

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzungen über

- A. Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 31. März 2020**
 - B. die örtlichen Bauvorschriften „Edisonstraße, II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 31. März 2020**
-

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

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

1.1. **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Zulässig sind gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden.
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2. **Sonstiges Sondergebiet Hotel**

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind ein [1] Hotel sowie Nutzungen zulässig, die im direkten funktionalen Zusammenhang stehen. Dies sind insbesondere:

- Zimmer zur Unterbringung von Gästen,
- Wellness- und Fitnessräume,
- Gastronomie, Veranstaltungen,

- Kongress- und Besprechungsräume,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Sozial-, Lager- und Technikräume für die vorgenannten Nutzungen,
- Oberirdische Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen.

1.3. Emissionskontingente

Es sind in den festgesetzten Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt 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 festgesetzten Flächen dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

Teilfläche im Bebauungsplan	Teilfläche gem. Schallgutachten	Flächengröße	Zulässiger Schallleistungspegel Tages-/Nachtzeitraum
SO 1	Teilfläche I – NW	2.514,96 m ²	60/42 dB(A)
SO 2	Teilfläche II – NM	1.419,81 m ²	57/40 dB(A)
GEE 1	Teilfläche III – NO	1.712,42 m ²	50/38 dB(A)
SO 3	Teilfläche IV – SW	2.716,91 m ²	60/50 dB(A)
SO 4	Teilfläche V – SM	1.624,31 m ²	60/42 dB(A)
GEE 2	Teilfläche VI – SO	2.241,99 m ²	60/40 dB(A)

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch
 - **Grundflächenzahlen** (GRZ, siehe zeichnerischer Teil).

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die **Gebäudehöhe** (GH, siehe zeichnerischer Teil) in Metern über Normalnull. Maßgeblich ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. technischer Aufbauten o.ä.

Von den festgesetzten Höhen darf maximal + 1,0 m abgewichen werden.

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

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung.

Im Bereich des festgesetzten a_2 ist Grenzbau zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie eine überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Oberirdische Garagen sind in Form von überdachten und / oder erdüberdeckten Stellplätzen ohne Vorderwände (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften) im gesamten Geltungsbereich zulässig.

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

In den Baugebieten sind jeweils 10 Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Ihre Grundfläche wird auf jeweils maximal 20 m² beschränkt.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.2. Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen dürfen an den eingezeichneten Ein-/Ausfahrtbereichen für Zufahrten unterbrochen werden.

7.3. Ein- und Ausfahrtbereich

Die Erschließung der Baugebiete ist nur über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

8. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 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 zulässig.

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

Die mit GR / FR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Bretten zu belasten.

10. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und 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 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV sind 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.

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.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Stadt Bretten, Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Verkehrswesen, 09. März 2020, Karlsruhe (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

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

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Abgrabungen bis 5,0 m Tiefe, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 0,5 m Tiefe festgesetzt.

12. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen sind zwingend zu beachten und durchzuführen um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Bei Berücksichtigung und Umsetzung nachfolgender Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

11.1.1 Rodungsarbeiten, Baumfällungen und Pflegeschnitte

Rodungsarbeiten, Baumfällungen und spätere Pflegeschnitte sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 27./28. Februar zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Beantragung bei den zuständigen Behörden.

Die Räumung der Bäume entlang des bestehenden südlichen Feldweges ist erst unmittelbar vor Umsetzung des Straßenneubaus und der Umsetzung der CEF-Maßnahme (s. Ziffer 11.4.1) durchzuführen.

11.1.2 Geländevorbereitungen / Bauarbeiten

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation sind alle Arbeiten (Geländevorbereitungen und Bauarbeiten) in der Zeit zwischen Anfang März und Mitte November außerhalb der nächtlichen Aktivitäten der Fledermäuse (bei Tageslicht) durchzuführen.

11.1.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sowie entlang der neu zu bauenden Straße im Süden ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Bei der Beleuchtung der Gebäude sollte explizit darauf geachtet werden, dass auch von den höheren, stärker verglasten Stockwerken kein Streulicht in die freie Landschaft entsteht.

Bei LED-Leuchtmittel ist auf eine niedrige Farbtemperatur zu achten, da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird.

Entlang der neu zu bauenden Straße im Süden sind LED-Leuchtmittel mit niedriger Farbtemperatur zu verwenden.

11.2 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und dem Übergabeschacht auf dem Privatgelände zuzuführen. Regenwasser und Schmutzwasser sind bis zu diesem Übergabeschacht in getrennten Abwassernetzen (Trennsystem) zu führen.

11.3 Oberflächenbelag

Der Oberflächenbelag privater Stellplätze sowie fußläufige Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) auszuführen.

11.4 Pflanzzwänge (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.4.1 Pz 1 / CEF-Maßnahme: Pflanzzwang Einzelbäume

Vor Fällung der bestehenden Obstbäume an der südlichen Straße innerhalb des Plangebietes sind drei Vogelkirschen (*Prunus avium*, Stu 20/25 4xv) an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

11.4.2 Pz 2: Pflanzzwang Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind heimische großkronige Laubbäume in der Qualität Stu 18/20 zu pflanzen. Aus Platzgründen kann auch auf Laubbäume in Säulenform zurückgegriffen werden.

11.4.3 Pz 3: Pflanzzwang Einzelbäume: Winterlinde

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind Winterlinden (*Tilia Cordata*, Stu 18/20) zu pflanzen.

11.4.4 Pz 4: Pflanzzwang Einzelbäume: Walnuss

Am festgesetzten Standort ist ein Walnussbaum Stu 18/20 zu pflanzen. Vom Standort kann abgewichen werden, wenn Infrastruktureinrichtungen (Rohre, Kabel, etc.) einer Pflanzung entgegenstehen.

11.4.5 Pz 5: Flächen mit Pflanzzwang

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern der Liste im Anhang des Umweltberichtes anzupflanzen in der Mindest-Pflanzqualität: 3-5 Triebe, 100/150 cm. Eingestreut können hier Bäume, bevorzugt Obstbäume (Stu 18/20), gepflanzt werden.

11.4.6 Pz 6: Pflanzzwang Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil verortet)

Innerhalb der Baugebietsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 45 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Davon sind 23 Stück als gebietsheimische Laubbäume aus der Liste im Anhang des Umweltberichtes zu nehmen. Bei 22 Bäumen können auch sogenannte Stadtklimabäume wie z. B. der Amber-Baum (Liquidambar) verwendet werden, was vor allem in Pflanzbeeten zwischen Stellplätze geeignet ist. Alle Bäume sind in der Pflanzgröße Stu 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Stellplatzbegrünung sind nach jedem fünften Baum großkronige Laubbäume Stu 18/20 in Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumschutzroste aus Metall oder Baumschutzplatten aus Beton sind zulässig, sofern diese eine durchlüftete und wasserdurchlässige Fläche sicherstellen.

11.4.7 Pz 7: Dachbegrünung (nicht verortet)

Dächer mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Sollten Solaranlagen auf den begrüneten Dachflächen installiert werden, ist darauf zu achten, dass diese die bepflanzten Bereiche nicht zerstören. Größere Abschattungen der bepflanzten Bereiche (Licht- und Niederschlagsmangel) können zu Verlusten der Dachbegrünung führen.

11.5 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 S. 1 BauGB)

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.:

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation sind alle Arbeiten (Geländevorbereitungen und Bauarbeiten) in der Zeit zwischen Anfang März und Mitte November außerhalb der nächtlichen Aktivitäten der Fledermäuse (bei Tageslicht) durchzuführen.

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Ausgleich/Ersatzplanextern	Externe Kompensationsmaßnahmen gemäß Umweltbericht und Auflistung vorgehener externer Maßnahmen zur Kompensation von Defiziten.	sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edisonstraße – II. Abschnitt“, Gemarkung Bretten. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Dachform und Dachneigung:

Maßgebend für die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ist die jeweilige Nutzungsschablone (siehe zeichnerischer Teil).

Fassaden:

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, seidenmatten / eloxierten Metallpaneelen und / oder Glas auszuführen. Fassadenverkleidungen aus poliertem reflektierendem Material, insbesondere Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind Lochfensterfassaden mit stehenden Fensterformaten zulässig. Das unterste und das oberste Vollgeschoss dürfen hiervon abweichen.

Die Farbtöne der Fassaden sind durch Beimengung von Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun oder Umbra zu brechen. Weiße Putzfassaden sind zulässig.

2. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für alle Einfriedungen gilt bezüglich der Höhe das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Dies gilt für tote Einfriedungen ebenso wie für Hecken.

Bei Neupflanzungen gilt, dass Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig sind. Es sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden (siehe Grünordnerische Festsetzungen).

Die Anlage einer einseitigen / monotonen / flächigen Gestaltung von Außenanlagen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splittern ist nicht zulässig.

3. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Fremdwerbung, Werbeanlagen an Südwestfassaden, die in Richtung des Landschaftsschutzgebietes „Rechberg“ Nr. 2.15.049 wirken, Werbeanlagen auf dem Dach, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Unselbstständige Werbeanlagen sind flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von 25 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht

überschreiten. Oberhalb des ersten Vollgeschosses ist je Fassadenseite (ausgenommen Südwestfassade) eine unselbständige Werbeanlage zulässig.

Selbständige Werbeanlagen sind in Form von Stehlen und Fahnenmasten zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 10 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Insgesamt sind 10 selbständige Werbeanlagen zulässig.

Automaten sind unzulässig.

3. Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, Kompostanlagen und sonstige Lagerplätze, die von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen aus sichtbar sind, sind einzugrünen.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

III. Hinweise

1. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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 Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

2. Umweltschutz

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

3. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

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

4. 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 (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.

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 ist und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV 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 VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

5. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Vogelschlag

Bei stärker verglasten Fassaden sollten Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden. Auf die einschlägigen Arbeitshilfen und Empfehlungen wird verwiesen.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet. 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. 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. Ein ausreichender, nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessender Sicherheitsabstand zwischen der am nordöstlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Böschung und einer Bebauung sollte eingehalten werden.

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.

8. Trinkwasserverordnung

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung 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.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde zwischenzeitlich novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber 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 Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

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

9. Wasserschutzgebiet „Bauschlotten Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten 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 „Bauschlotten Platte“ verboten.

Nach der damals gültigen Verordnung VLwF und der Folgeverordnung § 10 der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS), Stand 25.01.2012 sind in der weiteren Zone (Zone III/hier Zone III A) von Schutzgebieten Anlagen (z.B. Heizöllageranlagen) mit folgenden Rauminhalten unzulässig:

Anlagen Wassergefährdungsklasse	Oberirdische Anlagen	Unterirdische Anlagen
1	ohne Begrenzung zulässig	mehr als 1000 m ³
2	mehr als 100 m ³	mehr als 40 m ³
3	mehr als 10 m ³	mehr als 1 m ³

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Zone von Schutzgebieten folgende Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden dürfen:

1. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 AwSV
2. unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV sowie
3. Anlagen mit Erdwärmesonden.

Anlagen in der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nicht so geändert werden, dass sie durch diese Änderung zu Anlagen der Gefährdungsstufe D werden.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 AwSV das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Hinweis: Ausnahmen hiervon regelt § 49 AwSV, Absatz 3.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal freigesetzt werden kann.

10. Baustellenlogistik

Die Baustellenlogistik muss von Osten aus erfolgen. Die Flächen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet dürfen nicht für Aushub- und Baustofflagerung genutzt oder befahren werden. Dies muss bei der Planung von Bauvorhaben berücksichtigt und mit dem Bauantrag ein entsprechender Baustellenplan eingereicht werden.