche Bahn AG)

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadtbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Stadtbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Die Planung der Lärmschutzwand an der Murgtalbahn ist mit der AVG im Vorfeld abzustimmen, hierzu gehört die Gründung und der Nachweis der statischen Bemessung der Lärmschutzwand und der Brandschutz, außerdem ist ein Flucht- und Rettungswegekonzept zu erstellen. Die Abstimmung hierzu erfolgt u.a. mit dem Eisenbahnbetriebsleiter der AVG unter Einbeziehung des Notfallmanagements der AVG und der für den Brand- und Katastrophenschutz zuständigen Stelle der zuständigen kommunalen Behörde.

Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der Deutschen Bahn AG (DB Immobilien, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) und der AVG (Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Tullastr. 71, 76131 Karlsruhe) zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

#### 13.5 Abfallentsorgung / Abfallwirtschaft / MERB GmbH

Die anfallenden Müll/Wertstoffbehälter müssen am bestehenden Straßennetz bereitgestellt werden.

#### 13.6 Deutsche Telekom GmbH

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur u.a. an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die teilweise nicht mehr in Betrieb sind. Da das Plangebiet als Erweiterungsfläche der Hördener Holzwerke genutzt werden soll geht die Telekom nicht davon aus, dass eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich ist. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Sollte eine Versorgung mit Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet erforderlich sein, wird darum gebeten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, dass der Telekom Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 13.7 Stadtwerke

Die noch zu errichtende südliche Lärmschutzwand wird Versorgungsleitungen (Wasserleitung und 1 kV-Kabel) der Stadtwerke Gaggenau überbauen. Es ist in jedem Fall unumgänglich, das vorhandene 1 kV-Kabel, welches aus der Transformatorenstation

kommt, auf Kosten des Bauherrn umzulegen. Die Wasserleitung, welche sich quer zur geplanten Lärmschutzwand befindet muss nicht umgelegt, aber entsprechend gesichert werden. Die genaue Vorgehensweise ist im Rahmen der Baugenehmigung für die Lärmschutzwand mit dem Leitungsträger, Stadtwerke Gaggenau, abzuklären.

Am östlichen Ende der geplanten Lärmschutzwand befindet sich ein außer Betrieb genommener Wasserhausanschluss. Dieser kann, sollte er bei der Errichtung der Lärmschutzwand stören, entfernt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung zur Lärmschutzwand wird hierauf nochmals hingewiesen.

### 13.8 Landratsamt Rastatt

#### 13.8.1 Altlasten

Im Bereich der unterirdischen Tanks wurden im Boden erhöhte Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Hier besteht Handlungsbedarf. Auf eine Detailuntersuchung der Verunreinigung kann verzichtet werden, weil ein Ausbau der Tanks geplant ist. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen muss der verunreinigte Boden unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben und entsorgt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass je nach vorgefundener Belastung im Boden, auch das Grundwasser betroffen sein kann. Nach Ausbau der Tanks und Aushub des belasteten Bodens, ist die entstandene Baugrube freizumessen (Beprobung der Sohle und Wände der Baugrube, Mitteilung an das Umweltamt). Danach ist festzulegen, ob das Grundwasser betroffen sein kann. Das Umweltamt ist bei der technischen Umsetzung zu beteiligen.

#### 13.8.2 Abwasserbeseitigung

Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept im Vorfeld mit dem Umweltamt abzustimmen. Hierbei ist auch das wasserrechtliche Verfahren zu klären.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes in der Lerchenbergstraße wurde bereits 2008/2009 thematisiert. Hier wurde vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation die Anordnung einer Schmutzfangzelle vorgesehen. Es ist dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, nicht bekannt, ob diese Anlage installiert wurde. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, ist eine Bewertung nach den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" vorzunehmen und dem Entwässerungskonzept beizufügen.

#### 13.8.3 Hochwassergefährdung

In den vorliegenden Rohentwürfen der Hochwassergefahrenkarten (Stand: 15.08.2013) des Regierungspräsidiums Stuttgart befinden sich kleinere Teilflächen des Betriebsgeländes im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb eines Überschwemmungsbereiches eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100). In diesen Rohentwürfen wurden bereits im Jahr 2007 getätigte bauliche Maßnahmen innerhalb des Betriebsgeländes nicht berücksichtigt, weshalb eine hydraulische Neuberechnung durch das Büro „Wald & Corbe“ durchgeführt worden ist. Dabei wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von aktuellen Vermessungsdaten das Werksgelände bei einem HQ 100 **nicht** überflutet wird. Das Landratsamt Rastatt hat die Neuberechnung und dessen Resultat akzeptiert.

Ungeachtet dessen befindet sich in der Rohfassung der Hochwassergefahrenkarten (Fassung vom 15.8.2013) ein großer Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich eines extremen Hochwassers (HQ<sub>EXTREM</sub>). Im eintretenden Fall könnten verschiedene bauliche Anlagen, wie Haustechnik oder Keller, in Mitleidenschaft geraten. Hierfür sollten geeignete Maßnahmen geprüft werden, wie z.B.: Verwendung von wasserdichten Materialien, höher gelegene Stromverteilerkasten, wasserdichte

Tankanschlüsse mit wasserdichten Befüllungsstutzen, getrennt abschaltbare Stromkreise, etc. Die Rückstausicherung ist ggf. mittels Hebeanlagen zu gewährleisten.

#### 13.8.4 Vorbeugender Brandschutz

Der notwendige Löschwasserbedarf für dieses Gewerbegebiet richtet sich aufgrund der Nutzung und der zu erwartenden Gebäudegröße nach den Anforderungen der Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL). Für dieses Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Der Löschwasserbedarf kann auch aus anderen Quellen als dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Seitens der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die fehlende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann durch Löschwasserbehälter, Saugstellen mit Anschluss an eine unerschöpfliche Löschwasserstelle bereitgestellt werden. Alle Löschwasserentnahmestellen müssen östlich der Bahnlinie liegen und jederzeit frei zugänglich sein. Die Errichtung von Überflurhydranten wird empfohlen. Die erforderliche Löschwassermenge muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Ist eine selbsttätige Feuerlöschanlage vorhanden, reduziert sich die erforderliche Löschwassermenge auf mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

#### 13.9 Bergbau

Innerhalb des Plangebietes existieren unterirdische Luftschutzstollen. Aussagen über die genaue Lage, Ausdehnung sowie den Zustand der unterirdischen Anlagen können keine getroffen werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Ggf. erforderliche Sicherheitsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

#### 13.10 Geotechnik

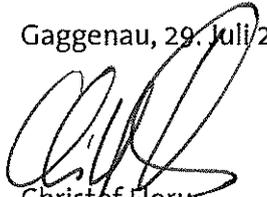
In der Südhälfte des Plangebietes bilden junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Darunter und in der Nordhälfte des Plangebietes werden tonig-sandige Festgesteine des Rotliegend angetroffen, die tiefgründig verwittert sein können.

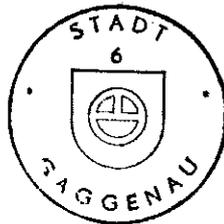
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 13.11 Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismusuebersicht> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann hingewiesen.

Gaggenau, 29. Juli 2014

  
Christof Florus,  
Oberbürgermeister



### **Anhang 1** - Höhenlage der Höhenbezugspunkte (zu den schriftlichen Festsetzungen s. Nr. 2)

| Höhenbezugspunktnummer<br>im zeichnerischen Teil des Be-<br>bauungsplanes | Höhe des Höhenbezugs-<br>punktes (üNN) |
|---|--|
| 1   | 151,80                                 |
| 2   | 151,90                                 |
| 3   | 151,80                                 |
| 4   | 151,80                                 |
| 5   | 152,40                                 |
| 6   | 152,29                                 |
| 7   | 151,90                                 |
| 8   | 151,83                                 |
| 9   | 151,88                                 |