

.....

**Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften,
Gemarkung Bauerbach
in der Fassung vom 23.10.2019**

.....

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

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Zulässig sind die nach § 4 (2) BauNVO aufgeführten Arten und Nutzungen als das sind

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind nach § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen. Für Mehrfamilienhäuser gilt diese Festsetzung nicht; hier erfolgt die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen, die Vollgeschosse sind.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(siehe auch Festsetzung Teil II, Nr. 6.)

Bei zur Planstraße A ausgerichteten Fassaden ist die Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit maximal 7,5 m festgelegt. Bei zur Planstraße A ausgerichteten Fassaden ist die Wandhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 mit maximal 6,5 m festgelegt.

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf der von der Planstraße A abgewandten Seite eine Wandhöhe von max. 7,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der Straßenachse der Planstraße A jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Dachhaut.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebieten WA 4 wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie bei Einhaltung eines Abstands von 5 m zur Straße auch außerhalb des Baufensters, nicht aber im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

Stellplätze dürfen auch in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass wenigstens 50 % der Hausvorzone bei Einzelhäusern und 20 % bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern gärtnerisch angelegt sind.

Für Stellplätze, Carports und Garagenzufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberbefestigungen (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflaster, Pflaster mit groben Fugen mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm oder Plattenbeläge u.ä.) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig.

5. Max. Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die max. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

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

Nebenanlagen in Form von Gerätehütten, Garten- und Gewächshäusern sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf der straßenabgewandten Seite auch außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 m³ umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

7. Versorgungseinrichtungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 20 BauGB)

Das Anbringen von Mastfundamenten und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Bei der Straßenbeleuchtung sind Strahler mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorzusehen.

Auf eine Beleuchtung im Bereich der Gewässerquerung mit dem uferbegleitenden Gehölz ist zu verzichten.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen ist eine Nutzung als Grabeland zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der Parzellen ist nur als freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern zulässig.

9. **Öffentliche Grünfläche/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft/ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/ Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Die bachbegleitenden Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche ist standorttypisch zu entwickeln: eine extensiv genutzter Wiesenraum ist anzulegen. Bei der Anlage des Wiesenraums ist autochthones oder regionstypisches Saatgut zu verwenden.

Auf der Südseite des Bauerbachs nördlich der Planstraße A ist zusätzlich eine standorttypische Baumpflanzung mit Gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) entsprechend dem Planeintrag vorzusehen. Ebenfalls zugelassen sind Weidenarten Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Bergahorn (*Acer platanoides*); Bergahorn sind in größerem Abstand zum Gewässer zu pflanzen. Die Bäume müssen in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben. Sie sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Bei der im Zuge des Eingriffs in das geschützte Biotop erforderlichen Entfernung der Gewöhnlichen Esche ist im Zuge der Fällung eine ökologischer Baubegleitung mit Überprüfung auf Höhlen vorzunehmen. Die Fällung ist in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. vorzunehmen.

Die extensive Wiese ist max. zweimal im Jahr zu mähen je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd zwischen März und Oktober). Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.

Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Fläche widersprechen.

In der Umbau- und Betriebsphase der Brücke über den Bauerbach ist es zu vermeiden, dass wasserschädigende Stoffe - entsprechend der wasserrechtlichen Richtlinien - in den Bach eingetragen werden können, um schädliche Auswirkung auf im angrenzenden Bachabschnitt und im weiteren Verlauf des Gewässers lebende Organismen zu verhindern. Daher darf außerhalb des Brückenbauwerks innerhalb der Öffentlichen Grünfläche in einem Abstand von 5 m beiderseits des Bauerbachs keine Baustelleneinrichtung vorgesehen werden.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits des Schmutzwasserkanals auf der Nordseite des Bauerbachs sind von Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Bauerbach

Der Bauerbach ist als Gewässer zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen

Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen als potenzielle Brutplätze) muss außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen - also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten im räumlichen Geltungsbereich sind Pflanzen des Krausen und des Sumpflättrigen Ampfers (*Rumex crispus* und *Rumex obtusifolius*) im August/September zu entfernen mit weiteren Nachmahden bis zur Baufeldberäumung. Weiterhin sind geeignete Ersatzstrukturen zu schaffen (Übertragung der Pflanzen aus dem Eingriffsbereich oder Absammeln der Samen von den Pflanzen im Eingriffsbereich und Aussaat derselben in Ausgleichsflächen im näheren Umfeld).

10. Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Planes sind Flächen zugunsten des Betriebs einer Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Bretten dargestellt.

Flächen in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Kanäle sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Aufschüttungen sind im Bereich des Leitungsrechts nur mit Zustimmung des Tiefbauamts der Stadt Bretten zulässig.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(Zu den Baugrundstücken siehe auch die örtlichen Bauvorschriften (II. Nr. 3.) sowie die Hinweise (IV.))

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum entsprechend der Pflanzliste in der Hausvorzone zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen.

Je angefangene 400 m² Freifläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, welcher in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes von 6 m² aufweisen, wobei die Mindestbreite 2 m nicht unterschreiten darf.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

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

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche
alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher sowie

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa

Wildbirne
 Gemeiner Kreuzdorn
 Faulbaum
 Feldrose
 Hundsrose
 Essig-Rose
 Hecht-Rose
 Mai-Rose
 Bibernell-Rose
 Wein-Rose
 Salweide
 Grauweide
 Fahlweide
 Schwarzer Holunder
 Roter Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball

Pyrus communis
Rhamnus carthartica
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinelli
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix cinerea
Salix rubens
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe
 Kletterspindel
 Efeu
 Kletterhortensie
 Jelängerjelier
 Wilder Wein
 Schlingenknöterich
 Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. vegetus
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Lonicera carpifolium i.S.
Partenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

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

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und damit einhergehende Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie von bis zu 2 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Obere Krautgärten“.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind das Satteldach sowie gegenseitig versetzte Pultdächer. Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässige Dachneigung: siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Bei Dächern sind alle Traufen in einheitlicher Höhe anzuordnen.

An Dachaufbauten sind nur solche mit Schlepp oder Satteldachgauben zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Dachgauben darf 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

Wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind bei Einzelhäusern durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Doppel- und Reihenhäusern müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.

Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter I., 11. zulässig. Weiterhin sind gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall (kein Edelstahl) oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste unter I., 11. zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

4. Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind an den zum Bauerbach ausgerichteten und an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen ab einer Entfernung von 15 m von der Grundstücksgrenze an der Planstraße A nur noch Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind als Geländeänderungen Aufschüttungen und Abgrabungen auf der von der Planstraße A abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen nur bis max. 0,5 m zulässig. Dabei ist an den Nachbargrenzen sowie an der Nachbargrenze zum Baugebiet WA 3 eine maximale Höhendifferenz von 1,0 m einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind auf der von der Planstraße A abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen als Geländeänderungen nur Aufschüttungen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 siehe auch Festsetzung Teil I. Nr. 10.

Für Geländevertiefungen gilt § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

7. Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

(Zu den Baugrundstücken siehe auch den Hinweis zur Regenwassernutzung (IV., 4.))

Auf die Dachflächen fallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m² auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter/m² projizierter Dachflächen betragen. Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

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

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) der LBO, 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 nach Buchstabe 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. Nachrichtliche Übernahmen

Das im Bereich des Bauerbachs vorhandene und nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatschG geschützte Biotop Nr. 169182150316 „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ in Bretten-Bauerbach wurde nachrichtlich übernommen.

(Zu Eingriffsminimierungsmaßnahmen im Zuge des Eingriffs in das Biotop siehe I. Nr. 9.)

IV. Hinweise

1. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten

Es wird auf die Anwendbarkeit der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten hingewiesen (Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2018 zur Vorlage 212/2018). Diese beinhalten im Zuge einer Einzelfallprüfung und bei Einhaltung der Förderbedingungen u.a. eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Miet-Wohnungen.

2. 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).

3. 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 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 Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

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

4. Regenwassernutzung

Die Entnahme des Regenwassers aus den Zisternen auf den Grundstücken zur Verwendung zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, 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 14.03.07 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 13.04.04 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 entspre-

chend 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 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Geotechnik

Der Feststeinuntergrund im Plangebiet besteht aus verkarstungsfähigen Kalksteinen des Oberen Muschelkalks sowie des Mittelkeupers. Er wird bereichsweise von Lösslehm und Schwemmlöss unbekannter Mächtigkeit überlagert, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfestigkeit sein können. Örtlich können Verkarstungserscheinungen angetroffen werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund und ggf. sogar Erdfälle können nicht völlig ausgeschlossen werden. Verkarstungserscheinungen können u.U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1197-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

7. Geotop-Kataster

Da Geotop-Kataster des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kann unter <http://www.lgrb-bw.de> eingesehen werden.

8. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einzelfallprüfung).

9. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 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.

10. Baum- und Strauchfällungen/ Nisthilfen

Baum- und Strauchfällungen sind im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig, also zwischen Oktober und Februar.

Es wird angeregt, an neuen Gebäuden Nistmöglichkeiten für siedlungsbewohnende Arten wie Schwalben, Abendsegler oder Fledermäuse anzubieten.

11. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Bepflanzung

Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu beachten.

12. Umweltschutz

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

13. Bodenbelastungen

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.

14. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde 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.

15. Licht- und Blendschutz/ Beleuchtung

Im Plangebiet kommt für die Straßenbeleuchtung die LED-Technik zur Anwendung. Die zum Boden abstrahlenden Leuchten besitzen eine hohe Energieeffizienz, sind Insektenfreundlich und schränken die Lichtverschmutzung ein.