

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

Satzungen

über die sechste Änderung des Bebauungsplanes „St. Johann“, „Gänsbrücke“, „Im Brühl“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 3. Juli 2019 die sechste Änderung des Bebauungsplanes „St. Johann“, „Gänsbrücke“, „Im Brühl“ mit örtlichen Bauvorschriften als folgende Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

- Bebauungsplanänderung M 1:500 (zeichnerischer Teil) i.d.F. vom 9. April 2019
- Bebauungsplanänderungsvorschriften (bauplanungsrechtliche Festsetzungen), i.d.F. vom 28. März 2019
- örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 28. März 2019

Beigefügt:

- Begründung, bestehend aus Teil A) Planungsbericht und Teil B) Umweltbericht in der Fassung vom 28. März 2019

- Schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein, Karlsruhe, vom 28. März 2019

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung/artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Zieger-Machauer, Altlußheim, vom 26. Oktober 2016

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Bestandteils dieser Satzungen bildenden Rechtsplanes wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt sind in den einzelnen Planänderungsbereichen **urbane Gebiete** gemäß § 6a BauNVO sowie **eingeschränkte Gewerbegebiete** gemäß § 8 BauNVO.

In den urbanen Gebieten zugelassen sind gemäß § 6a (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a(2) 3 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Im Erdgeschoss sind auf der Grundlage von § 6a (4) BauNVO zu den Straßenseiten der Hermann-Beuttenmüller-Straße exponierte Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 (GEe 1) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also Betriebe, wie sie nach § 6 (2) 3 - 4 bzw. 6a (2) 3 – 4 BauNVO allgemein zulässig sind, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe.
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) 2 BauNVO
3. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) 4 BauNVO sowie ausnahmsweise
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandel und Tankstellen sind ausgeschlossen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten 2 (GEe 2) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also Betriebe, wie sie nach § 6 (2) 3 – 4 bzw. 6a (2) 3 – 4 BauNVO allgemein zulässig sind, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe und keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) 2 BauNVO.
3. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) 4 BauNVO sowie ausnahmsweise
4. eine Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 8 (3) 2 BauNVO beschränkt auf die Erdgeschossenebene des Grundstücks FStNr. 3195/4.

Einzelhandel und Tankstellen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die jeweiligen Vorgaben sind dem zeichnerischen Teil des Planes zu entnehmen. Dort ist bezogen auf das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 auch eine Mindestwandhöhe von 10 m festgeschrieben, um den Lärmschutzanforderungen an eine Lärmschutzbebauung zu genügen.

Aufgrund der geringeren Geschoßhöhe von PKW-Garagen dürfen reine Parkgebäude die im zeichnerischen Teil des Planes festgelegte Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss übersteigen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Festgesetzt ist je nach Abschnitt eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO und z.T. eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Definiert ist die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Planes. Entlang der Hauptbahnlinie Bretten-Mühlacker sind Lücken zwischen den entstehenden Gebäuden durch wenigstens 10 m hohe Lärmschutzwände zu schließen, falls keine geschlossene Bebauung gewählt wird. Die Planwege 1 und 2 sowie das Leitungsrecht dürfen mit einer Lärmschutzgarage überbaut werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Planes.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen hat sich am Verlauf der Straßenachsen bzw. rechtwinkelig dazu zu orientieren. Ausnahmen sind in städtebaulich begründeten Fällen möglich.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) oder als urbane Bereiche (MU) ausgewiesenen Flächen sind notwendige Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf direkt angrenzenden Nachbargrundstücken unterzubringen.

Im Falle der Realisierung einer Hochgarage als Lärmschutzbebauung entlang der Haupteisenbahnlinie Bretten – Mühlacker (Bahnlinie 4800) ist bei Vorhaben, die nach Fertigstellung der Hochgarage eingereicht werden, der jeweilige Stellplatzbedarf vorrangig innerhalb der Hochgarage nachzuweisen. Können innerhalb der fertiggestellten Hochgarage nicht alle notwendigen Stellplätze für ein neu beantragtes Vorhaben nachgewiesen werden, ist auch die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder einem benachbarten Grundstück innerhalb des Planbereichs zulässig.

Die Zu- und Abfahrt zu dieser Hochgarage ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes zu führen und gegenüber dem Urbanen Gebiet ebenfalls durch eine Lärmschutzbebauung abzuschotten. Eine zusätzliche Ausfahrt der Hochgarage ist innerhalb des urbanen Bereichs ausschließlich während der Tageszeit (6 – 22 h) zulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes dargestellt. Unterschieden wird in Verkehrsflächen sowie in Verkehrsflächen bestimmter Zweckbestimmung.

8. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Flächen für das Parken befinden sich in Form von Längsparkstreifen auf der Westseite der Hermann-Beuttenmüller-Straße.

9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Planes sind Zufahrtsverbote markiert.

10. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Der zeichnerische Teil enthält eine Trafostation.

11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets ist die leitungsgebundene Infrastruktur ausschließlich unterirdisch zulässig.

12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes als Verkehrsgrün dargestellt.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf gärtnerisch genutzten (begrünt) Freiflächen sind etwa vorhandene Versiegelungen oder Teilversiegelungen einschließlich des Unterbaus zu beseitigen. Sie sind mit Oberboden in einer Mächtigkeit von wenigstens 30 cm auf vegetationsfähigem Untergrund zu versehen.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Planes enthaltenen Leitungsrechte beschränken sich auf die unterirdisch geführten Leitungstrassen, die über Privatgrundstücke verlaufen. Die Rechte beschränken sich auf die vorhandenen und zukünftigen Leitungsträger. Vom Leitungsrecht betroffen ist jeweils ein Korridor in einer Breite von 3 m rechts und links der Leitungsachse.

15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz gegenüber dem von der Hauptbahnlinie ausgehenden Lärm sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zwingend umzusetzen.

Aktiver Lärmschutz:

Zum Schutz vor Bahnlärm ist entlang der Bahnlinie Bretten – Mühlacker eine Schallschutzbebauung in Form einer Riegelbebauung innerhalb einer als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche vorgegeben. Die Schallschutzbebauung bedarf einer Mindesthöhe von 10 m gegenüber dem vorhandenen Gelände. Sie ist als geschlossene Bebauung herzustellen, um dem Lärmschutz des südlich davon liegenden urbanen Gebiets zu genügen. Möglich sind auch Einzelgebäude mit Grenzabstand, wenn sichergestellt ist, dass zwischen den Gebäuden Verbindungen hergestellt werden, die bis in eine Höhe von 10 m lärmabschirmende Wirkung vergleichbar von festen Wandmaterialien oder Lärmschutzwänden vergleichbarer Art mit einem Schalldämmmaß > 25 dB(A) aufweisen.

Dort wo Garagenbauwerke die Schallschutzbebauung garantieren, bedarf es auf der dem urbanen Gebiet zugewandten Seite einer geschlossenen Wand, die sowohl den Schallschutz als auch den Schutz gegenüber dem Scheinwerferlicht der sich darin befindlichen Fahrzeuge sicherstellt. Das Gesamtschalldämmmaß von Fassaden im GEe2, die zum „Urbanen Gebiet“ (MU) hin ausgerichtet sind, muss ebenfalls > 25 dB(A) betragen.

Im Falle der Realisierung der im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Kindertagesstätte auf dem Grundstück Flst. Nr. 3195/4 ist die Außenbereichsaufenthaltsfläche mit einer 5 m hohen hochabsorbierenden Lärmschutzwand vor dem von der Hauptbahnlinie ausgehenden Lärm zu schützen. Die Lage der Schallschutzwand muss dem im zeichnerischen

Teil des Planes dargestellten Verlauf entsprechen. Bei Abweichungen ist die Schutzqualität gutachterlich nachzuweisen.

Passiver Schallschutz:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 -1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im gesamten Planbereich sind für Aufenthalts- und Schlafräume, Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. Dies gilt nicht, wenn im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass an den betreffenden Außenfassaden maximal die Außenlärmpegel des Lärmpegelbereichs III, gemäß DIN 4109 erreicht werden.

Außenwohnbereiche sind im gesamten Planbereich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Dies gilt nicht, wenn im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass an den betreffenden Außenfassaden maximal die Außenlärmpegel des Lärmpegelbereichs III, gemäß DIN 4109 erreicht werden.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Vermeidung von Reflexionslärm an den Fassaden entlang der Hauptbahnlinie Bretten - Mühlacker

Die der Bahnstrecke 4800 (Streckenabschnitt 4800 Bretten – Maulbronn) zugewandten Fassaden der Außenwände von baulichen Anlagen sind mit hoch schallabsorbierenden (hoch schallabsorbierend Gruppe A 4 – Reflexionsverlust $D_{La} \geq 8 \text{ dB}$) Oberflächen gemäß ZTV – LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) auszubilden. Dies gilt nicht für solche Fassaden oder Fassadenteilebereiche von Außenwänden, wenn bzw. soweit diese durch bauliche Anlagen gegenüber der Bahnstrecke 4800 abgeschirmt werden. Reflektierende Flächen in den jeweiligen Fassaden der Außenwände gemäß Satz 1 dieser Festsetzung sind nur zulässig, wenn diese der Erfüllung der Anforderungen im Hinblick auf den baulichen oder technischen Brandschutz dienen und diese 5 % der jeweiligen Fassadenfläche gemäß Satz 1 dieser Festsetzung nicht überschreiten.

Bahnzugewandte Fassaden gemäß Satz 1 dieser Festsetzung sind solche Fassaden, welche mit der Bahnstrecke 4800 einen Winkel von weniger 80° bilden. Dies gilt ausschließlich für Fassaden, die in erster Reihe zur Bahnlinie 4800 stehen.

Geräuschkontingentierung Gewerbelärm

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 4 S.1 Nr.2) ist der Planänderungsbereich in Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen gegliedert. Maßgebend für die Geräuschkontingentierung sind die ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und 2. Die Berechnungen sehen eine Aufteilung der Gewerbeflächen in neun Teilflächen vor.

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emmissi-

onskontingente geben die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitraum der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Teilfläche Nordost $L_{EK} = 60/50$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche $F = 5.320,4$ m²,
 Teilflächen Parken/Süd/West $L_{EK} = 60/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Flächen $F = 3030,7$ m²/ 5.267,1 m²/ 4.764,2 m²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entlang der Hermann Beuttenmüller - Straße sowie der Straße „Im Brückle“ das Pflanzen von Straßenbäumen entsprechend der Pflanzliste vorgegeben. Für die Begrünung der Frei- und Fassadenflächen sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Pflanzliste für mittelgroße Bäume I. und II. Ordnung STU mind. 18 – 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzliste für Kleinbäume II. Ordnung STU mind. 18 – 20 cm

Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Malus Hybriden	Apfel in Sorten
Prunus avium Plena	Vogelkirsche Plena
Prunus cerasifera Nigra	Blutpflaume
Prunus subhirtella in Sorten	Schneekirsche in Sorten
Pyrus calleryana Chanticleer	Chin. Wildbirne
Acer campestre Globosum	Kugelahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzliste für Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste Fassadenbegrünung von Gebäuden und Parkdecks (Vorschläge)

Parthenocissus quinquefolia Engelmännii	Wilder Wein Engelmännii ¹
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein Veitchii ¹
Hedera Hybriden	Efeu in Sorten ¹
Campsis radicans	Trompetenblume ²
Wisteria sinensis	Blauregen ²
Polygonum aubertii	Knöterich ²
Aristolochia durior	Pfeifenwinde ²

¹ Selbstklimmer ² mittels Rankhilfen

17. Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) 2 BauGB)

Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die im Urbanen Gebiet MU zulässigen baulichen Nutzungen sind solange unzulässig, bis im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 die zum Zwecke des Lärmschutzes festgelegte Lärmschutz- bzw. Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 10 m durchgängig hergestellt ist. Maßgebend ist der Bauzustand des geschlossenen Rohbaus.

Ausnahmen sind möglich, wenn nach tlw. Herstellung der Lärmschutzbebauung (geschlossener Rohbau) und unter Berücksichtigung der Bauform, der Grundrissanordnung, der Fenster- und Türanordnung, der Wand-, Fenster- und Türausbildung sowie der Anordnung der Freiräume im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Lärmschutzanforderungen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallschutzgutachtens eingehalten werden.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes „St. Johann“, „Gänsbrücke“, „Im Brühl“.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung maßgebend. Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen sowie über die Begrünung (§ 74 (1) 1 LBO B-W)

Dachform und -neigung

Als Dachform sind ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis max. 5° zulässig. Bestandsgebäude und unter Denkmalschutz stehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Dachbegrünung

Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratstärke hat über der Dränschicht zwischen 12 und 15 cm zu betragen. Bestandsgebäude und unter Denkmalschutz stehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Dachflächen sind entsprechend statisch auszulegen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO B-W)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Sie dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen entweder an der Fassade oder freistehend angebracht werden. Pro Gebäudenutzungseinheit darf nur eine Werbeanlage auf dem Grundstück bzw. dem Gebäude angebracht werden.

Sollen auf einem Grundstück mehrere Werbeanlagen untergebracht werden, sind diese im gleichen Format nebeneinander oder übereinander an der Fassade oder übereinander in freistehender Form anzubringen.

Blinkende und Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Dauerbeleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht nach oben abstrahlen.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO B-W)

Die unbebauten Flächen der Bauflächen sind zu begrünen. In die Begrünung sind heimische Sträucher und Bäume entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzustreuen. Pro 200 m² unbebauter Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Abfallbereitstellungsflächen (§ 74 (1) 3 LBO B-W)

Für die Abholung von Abfällen sind an Straßen ohne Gehweg bzw. auf Straßenseiten ohne Gehweg Abfallbereitstellungsflächen auf den Privatgrundstücken so anzuordnen, dass das Müllfahrzeug diese direkt anfahren kann. In Sackgassen ohne Wendeanlage für das Müllfahrzeug sind außerhalb des Sackgassenbereichs geeignete Sammelbereitstellungsflächen für Abfallbehälter und Sperrmüll an Stellen anzuordnen, die von Müllfahrzeugen direkt angefahren werden können. Die Bereitstellungsflächen dürfen nicht überdacht sein. Für die Abfallsammel-fahrzeuge ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m und an den Ladestellen eine Arbeitsbreite von mindestens 5,35 m (240 l Behälter) und 5,85 m (1,1 m³ Behälter) erforderlich. Die Höhe im Lichtraumprofil muss in der Fahrbahn wenigstens 4 m und im Ladebereich 4,3 m bzw. 6,0 m haben. Die Bäume sind in diesem Bereich dauerhaft zurückzuschneiden. Der Nachweis der Bereitstellungsflächen ist im Wege des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. Zulässigkeit sowie Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) LBO B-W)

Einfriedungen sind zulässig bei Grundstücken innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete. Innerhalb der in urbanen Gebieten liegenden Grundstücke sind Einfriedungen nur im Zusammenhang mit Nutzungen zulässig, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen.

Die Einfriedungen dürfen die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten.

6. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO B-W)

Außenantennen sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

7. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO B-W)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzungen unzulässig.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO B-W)

Abweichend von § 37 (1) der LBO B-W, welcher nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

- 1 Stellplatz für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen von 70 bis 100 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze für Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inhalt der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Bestandteil dieser Satzungen bildenden Rechtsplanes und unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführte Punkte geändert.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erlassen.

§ 6

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich der sechsten Bebauungsplanänderung u.a. befindet sich der frühere Gewerbe- und Industriestandort BRE 019-3, Flächen-Nr. 05017-003, Pforzheimer Str. 60, SB Hermann Mellert, umfassend die Grundstücke Flst.Nrn. 3181/1, 3181/6, 3181/8, 3181/1.

Bei diesem Standort handelt es sich um eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen (nachgewiesene CKW-Belastungen), die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet wird. Bei der schädlichen Bodenveränderung handelt es sich um einen CKW-Alt-Schaden. Die Bodenluftsanierung wurde vor 2006 abgeschlossen. Bei Untersuchungen nach Abschluss der Sanierung wurde lokal auftretendes Schichtwasser festgestellt. Aufgrund der geringen Schadstofffrachten wurde auf eine weitere Sanierung verzichtet.

Der frühere Gewerbe- und Industriestandort SB Hermann Mellert wird im Altlastenkataster der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe als Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen auf Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf „B“ = Belassen, Gefahrenlage hinnehmbar, geführt.

Im Zuge möglicher Bauvorhaben ist aufgrund der verbliebenen Restbelastungen mit erhöhten Anforderungen bezgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien zu rechnen.

Geplante bauliche Veränderungen durch Eingriffe in den Untergrund sind daher dem Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten beim Amt für Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen und mit diesem abzustimmen.

Gekennzeichnet ist des Weiteren das Grundstück FIST Nr. 2398/5. Dieses Flurstück bildet eine Teilfläche des früheren Gewerbe- und Industriestandortes „AS API Schmidt, BRE 020“ (Flächennummer 05106), welcher im Jahr 2003/04 vollständig zurückgebaut wurde. Auf dem vorgenannten Flurstück befand sich das ehemalige Gebäude 24 mit einem Neutralisationsbecken. Im Rahmen des Rückbaus konnten punktuelle Verunreinigungen mit Prüfwertüberschreitungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sowie in einer Auffüllungsschicht ein erhöhter Chromgehalt mit Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch nachgewiesen werden. In der anschließenden Planung von 2003 war für den Teilbereich ein Bodenaushub mit Neubebauung mit zwei Bürogebäuden vorgesehen, bei dem die Verunreinigungen hätten ausgehoben und damit eine Gefährdung ausgeschlossen werden können. Ein Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung wurde damals in Aussicht gestellt. Bei einer aktuellen Luftbildauswertung konnte festgestellt werden, dass das Bauvorhaben nicht realisiert wurde und die Teilfläche größtenteils entsiegelt und begrünt ist. Damit sind konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast gegeben. Im nächsten Schritt ist vom Verursacher oder Verantwortlichen eine Detailuntersuchung mit einer Abgrenzung des Schadens und einer Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung bzw. absehbare Nutzungsentwicklung durchzuführen.

§ 7 Inkrafttreten

Die sechste Änderung des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister

04. JULI 2019



Hinweise

1. Bodenbelastungen/Altstandorte

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Im Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplanes „St. Johann“, „Gänsbrücke“, „Im Brühl“ befindet sich der der **Altstandort „Hermann und Josef Mellert“, BRE 019-1, Flächen-Nr. 05359-000, umfassend die Grundstücke Flst.Nrn. 3181/1, 3181/0, 3181/7, 3181/10, 3192/10 und 3192/16 der Gemarkung Bretten.**

In den Jahren 2006/2007 wurde das Betriebsgrundstück der Firmen Hermann und Josef Mellert vollständig zurückgebaut. Im Zuge des Rückbaus wurden alle Gebäudeteile und Oberflächenbefestigungen vollständig rückgebaut. Weiterhin wurde die Gesamtfläche während der Rückbaumaßnahmen altlastentechnisch untersucht. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgebäudes 1 (südwestliche Ecke des Grundstücks Flst.Nr. 3181/7) wurde eine Quecksilbersanierung des Bodens durchgeführt. Hierbei wurde der nachweislich vorhandene Schaden vollständig bis auf minimale Restbelastungen saniert. Nur im Bereich der ehemaligen Hermann-Beuttenmüller-Straße entlang der Bahnstrecke Bretten-Bietigheim/Bissingen konnte aus statischen Gründen und wegen der dort sich im Untergrund befindlichen Versorgungsleitungen die Sanierung bis an die Grundstücksgrenze nicht ausgeführt werden. Lokale Restbelastungen des Quecksilberschadens könnten hier im Untergrund verblieben sein. Auf dem Standort verblieben somit nur Materialien, die die Vorgaben nach VwV Boden –unter Z 1.2 und die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsszenario Gewerbe) sowie für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingehalten haben. Auf dem Altstandort wurden somit alle bodenschutzrechtlichen Maßnahmen vollzogen. Der Altstandort wird im Bodenschutzkataster der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ = Belassen, Entsorgungsrelevanz, geführt.

Darüber hinaus befindet sich auf dem **Grundstück Flst. Nr. 2416/2 der Standort „AS Trafostation Pforzheimer Straße 48, BRE 125“ (Flächen Nr. 6025)**, auf dem sich die Umspannstation Bretten befand. Der Standort wird im Bodenschutzkataster des Landkreises Karlsruhe geführt und ist mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Die Bewertung basiert auf einer Auswertung von Akten und Unterlagen. Technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauüberwachung und Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien zu beachten.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sind erhöhte Anforderungen bezüglich der Bauüberwachung und Entsorgung der anfallenden Aushubmaterialien zu beachten. Bauliche Veränderungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen bzw. mit dieser frühzeitig abzustimmen.

2. Archäologische Denkmalpflege

Der Planänderungsbereich berührt sowohl ein frühmittelalterliches Gräberfeld (Kartierung Nr.14) sowie eine mittelalterliche Wüstung (Kartierung Br. MA 42). Bei beiden handelt es sich um Kulturdenkmäler nach § 7.2 DSchG, an deren Erhalt grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die gemäß § 7. 2 DSchG seitens des Landesdenkmalamtes mit Auflagen versehen werden kann.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Bauarbeiten bis auf die Tiefe der frostfreien Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich weist das LDA darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch die Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwa notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LDA abzuschließen.

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 sind schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

4. Wasserschutzgebiet „Bauschlatter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung- und Erweiterung liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ verboten.

Die im Wasserschutzgebiet vorliegenden Kluft- und Karstgrundwasserleiter weisen eine höhere Grundwasserfließgeschwindigkeit auf und sind generell stärker gefährdet. Eine Tankstelle stellt ein hohes Gefährdungspotential für das Wasserschutzgebiet dar und ist entsprechend der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes nach § 3 (2) Nr. 2 nicht erlaubt.

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.2007 ist dabei zu beachten (Verwaltungsvorschrift Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter Verwaltungsvorschrift einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend Verwaltungsvorschrift Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Industrieabwasser/VAwS

1. Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

2. In der weiteren Zone von Schutzgebieten (Zone III/IIIA) dürfen folgende Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen nicht errichtet werden:
 - Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
 - unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV sowie
 - Anlagen mit Erdwärmesonden
3. In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die
 - mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 AwSV das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
 - doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigensystem ausgerüstet sind.

Hinweis:

Zum 01.08.2017 wurde die VAwS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten.

7. Geänderte Trinkwasserverordnung vom 14.12.2012

Seit dem 1. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S 959) vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen „Eigentümer von Hausinstallationen“ im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserversorgung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt >400 L und/oder >3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden.
Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

8. Hinweis auf Kampfmittelverdachtsfläche

Im westlichen Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 3192/10 und 3192/17 entlang der Bahnstrecke Bretten-Bietigheim/Bissingen (4800) befindet sich nach den Ergebnissen einer Luftbildauswertung eine Kampfmittelverdachtsfläche. Diese Verdachtsfläche ist nach der Luftbildauswertung als „bombardierter Bereich“ zu deklarieren. Die ausgewerteten Luftbilder zeigen, dass Teile des Planänderungsgebietes und die nähere Umgebung in den Jahren 1944/45 mit Sprengbomben bombardiert worden sind. Da erfahrungsgemäß etwa 8 bis 15 % aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem o. bezeichneten Bereich noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher wird für diesen Verdachtsbereich eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen empfohlen. Vor dieser Überprüfung sollten in besagtem Bereich keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggararbeiten ausgeführt werden (präventive Gefahrenabwehr).

9. Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im südlichsten Teil des Plangebiets pleistozäner Löss, im übrigen Plangebiet anthropogene Ablagerungen, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Lösses ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht gänzlich auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Hochwasserrisikogebiet nach § 78 b + c Wasserhaushaltsgesetz

Lt. der beigefügten Hochwassergefahrenkarte liegt für Teilbereiche des Plangebiets (Bereich östlich des Neubauabschnitts der Hermann-Beuttenmüller-Straße) ein Hochwasserrisikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz vor. In einem Hochwasser-Risikogebiet sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Wie in Kapitel 2.8 der Begründung ausgeführt sind verschiedene Flächen bei einem HQ 100+ (extrem) betroffen. In der Mehrzahl der Flächen handelt es sich hierbei um bereits bebaute bzw. baulich genutzte Flächen. Bei der Vorlage von Bauanträgen ist diesem Umstand zwingend Rechnung zu tragen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe1) ist unzulässig.

11. Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes

Das Eisenbahn-Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass die benachbarten Streckengleise mit Oberleitungen überspannt sind. Bei den Bauarbeiten sind die Schutzabstände zu den Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlagen nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00 m zu Spannung führenden Teilen darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Baumaschinen, die im 4 m – Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen. Wird bei dem Bauvorhaben ein Kran eingesetzt, so ist dieser so aufzustellen, dass die Gleise mit dem Ausleger und den Transportteilen nicht überschwenkt werden können. Ggf. sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Produktionsstandort, Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe. Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Die Standsicherheit der Masten darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifel ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen. Sollte im Zuge dieser Maßnahme eine LSW errichtet werden ist dafür zu sorgen, dass die Oberleitungsmasten weiterhin für Inspektionen/Instandhaltungsarbeiten zugänglich bleiben.

Im Bebauungsplan befindet sich das erdverlegte Streckenfernmeldekanal der DB Netz AG.

Die fernmeldetechnischen Kabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zur Wartung und Instandhaltung frei zugänglich sein.

Die Lage der Systeme ist den beigegeführten Planausschnitten zu entnehmen.

Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betonstragmasten im Umkreis von 3,0 Metern sowie bei Winkelmasten bzw. Betonspannmasten im Umkreis von 5,0 Metern nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,0 Meter betragen.

Für Instandhaltungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,5 Metern um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten, Eine Versickerung in Gleisnähe ist unzulässig.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4604 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, und Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht verändert werden. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Aufgestellt: 20. November 2017, zuletzt geändert: 28. März 2019

