



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Jöhlingen Bebauungsplan "Auf der Krumpfen Seite" 1. Änderung

Endfassung

06.06.2016

### 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)

07WAZ15035

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Auf der Krummen Seite“, 1. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### **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 beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und zu Ihnen gehörende Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.

#### **1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,70 m. Bei Wandrücksprüngen bis 1,5 m darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe gilt die Straßenhinterkante in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Wandhöhe wird als das senkrecht gemessene Maß vom Fußpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Die maximale Wandhöhe mit Bezug auf das Straßenniveau darf an allen Gebäudeteilen mit Ausnahme nach Satz 2 nicht überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus untergeordneten Versprüngen in den Giebelwänden resultieren sowie für Dachaufbauten.

### **1.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

### **1.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist gemäß Planeinschrieb eine offene Bauweise (o), eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser (ED) sowie eine abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise wird die halboffene Bauweise festgesetzt, d. h. an die mit Pfeil bezeichnete Grenze ist anzubauen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand nach LBO einzuhalten.

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

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

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Mit Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von min. 5,0 m einzuhalten, der als Stellplatz (sofern zu einer Wohnung gehörig) angerechnet werden kann.

### **1.6 Zahl der Wohnungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hochstämme.

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 und Garagen. Offene Stellplätze und ihre Zufahrten können mit Zustimmung der Oberen Straßenbehörde zugelassen werden.

## **1.8 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der Jöhlinger Straße (L 559) ist gemäß Planeintrag teilweise ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich unzulässig.

## **1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.

## **1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.10.1 Maßnahmen zum Bodenschutz**

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt, dass Oberboden vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m zu lagern ist.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, ist eine Wiederverwertung des Bodens anzustreben.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

#### **1.10.2 Versiegelungen**

Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen, wassergebundener Decke, Rasenpflaster o.ä. auszuführen. Ebenso sind die Wohnstraßen mit Drainpflaster auszuführen.

#### **1.10.3 Bestehende Gehölze**

Bestehende Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten. Soweit erforderlich sind Gehölzschutzmaßnahmen nach RAS LG4 und DIN 18920 zu treffen.

#### **1.10.4 Zeitliche Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen**

Die Bepflanzung im privaten Bereich muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme und im öffentlichen Raum spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

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

### 1.11.1 Lärmpegelbereiche

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile auf der Nord-, West- und Ostseite der Gebäude unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches gemäß Planeinschrieb die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB (A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Auf den vorgenannten Flächen sind weitergehend folgende Maßnahmen erforderlich:

- Entlang der Jöhlinger Straße ist ein geschlossener Schallschirm (Höhe 2,30 m), z.B. bestehend aus Garage, Wohnhaus und Nebengebäude, die im Bereich von Abstandsflächen durch Mauern miteinander verbunden sind, zu errichten (von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze). Alternativ kann der Schallschirm auch in Form einer geschlossenen gereihten Bebauung erreicht werden.
- Bei den zu errichtenden Mauern ist der Einbau von Toren zur Durchfahrt zulässig. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind diese jedoch grundsätzlich geschlossen zu halten und nur zum Zweck der Durchfahrt zu öffnen.
- Wohn- und Ruheräume mit Fenstern nach Westen sowie nach Norden und Süden sind mit Zwangsentlüftung (Schalldämmmaß mind. 10 dB(A)) auszustatten. Dies gilt auch für Um- und Erweiterungsmaßnahmen für bestehende Gebäude in Einzelbauweise.

## **1.12 Pflanzgebote**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **1.12.1 Flächenhafte Pflanzgebote**

Die im Plan mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Beachtung der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **1.12.2 Einzelpflanzgebote**

Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straße- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Dächer

Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen.

Als Dachneigung werden 25 bis 35 Grad für Einzelhäuser festgesetzt. Doppelhäuser sind mit der Dachneigung von 35 Grad auszuführen.

Für Einzelgaragen und Nebengebäude wird eine Mindestdachneigung von 15 Grad vorgeschrieben, geringere Neigungen und Garagen mit Flachdächern sind nur mit Dachbegrünungen zulässig.

Die Dächer von Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen. Die straßenseitigen Dachstützen müssen allerdings 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rot-braun und grau bis anthrazit festgesetzt.

#### 2.1.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel

##### A Allgemeine Regelungen

1. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 28 Grad zulässig.
2. Unterschiedliche Arten von Gauben auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
3. Dachaufbauten und Einschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.
5. Es darf kein unzulässiges Vollgeschoss entstehen.
6. Vor Gauben müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen, die das Dach bis zur Traufe verbindet.

##### B Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt:

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf in Summe 60 v. H. der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf jedoch maximal 5,0 m lang sein. Die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9 m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebel und von Dacheinschnitten darf 40 v. H. der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand – bei Doppelhaushälften und Hausgruppen auch zur jeweiligen Brandwand – und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einhalten. Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,50 m und zu Dachgauben einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebel mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.

4. Die Höhe der Gauben - gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Gauben-Dachaufbau - darf 1,50 m nicht überschreiten. Wird mit der Dachgaube ein Rückschritt von der Außenwand um mindestens Außenwandstärke eingehalten, beträgt die maximal zulässige Höhe (vgl. Satz 1) 1,80 m, bei Dreiecksgauben 2,20 m.

C Ausnahmen:

1. In begründeten Ausnahmefällen, wenn wegen der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund vorhandener Fenster- und Raumanordnungen die Erhaltung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte oder einer grundrissbezogenen Härte führen würde, sowie bei der Erweiterung bestehender Anlagen zur Weiterführung der bisherigen technischen Ausführung, kann von den o. g. Regelungen A und B eine Ausnahme gemacht werden.
2. Ausnahme Regelung A Nr. 2 und B Nr. 2 Satz 1 - letzte Alternative: Unterschiedliche Arten von Dachgauben auf einer Traufseite sind zulässig, wenn sie ohne Unterbrechung direkt aneinander anschließen und die o.g. Maße gemäß B Nr. 1 nicht überschreiten.
3. Ausnahme von Maß B Nr. 2 Satz 2: Bei Gebäuden in der halboffenen oder geschlossenen Bauweise mit einer Gebäudebreite von weniger als 8,0 m kann der Abstand von Zwerchgiebeln zur Gebäudeaußenwand/Brandwand auf 1,50 m reduziert werden.

## 2.2 Mülltonnenstandplätze

### (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste gegen Einblicke abzuschirmen.

## 2.3 Einfriedungen

### (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind „tote“ Grundstückseinfriedigungen nur als durchlässige Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Ihre Höhe (bis zur Oberkante Zaun) darf max. 1,00 m - gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche - betragen. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig. Trockenmauern sind als Einfriedigung bzw. Teil einer Einfriedigung nicht zulässig. Die Höhe von Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken, zu öffentlichen Grünflächen oder zu (selbständigen) öffentlichen Fußwegen darf 1,85 m nicht übersteigen. Es sind nur durchlässige Zäune zulässig. „Lebendige“ Einfriedigungen sind nur mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig. Bauliche Anlagen an den Nachbargrenzen, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe - gemessen über Bezugshöhe (BZH) – darf 1,85 m nicht überschreiten.

Außerhalb der OD/E-Grenze dürfen Einfriedungen nur in einem Abstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der L 559 errichtet werden.



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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Es sind folgende Stellplätze herzustellen:

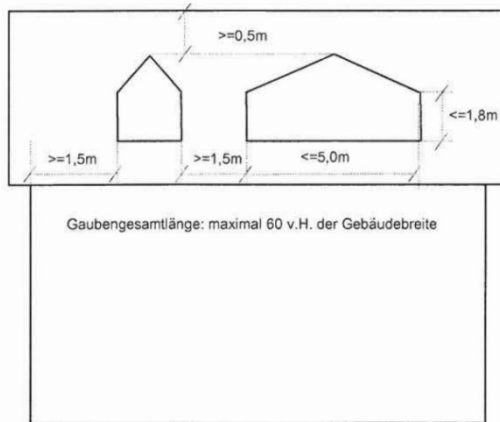
- |  |                 |
|--|-----------------|
| ▪ Für Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche         | 1 Stellplatz    |
| ▪ Für Wohnungen über 40 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| ▪ Für Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche        | 2 Stellplätze   |

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

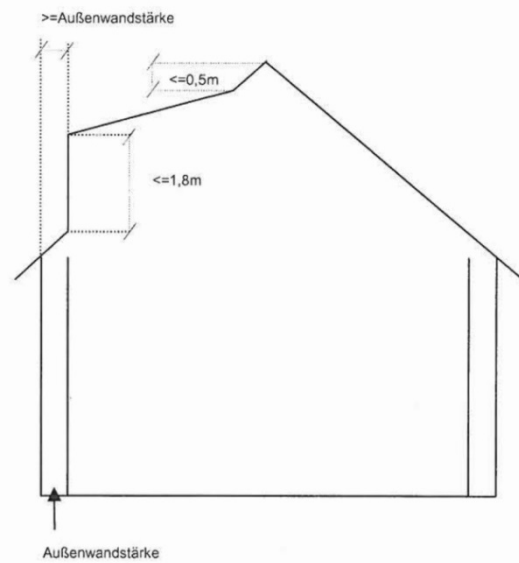
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind bis max. 1,0 m über bzw. unter dem bestehenden Gelände zulässig.

## Anhang: Systemskizze zur Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln

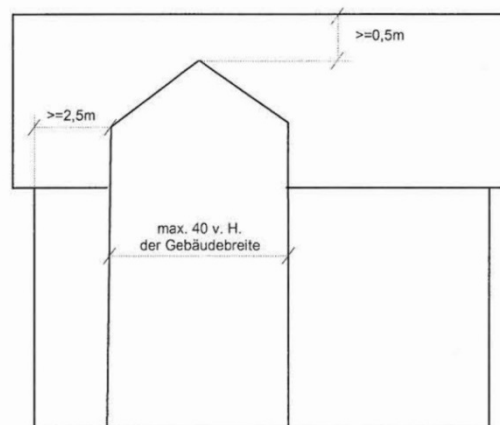
### A Giebelständige Gauben



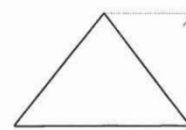
### D Regelquerschnitt



### B Zwerchgiebel

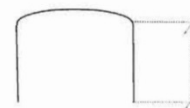


### Sonderformen



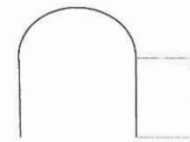
Dreiecksgaube

$\leq 2,2\text{m}$



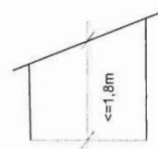
Segmentbogengaube

$\leq 1,8\text{m}$



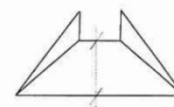
Rundbogendachgaube

$\leq 1,8\text{m}$



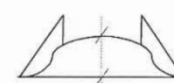
Pultdachgaube

$\leq 1,8\text{m}$



Trapezdachgaube

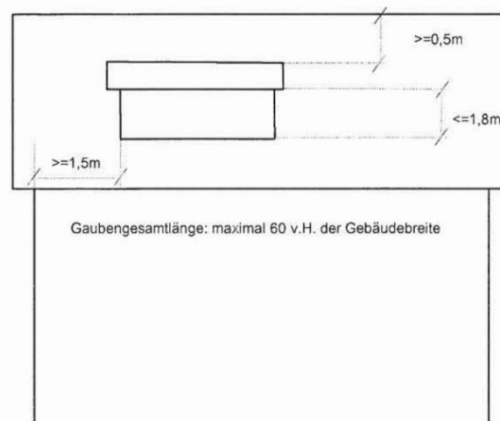
$\leq 1,8\text{m}$



Banddachgaube

$\leq 1,8\text{m}$

### C Schleppgauben



## Anhang Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 40 bis 60 cm

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</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 14 bis 16 cm

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>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</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>
Glanzmispel	<i>Photinia Purpur</i> „Red Robin“

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

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Abgrenzung von Straßenflächen**

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der archäologischen Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese Arbeiten, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

#### **3.3 Baugrund**

Die Forderungen der DIN 1054 Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau sind zu beachten.

#### **3.4 Altlasten / Baugrubenaushub**

Der Ausbau von privaten Verkehrsflächen ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten weitere, geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist das Landratsamt Karlsruhe – Umweltschutzamt unverzüglich zu verständigen.

Der Baugrubenaushub ist möglichst vollständig auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 „VwV für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg im Eluat und bei Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1 – Material ist ein Abstand von 1,0 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen

Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist dem Umweltschutzamt vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die nachfolgenden Standorte, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster geführt werden:

- AS Weingartener Straße 82 - 84 (Mehrfachnutzung) WLZ 016 HB B - Entsorgungsrelevanz
- AS Spedition Gina/Melcher WLZ 064 HB B - Entsorgungsrelevanz

Sollten im Bereich der genannten Flächen konkrete Baumaßnahmen anstehen, sind diese mit dem Landratsamt Karlsruher - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - im Vorfeld abzustimmen. Nähere Informationen zu den Flächen, z. B. Lage, können den beigefügten Auszügen aus der Datenbank entnommen werden.

Handlungsbedarf (HB) B – Entsorgungsrelevanz

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B - Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Baumaßnahmen sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - abzustimmen.

### **Versickerung**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Flächen die im Bodenschutz - bzw. Altlastenkataster geführt werden, im Vorfeld mit dem Landratsamt - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - abzustimmen. Einer Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn die Versickerungsflächen frei von belasteten Materialien sind.

## **3.5 Beleuchtung**

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen nur Lampen verwendet werden, die sich nicht nachteilig auf nachtaktive Insekten auswirken.

## **3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen**

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

## **3.7 Anschlussleitungen auf privaten Grundstücken**

Bei der Erschließung werden die Anschlussleitungen zur Strom- und Gasversorgung sowie Wasser- und Abwasseranlagen bis auf die privaten Grundstücke bzw. in die privaten Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung bzw. Druck (Wasser / Gas).

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

### **3.8 Abfallentsorgung**

Anlieger des im Bebauungsplan dargestellten Teilbereiches 4 haben gemäß Hinweis des Landratsamtes Karlsruhe ihre Abfallcontainer zur Leerung direkt an die Hauptstraße zu stellen.

### **3.9 Verkehrssicherheit**

Außerhalb der OD/E-Grenze dürfen entlang der L 559 gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) keine neuen Hindernisse errichtet werden. Mit Einfriedungen, Baumpflanzungen, etc. ist vom Straßenrand bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.