

.....

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen (Vorentwurf) in der Fassung vom 19.05.2026

.....

**I. Bebauungsplanvorschriften
(Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3-11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es wird grundsätzlich unterschieden in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer Feuerwache.

1.1 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer Feuerwache

Zulässig sind:

Zulässig sind baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Feuerwache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Rechtsplans festgesetzt durch:

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
- **Gebäudehöhe (maximale Wandhöhe)**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die maximale Wandhöhe (WH), welche im zeichnerischen Teil / Rechtsplan eingetragen ist.

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten unteren Bezugspunkt (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt gemäß Planeinschrieb 12,5 m bzw. 9,0 m.

Die maximale Wandhöhe darf lediglich durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlgeräte, Aufzugsüberfahrten, PV-Anlagen) überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe mit technischen Aufbauten für erneuerbare Energien kann um maximal 1,0 m zugelassen werden, eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe mit sonstigen technischen Aufbauten kann auf bis zu 10 % der Dachfläche um maximal 2,0 m zugelassen werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 - 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

Teilbereich Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrwache“:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Teilbereich Gewerbegebiet:

Abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Rechtsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Planeintragungen definieren die Gebäudestellung.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze jeweils mit ihren Zufahrten, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Unterirdische Teile von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im zeichnerischen Teil des Rechtsplans entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind maximal in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach bis max. 10° Dachneigung auszuführen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen), sind ausnahmsweise und in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen sowie „Landwirtschaftliche Wege“ werden im zeichnerischen Teil des Rechtsplans als Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die im zeichnerischen Teil des Rechtsplans nicht als für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen. Die Gestaltung mit Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen und Glassplittern ist unzulässig.

PKW-Stellplätze (ebenerdige Stellplätze), Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind in wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Der Unterbau ist entsprechend angepasst auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten, Rangier- und Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO), um deren Funktionalität zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

9. Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz zu leiten und gegebenenfalls zu nutzen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal aus dem Gesamtgebiet ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal 15 Liter / s / ha zu begrenzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist ggf. in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen.

Vorab ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024) zugrunde zu legen.

Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in die Kanalisation einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke Bretten ist Voraussetzung.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten abzustimmen. Das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, entscheidet als untere Wasserbehörde, nach Vorlage eines Entwässerungskonzept, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser notwendig wird.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können:

- **Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar**
Gehölzrodungen für das Planvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.
- **Gehölzstreifens (Biotop) entlang der Eppinger Straße und der Baumreihen entlang des Feldweges nach Norden**
Bei Planung sind die Gehölze gegebenenfalls frühzeitig nachzupflanzen. Eine Verjüngung des Gehölzstreifens ist in Etappen vorzunehmen. Der Ausgleich ist auf der nördlich angrenzenden Fläche vorzunehmen.
- **Geringhaltung der Lichtemissionen**
Grundsätzlich ist auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung zu vermeiden. Lichtquellen dürfen nicht angrenzende Grünflächen und / oder Gehölze ausleuchten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig. Lichtquellen sollen zielgerichtet sein und sind nach oben abzuschirmen. Es sind warmfarbene / bernsteinfarbene Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Gehäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Eine Bedarfsbeleuchtung ist vorzuziehen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers benötigten Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke und Böschungen sind auf privatem Grund bei allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Angaben zu geplanten Pflanzungen werden ggf. im weiteren B-Plan-Verfahren ergänzt.

12.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Entlang der nördlichen Verkehrsfläche „landwirtschaftlicher Weg“ im Plangebiet sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden - Württemberg

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Gölshausen, V. Abschnitt, 2. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Gölshausen.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben und stark reflektierenden / glänzenden Materialien ist unzulässig. Photovoltaik-Elemente sind hiervon ausgenommen.

Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind gemäß Planeinschrieb ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis max. 5° bzw. 23° Neigung zulässig (siehe Planeinschrieb).

2. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 LBO BW)

Es gilt § 37 Abs. 1 LBO BW.

3. Einfriedigungen, Hecken und Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Geschlossene, lichtundurchlässige und blickundurchlässige Einfriedigungen (z. B. Sichtschutzzäune, Gabionenwände, Mauern, Beton- und Metallwände) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,4 m Höhe zulässig. Lebende Einfriedigungen (z. B. Hecken und Sträucher) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Sichtbeziehungen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z. B. Tannen und Thuja, oder auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind einheimische frei wachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Anlagen der Außenwerbung sind kenntnisgabepflichtig, auch wenn sie nach § 52 LBO Baden-Württemberg grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

- Werbeanlagen mit wechselndem, flackerndem oder sonstigem bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind energiesparend und arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach II. B zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO BW als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodenbelastungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe (untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.

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

2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese gem. § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Dienststelle Karlsruhe) oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, 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.

3. Umweltschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

4. Bodenschutz

Allgemein

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

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

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub sind einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

Auffüllungen / Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelastet 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 (VwV 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 VwV einhalten.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabesowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen. Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

5. Geotechnische Hinweise

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge 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.

6. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurde 2024 eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Durch die im Zuge der Planumsetzung unausweichlichen Eingriffe in Gehölzbestände und Grünflächen sind zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

7. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. über 96 m³ / Std. im Gewerbegebiet über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.

Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Rechtsgrundlage: §§ 3, 4, 15 und 33 LBO, DVGW Arbeitsblatt W 405, § 2 LBOAVO)

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Die Versickerung oder Verrieselung von anfallendem unverschmutztem Oberflächenwasser ist zu prüfen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist ggf. nur nach entsprechender Vorbehandlung zulässig. Die Anlage von Retentions- und / oder Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten abzustimmen.

9. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

10. Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieur-büro empfohlen.

Weitere Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorentwurf

Fassung vom 19.05.2026, A. Ranoarivony