



**Gemeinde
Walzbachtal
Ortsteil Wössingen**

**Bebauungsplan
"Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker"**

**Endfassung
07.11.2022**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07WAZ18066

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.10.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Nahversorgung

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Schwerpunkt Lebensmittel) gemäß dem zum Zeitpunkt der Genehmigung aktuellen Stand der „Walzbachtaler Liste“ (vgl. Anlage zum Bebauungsplan) und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten darf, gemessen nach Verkaufsfläche, nicht mehr als 10 % betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundfläche

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 2.200 m². Der Gesamtversiegelungsgrad darf 80 % der Grundstücksfläche (inklusive private Grünflächen) nicht überschreiten.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt 8,50 m.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die mit 183,50 m NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohboden) darf unter-, jedoch nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Pkw-Stellplätze und Photovoltaik-Elemente zur Überstellung von Parkplätzen gemäß § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Abstandsflächen gemäß LBO sowie Vorgaben des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 15 m² mit einem nachweislich brandschutztechnisch erforderlichen Fluchtweg/Treppenhaus als untergeordnetem Bauteil zulässig. Dieses kann auch innerhalb von festgesetzten Grünflächen unabhängig von zusätzlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.9 oder 1.11 zugelassen werden.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.5 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten dürfen ausschließlich über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche erfolgen. Außerhalb dieser Bereiche ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

1.6 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen ist unzulässig.

Die im Plangebiet verlaufenden ober- oder unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen sind - soweit erforderlich - in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu verlegen.

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen kann die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Fußwegen bzw. Treppenanlagen sowie brandschutztechnisch erforderlichen untergeordneten Bauteilen (vgl. Ziffer 1.4) ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Herstellung eines einheitlichen Höhenniveaus von Markt und Parkplatzanlage sind Abgrabungen zulässig. Höhenunterschiede sind durch Stützmauern oder Böschungen zu überwinden.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Extensivwiese

Auf der Maßnahmenfläche M1 ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die Fläche in eine Extensivwiese umzuwandeln. Hierzu ist auf den Flächen eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % auszusäen. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Die partielle Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern ist zulässig.

1.9.2 Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit geeigneten Schutzvorkehrungen gegen Vogelkollisionen versehen werden (Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichteter Gläser, transluzente Flächen, Glasbausteine, Strukturaufdruck, etc.).

1.9.4 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur von 3000 K) einzusetzen. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig.

1.9.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.2 Einzelpflanzgebote

Je acht Pkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheibe darf dabei 4 m² nicht unterschreiten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit einem geeigneten Anfahrschutz zu versehen.

Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 12 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 Dem Plan zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)

1.12.1 Ausgleichsmaßnahme Inzerloch

Auf den Flurstücken 14491 und 14492, Gemarkung Jöhlingen, Gewann Inzerloch ist die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Auf den Flächen ist eine Streuobstwiese mit einer arten- und blütenreichen, extensiv genutzten Glatthaferwiese zu entwickeln. Hierzu ist auf den Flächen eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % auszubringen. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen mit einer ersten Mahd nicht vor Ende Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung oder Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Weiterhin sind auf den Flächen zwei Reihen regionaltypischer Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen (Kronenansatz ab 1,80 m). Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen.

Auf dem Flurstück 14493, welches als Magerwiese entwickelt ist, sind zwei Reihen regionaltypischer Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen (Kronenansatz ab 1,80 m). Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen.

1.12.2 Ausgleichsmaßnahme Gänsäcker

Auf den derzeit als Grünland genutzten Flurstücken 11867 und 11917 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind ca. 15 Bäume anzupflanzen, bestehende Obstbäume sind dabei zu integrieren. Zur Anpflanzung sind regionaltypische Obstbäume zu wählen (Kronenansatz ab 1,80 m). Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind für Hauptgebäude Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad.

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratdicke darf dabei 10 cm nicht unterschreiten. Dachflächen von untergeordneten Bauteilen oder Vordächern können ausnahmsweise von einer Dachbegrünung ausgenommen werden.

Sofern Dachflächen mit Photovoltaik-Anlage belegt werden, sind dennoch mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.

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

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Attika, höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Grell leuchtende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern insbesondere auf der B 293 ist auszuschließen.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten des Marktes zzgl. eines Vor- und Nachlaufes von 30 Minuten zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon oder eine Einfahrtsstele bis zu einer Höhe von 6,50 m.

Fahnen als Werbeträger sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zäune aus Stahlgitter oder Drahtgeflecht zulässig.

Eine Schranke im Bereich der Zufahrt ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzenliste zu bepflanzen.

Alternativ können die Flächen der Selbstaussaat (Entwicklung einer Ruderalvegetation) überlassen oder als blütenreiche Extensivwiese angelegt werden. Hierzu ist auf den Flächen eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % auszubringen. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen mit einer ersten Mahd nicht vor Ende Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung oder Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

2.5 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen oder Bauten für Abfallbehälter oder Müllcontainer sind baulich zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen optisch abzuschirmen.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich eine vollständige Versickerung nicht möglich ist und wasserrechtliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen, in ausreichend dimensionierten Retentionsvolumen zu fassen und gedrosselt über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Die Entwässerungsplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Karlsruhe sowie dem Abwasserzweckverband Am Walzbach abzustimmen.

Anlage Sortimente gemäß „Walzbachtaler Liste“ (Stand August 2017)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren
- Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sanitätswaren, Orthopädie
- Oberbekleidung
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen
- Sonder-/Restposten

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Großteilige Baby-/Kinderartikel
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogroß- (Haushalts)geräte (nur weiße Ware)
- Computer, Geräte der Telekommunikation
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Antiquitäten
- Matratzen, Bettwaren
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bade-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf

- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Sportgroßgeräte wie Surfboards, Campingartikel, Angelbedarf, Golfbedarf, Pferdesportbedarf
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Kfz-/Motorradzubehör
- Musikinstrumente und Musikalienhandel
- Erotikartikel

Anlage Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornusmas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus spec.</i>
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Gartenweigelie	<i>Weigela japonica</i>

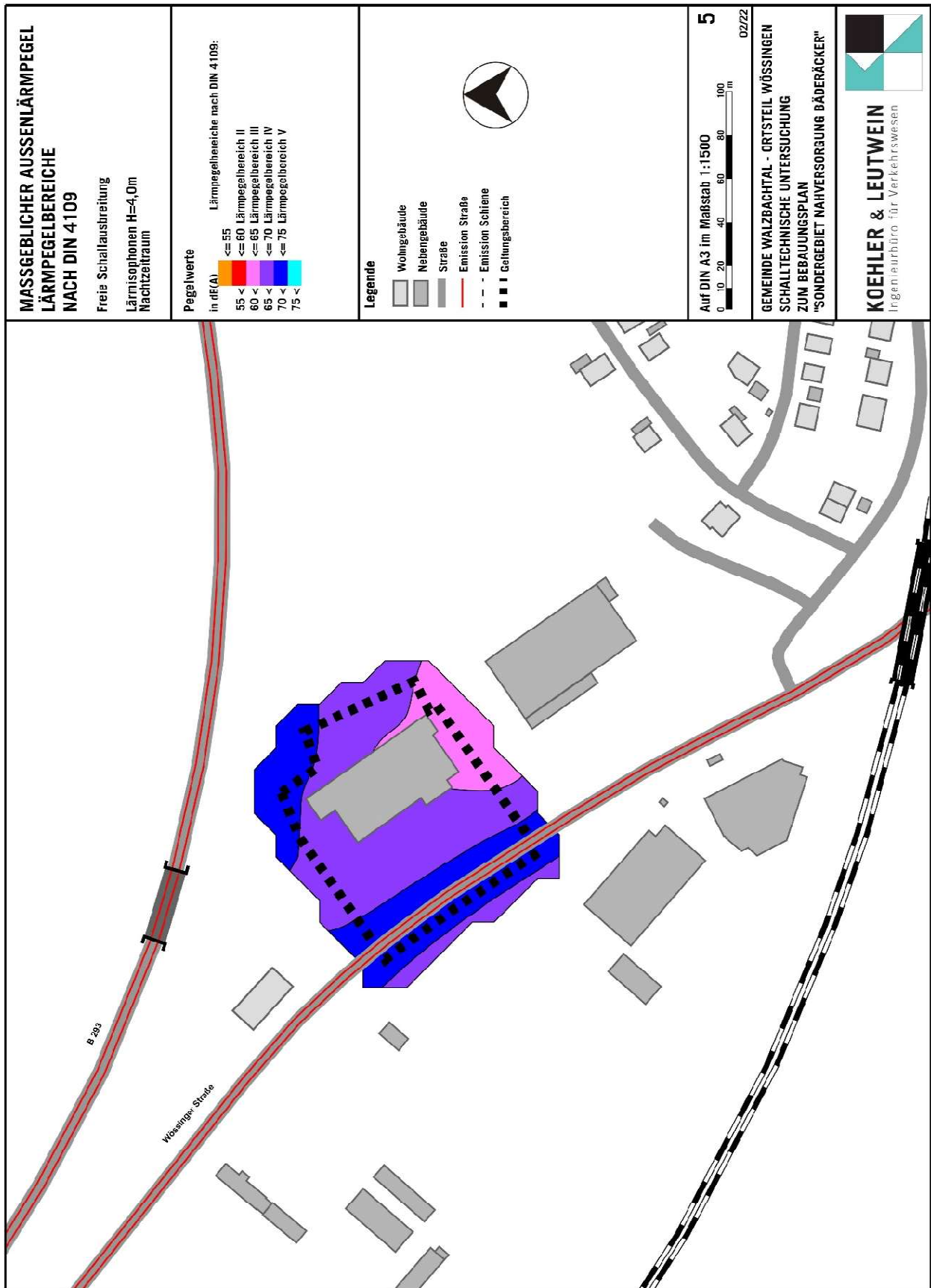
Bäume

Hochstämme mit Stammumfang 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Glanzmispele	<i>Photinia Purpur</i> „Red Robin“

Hochstamm-Obstbäume (es sind alte, ortstypische Sorten zu wählen)

Anlage Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



3 Hinweise

3.1 Abfälle

Fallen bei einer Baumaßnahme Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern. Insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und/oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig.

Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Karlsruhe anfallen, sind dem Landratsamt zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

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 als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend der Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde 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 sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

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

Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 500 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie 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.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

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.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

3.7 Vorgaben zum Schallschutz

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm ist eine Anlieferung durch Lkw über 3,5 t im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig.

3.8 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Walzbachtal während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.9 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Walzbachtal, den 08.11.2022

.....
Timur Özcan (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.11.2022 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2022 in Kraft.

Walzbachtal, den 10.11.2022

.....
Timur Özcan (Bürgermeister)