



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Jöhlingen Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I" 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

08.08.2017

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ17021

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite - Erweiterung I“, 1. Änderung in Jöhlingen

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- In GE 2 ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>. Der Anteil an anderen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf einen Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht übersteigen.
- Sonstiger Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Walzbachtaler Liste 2017“ nur in Verbindung mit übergeordneten Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> (Werksverkauf).
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Walzbachtaler Liste 2017“ bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Der Anteil an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf einen Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht übersteigen.

Unzulässig sind:

- Tankstellen.
- Einzelhandel mit Ausnahme des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels.
- Vergnügungsstätten.

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,8. Eine Überschreitung dieses Wertes ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt allgemein 1,2. Maximal sind gemäß Planeinschrieb zwei bzw. drei Vollgeschosse zulässig.

### **1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt im GE 1 12,0 m, im GE 2 9,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der südöstlich des Plangebietes bestehenden Erschließungsstraße auf Höhe des geplanten Gebäudes in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.

### **1.3 Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen zur Versorgung des Plangebietes oder zur Ableitung von Schmutz- oder Oberflächenwasser auch ohne explizite Flächenausweisung im Bebauungsplan.

Hinweis: Ziffer 1.6 des Textteils ist zu beachten.

### **1.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist im GE 2 eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m. Im GE 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen und Abstandsflächen gem. Landesbauordnung sind dabei zu beachten.

### **1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot.

Sofern keine Grundwassergefährdung vorliegt, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Hinweis: Ziffer 1.6 des Textteils ist zu beachten.

### **1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg ist außerhalb der OD-Grenze mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20 m zur Landesstraße 559 einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen. Offene Stellplätze und ihre Zufahrten können mit Zustimmung der zuständigen Straßenbehörde zugelassen werden

## **1.7 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der L 559 ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Baugrundstücke sind über die bestehende bzw. neu geplante Erschließungsstraße anzufahren.

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

### **1.8.1 Baufeldräumung**

Um eine erhebliche Störung der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind ggf. erforderliche Baumfällungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

### **1.8.2 Beleuchtung**

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden (z. B. LED).

### **1.8.3 CEF-Maßnahme Eidechse**

Damit sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht verschlechtert (Störungsverbot), sind auf dem Flurstück Nr. 15836 vor einer Bebauung der relevanten Bereiche in räumlicher Nähe Refugien neu anzulegen. Diese bestehen aus Habitatstrukturen wie Steinschüttungen, Holzhaufen und Sandflächen. Hierbei sind wegen Eiablage und Überwinterung die Eingriffszeiträume zu beachten.

Die Refugien müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf die CEF-Flächen umzusiedeln. Diese sind für mind. 3 Fortpflanzungsperioden einzuzäunen. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen ist langfristig zu sichern und durch Monitoring in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine gesonderte artenschutzfachliche Ausgleichsplanung zu erstellen. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

Werden Eingriffe in den Boden im Bereich potenzielle Eidechsenvorkommen von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Zauneidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört. Die Population soll auf mindestens gleichem Niveau erhalten bleiben.

#### **1.8.4 CEF-Maßnahme Brutvögel**

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung sind Gehölzstrukturen in Form einer mindestens 17 m x 5 m großen Dornenhecke auf dem Flurstück 15867 herzustellen. Zu verwenden sind Dornengehölze aus der Artenverwendungsliste (siehe Anhang Artenverwendungsliste Dornensträucher).

Darüber hinaus sind insgesamt 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter

- 3 x Nistkasten 30 x 45 mm, z.B. Schwegler 2GR oval
- 3 x Nistkasten 27 mm, Schwegler 2GR Dreiloch

in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Heckenstrukturen entlang der Planungsgebietsgrenze anzubringen, dauerhaft zu erhalten und einmal jährlich zu kontrollieren (vgl. hierzu auch spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Planungsgebiet "Auf der Hoffmanns Seite 1. Erweiterung" in Walzbachtal von Dipl.-Ing. Andreas Bauer, Bioplan).

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

#### **1.9.1 Flächenbezogene Lärmkontingente**

Zur Vermeidung von Überschreitungen der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm sind für die Bauflächen flächenbezogene Lärmkontingente festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags ( $L_{EK}$  tags, 6 - 22 Uhr) noch nachts ( $L_{EK}$  nachts, 22 - 6 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente ist im Zuge des jeweiligen baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

#### **1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### **1.10.1 Einzelpflanzgebote**

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den zeichnerischen Darstellungen mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Anhang) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereichs sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Von den im Plan dargestellten Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind heimische Baumarten. Beispiele siehe Artenverwendungsliste.

Innerhalb der Bauflächen ist je acht Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Bäume innerhalb von Verkehrsflächen sind in Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> (unversiegelt) zu pflanzen. Ausnahmsweise können überfahrbare Baumscheiben zugelassen werden, wenn mindestens 12,5 m<sup>3</sup> (2,5 m x 2,5 m x 2,0 m tief) Baums substrat im Wurzelraum eingebracht und ein Bewässerungssystem eingebaut wird. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel).

Hinweis: Bei Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

### **1.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote**

#### **Flächenhaftes Pflanzgebot 1: Heckenanpflanzung**

Die Pflanzgebotflächen am nordwestlichen Planungsgebietsrand sind mit einer geschlossenen mind. 2-reihigen Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (Anhang zum Bebauungsplan) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und fremdländischen Gehölzen ist unzulässig.

Hinweis: Bei Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg zu beachten.

#### **Flächenhaftes Pflanzgebot 2: Wiesenansaat**

Die öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Planungsgebietsrand ist mit einer Wiesenansaat aus kräuterreichem autochthonem Saatgut einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzgebot 3: Gebäudebegrünung**

Zur offenen Landschaft hin sind angrenzend an die jeweilige Gebäudewestseite Pflanzstreifen von mind. 1 m Breite anzulegen. Auf diesen sind standortgerechte Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste (Anhang) anzupflanzen. Die Gebäudefassade ist flächig zu begrünen. Soweit notwendig sind geeignete witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### **1.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

#### **(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **1.11.1 Externe Ausgleichsmaßnahme M 1**

Die Flächen Flst. 18173 (z.T., ca. 2.390 m<sup>2</sup>), 10993/1 (ca. 1.406 m<sup>2</sup>) sowie 15608 (ca. 3.292 m<sup>2</sup>) sind von einer derzeit artenarmen Wiese in eine artenreiche Streuobstwiese umzuwandeln:

- Streifenweise Nachsaat mit gebietsheimischer Kräutersaatgutmischung auf 50 % der Fläche (aufrauen, Saatgut aufbringen oder Heumulchsaat anwalzen)
- Abmähen und Abtransport des Altgrasbestandes
- Pflanzung von alten, regionaltypischen Streuobstsorten oder Wildobstbäumen im Pflanzverband 8 x 10 m, Mindeststammumfang 10 - 12 cm.

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre durch 2-schürige Mahd (Mitte Juni und Mitte September)

Nach der Entwicklungspflege kann zu einer 1-schürigen Mahd jeweils ab Mitte September übergegangen werden. Die Streuobstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

### **1.11.2 Externe Ausgleichsmaßnahme M 2**

Die Fläche Flst. 15836 (ca. 2.154 m<sup>2</sup>) ist von einer derzeit artenarmen Wiese in eine artenreiche Wiese umzuwandeln und zusätzlich ein Eidechsenrefugium anzulegen:

- Streifenweise Nachsaat mit gebietsheimischer Kräutersaatgutmischung auf 50 % der Fläche (aufrauen, Saatgut aufbringen oder Heumulchsaat anwalzen)
- Anlage von 5 Eidechsenrefugien, bestehend aus jeweils 3 Komponenten: Sand (Eiablage), Holz und Steine (Versteck, Sonnenplatz) zu je 1/3 der Fläche (CEF-Maßnahme)
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre durch abschnittsweise Mahd. Einzelne Altgrasbestände sind zu erhalten.
- Das Schnittgut ist abzuräumen.

Nach der Entwicklungspflege kann zu einer 1-schürigen Mahd jeweils ab Mitte September mit einem Balkenmäher oder Freischneider (Bodenabstand 5 – 10 cm) übergegangen werden. Einzelne Altgrasstreifen sind zu erhalten und im jährlichen Wechsel zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Unerwünschter Bewuchs (aufkommende Gehölze, Brombeere, etc.) im Bereich der Eidechsenrefugien ist regelmäßig zu entfernen.

### **1.11.3 Externe Ausgleichsmaßnahme M 3**

Die bestehenden lückenhaften Gehölzstrukturen auf Flurstück 15867 sind in nördlicher Angrenzung zum Plangebiet durch geeignete Heckenanpflanzungen zu ergänzen (vgl. Ziffer 1.8).

- Anpflanzen von Dornengehölzen auf einer Gesamtfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Pro angefangene 3 m<sup>2</sup> ist ein Dornenstrauch anzupflanzen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder glänzenden Materialien ist zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen unzulässig.

#### **2.1.2 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer sowie Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer von Nebengebäuden oder Garagen sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm, kräuterreiche Saatgutmischung)

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

Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen darf 6,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8 m über Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweis: Ziffer 1.6 des Textteils ist zu beachten.

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

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen (Thuja o. ä.) ist unzulässig.

## Anhang Pflanzenliste

### Bäume 1. Größenordnung (Höhe über 25 m)

Spitzahorn	Acer platanoides (20-30 m)*
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (25-30 m)*
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (20-35 m)*
Rotbuche	Fagus sylvatica (25-40 m)
Traubeneiche	Quercus petraea (20-30 m)
Stieleiche	Quercus robur (25-35 m)
Sommerlinde	Tilia platyphyllos (30-35 m)

### Bäume 2. Ordnung (Höhe bis 25 m)

Spitzahorn (säulenförmig)	Acer platanoides „Columnare“ (15-20 m)*
Spitzahorn	Acer platanoides „Summershade“ (15-20 m)*
Hainbuche	Carpinus betulus (15-25 m)
Esche (kegelförmig)	Fraxinus excelsior „Atlas“ (15-20 m)*
Vogelkirsche	Prunus avium (15-20 m)

### Bäume 2. Ordnung (Höhe 10 bis 15 m)

Spitzahorn	Acer platanoides „Farlakes Green“ (12-15 m)*
Hainbuche	Carpinus betulus „Columnaris“ (8-15 m)*
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“ (8-15 m)*
Sommerlinde	Tilia platyphyllos „Lacinitata“ (10-15 m)

### Obstbäume

Apfel	Birne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Danziger Kantapfel	Kirchensaller Mostbirne
Gelber Boskop	Oberösterreichischer Weinbirne
Glockenapfel	Pastorenbirne
Goldparamäne	Palmischbirne
Rheinischer Krummstiel	
Rewena	Zwetschge
Roter Berlepsch	Hauszwetschge
Zabergäu Renette	Bühler Zwetschge
Kirsche	Sonstige
Büttners Rote Knorpelkirsche	Walnuss
Grünerle	Alnus incana
Kastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia

**Hochstamm-Obstbäume** (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Große schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesen

Kassins Frühe Herzkirsche

**Sträucher**

Roter Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Hasel

*Corylus avellana*

Eingrifflicher Weißdorn\*\*

*Crataegus monogyna*

Zweigrifflicher Weißdorn\*\*

*Crataegus laevigata*

Slehe\*\*

*Prunus spinosa*

Hundsrose\*\*

*Rosa canina*

Schwarzer Holunder

*Sambucus nigra*

Trauben-Holunder

*Sambucus racemosa*

Gewöhnlicher Schneeball

*Viburnum opulus*

Gebäudebegrünung

Gewöhnlicher Efeu

*Hedera helix*

Wildes Geißblatt

*Lonicera periclymenum*

Gewöhnliche Waldrebe

*Clematis vitalba*

Weinrebe

*Vitis* in Arten

\* Baumart geeignet zur Straßen und Stellplatzbepflanzung

\*\* Dornensträucher

## **Anhang: Sortimente der „Walzbachtaler Liste 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, Badeeinrichtungen 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

### 3 Hinweise

#### 3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe 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 und damit untersagt.

### **Abfallentsorgung und Überlassungspflichten**

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Karlsruhe anfallen, sind dem Landkreis Karlsruhe zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage (Kreishausmülldeponie Bruchsal) getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

### **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 der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

### **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**

#### **Erdaushub**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

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.

#### **Grundwasser**

Aufgrund vorliegender Anhaltspunkte kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden, dass eine CKW-Belastung (chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Grundwasser vorliegt. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen im Grundwasser und bei geplanten Grundwassernutzungen (z. B. durch Wasser-Wasser-Wärmepumpen) ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu hören, um die notwendigen Maßnahmen festzulegen.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Waldhofer Straße 100, Tel.: 06221/1375-232.

### **Auffüllungen**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, 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**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes „Pfalzwiesen und Schmalenstein“. Die Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage vom 10.03.2003 sind zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind unzulässig.

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. 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.