Landkreis Karlsruhe

Anlage 2

Gemeinde Oberderdingen
Gemarkung Flehingen

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„INDUSTRIEGEBIET OBERDERDINGEN“
(KREUZGARTEN) 8.ABSCHNITT

Stand 21.03.2016
(Hinweis Ziffer 4.3 geändert, Ausgleichsmaßnahmen Ziffer 3.1 und private Grünfläche 1.9 ergänzt)

Ausgefertigt: Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom ..... zum Ausdruck kommt, überein.

Oberderdingen, den

- Nowitzki - Bürgermeister

Anlagen
Anlage 1 Lageplan und Legende
Anlage 2 Textteil
Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004_(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548),

3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO
Zulässig sind die in § 9 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen, sofern sie nicht ausgeschlossen sind.

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe. Zulässig ist aber der Verkauf an Letztverbraucher durch Handwerksbetriebe auf bis zu 20 % der Geschossfläche, jedoch maximal 150 qm Verkaufsfläche.

Entlang der Kreuzgartenallee sind keine sichtbaren, offenen Lagerplätze (ohne Überdachungen) in einer Tiefe von fünfzig Meter ab dem Fahrbahnrand zulässig.

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Wohngebäude entlang der Feigenbutzstraße. Zur Beurteilung wird der Abstandserlass vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:
Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Außerdem sind folgende Anlagen unzulässig (Definition nach Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV Anhang 1 vom 02.05.2013/28.04.2015). Mit Zustimmung der Gemeinde kann das Landratsamt in Einzelfällen solche Anlagen zulassen.

8.4 Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus hausmüllähnlichen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Durchsatzkapazität von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag;
8.5 Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von 10 Tonnen oder mehr je Tag
8.6 Anlagen zur biologischen Behandlung, soweit nicht durch Nummer 8.5 oder 8.7 erfasst, von gefährlichen Abfällen mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von 1 Tonne oder mehr je Tag
8.9 Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen (einschließlich der Trockenlegung) mit einer Durchsatzkapazität je Woche von 5 oder mehr Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen;
8.11 Anlagen zur Behandlung von gefährlichen Abfällen, ausgenommen Anlagen, die durch Nummer 8.1 und 8.8 erfasst werden,
1. durch Vermengung oder Vermischung sowie durch Konditionierung,
2. zum Zweck der Hauptverwendung als Brennstoff oder der Energieerzeugung durch andere Mittel,
3. zum Zweck der Ölraffination oder anderer Wiederverwendungsmöglichkeiten von Öl,
4. zum Zweck der Regenerierung von Basen oder Säuren,
5. zum Zweck der Rückgewinnung oder Regenerierung von organischen Lösungsmitteln oder
6. zum Zweck der Wiedergewinnung von Bestandteilen, die der Bekämpfung von Verunreinigungen dienen, einschließlich der Wiedergewinnung von Katalysatorbestandteilen,
mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von 1 Tonne oder mehr je Tag
8.15 Anlagen zum Umschlagen von Abfällen, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, soweit nicht von Nummer 8.12 oder 8.14 erfasst, mit einer Kapazität von 1 Tonne oder mehr gefährlichen Abfällen je Tag oder 100 Tonnen oder mehr nicht gefährlichen Abfällen je Tag.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von dem Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Der Bezugspunkt liegt maximal 0,3 m über dem höchstgelegenen Punkt und maximal 4,0 m über dem niedrigst gelegenen Punkt der angrenzenden Straße (Straße im Sinne dieser Festsetzung sind nur die zur Erschließung dienenden, befahrbaren Verkehrsflächen, nicht jedoch die Kreuzgartenallee). Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zusätzlich zulässig.
Außerdem sind Hochregallager und Silos bis zu einer Höhe von 18,00 m auf maximal 20 % der Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mehr als 20 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.
Gemäß § 17 Abs.2 sind die GFZ und die BMZ nicht zu bestimmen, auch wenn dadurch die Höchstgrenzen des Abs.1 überschritten werden sollten.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.4 MINDESTMAßE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1500 m² nicht unterschreiten.

1.5 NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verb. mit Abs. 3 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen über- oder unterschritten werden.

1.6.1 Fahrbahn
1.6.2 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2 m sind zulässig,
1.6.3 Gehweg,
1.6.4 Verkehrsgrünfläche, Grundstückszufahrten sind zulässig,
1.6.5 Zu- und Abfahrten zur Kreuzgartenallee oder über die öffentlichen Grünflächen zur Feldflur sind nicht zulässig.

1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation nach Eintrag im Lageplan

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Grünflächen dienen dem Geländeausgleich mit Hilfe von Böschungen und der Durchgrünung. Entlang des Wassergrabens sind Renaturierungen und Retentionsflächen zulässig.

1.10 DIE ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan –

1.10.1 Arbeitsplätze und Aufenthaltsräume auf den entlang der Ortsentlastungsstraße (Kreuzgartenallee) liegenden Flächen sind gegen den Verkehrslärm zu schützen. Im Baugenehmigungsverfahren ist außerdem nachzuweisen, daß die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen.
Die übrigen Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen und ebenfalls entsprechend zu schützen.

1.10.2 Potentiell störende Betriebe, insbesondere solche mit Nachtarbeit, müssen nachweisen, dass sie an den maßgeblichen Immissionsorten in den Zeitbereichen tags und nachts die zulässigen Immissionsanteile auf der Grundlage der Emissionskontingente einhalten oder die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung). Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen. Den schalltechnisch relevanten Flächen ist ein Emissionskontingent (flächenbezogener Schallleistungspegel pro Quadratmeter) von tags 65 und nachts 50 dB(A)/m² (zulässiger L_{WA}) zuzuordnen.

1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.11.1 Betonfuß: Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen die angrenzenden Grundstücke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,3 m der Herstellung des Straßenkörpers durch Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten.

1.11.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung: keine Festsetzung.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 Abs.1 Nr.2 und §11 Abs.4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird und wenn keine Farben verwendet werden, die Signalen ähneln. Lockwirkungen von Werbeanlagen auf Vögel oder Insekten gegenüber dem kleinen Wäldchen auf der anderen Bachseite müssen ausgeschlossen sein.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen und Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,5 m Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Zäune oder Stützmauern sind zulässig, wenn sie mindestens 0,80 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt und davor begrünt sind.

2.3.2 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.3 Flächen für Pkw-Stellplätze

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a,b BauGB

3.1 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1.1 Erdaushub ist auf dem Grundstück selbst oder den benachbarten Grundstücken unterzubringen. Eine Verbringung außerhalb des Plangebietes ist nur ausnahmsweise zulässig.

3.1.2 Als Ausgleich für ein möglicherweise wegfallendes Bruthabitat der Feldlerche werden auf Flst 10027 Gemarkung Flehingen Feldlerchenfenster gemäß den Vorgaben Anlage 3.2 zur Begründung angelegt.

3.1.3 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Flächen am Humsterbach von Acker in Grünland umgewandelt, bzw. vorhandenes Grünland aufgewertet. Auf die Ausführungen in Anlage 3.4 zur Begründung wird verwiesen.

3.1.4 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Baumpflanzungen in Sulzfeld durchgeführt. Auf die Ausführungen in Anlage 3.4 zur Begründung wird verwiesen.

3.2 PFLANZGEBOTE

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 10 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Rosskastanie	Aesculus hippocastanum L.
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.2.2 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden, oder mit Kleinsträuchern zu bepflanzen.

3.2.3 Pflanzgebot je Stellplatz

Je vier Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten unter Ziffer 3.2.1 werden dieser Forderung gerecht.

3.2.4 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.2.1 werden dieser Forderung gerecht. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.2.5 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen

Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Je 200 m² Außenwandfläche sind 2 Strauchgruppen oder Rankgewächse zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn, eingriffelig	Crategus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea *L.*
Kornelkirsche	Cornus mas *L.*
Sanddorn	Hippophae rhamnoides *L.*
Liguster	Ligustrum vulgare
Felsenkirsche	Prunus mahaleb *L.*
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathatica
Berg-Johannisbeere	Ribes alpium *L.*
Heckenrose	Rosa canina *L.*
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa *Thunb.*
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix minimalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana *L.*
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus *L.*

Rankgewächse:

Pfeifenwinde	Aristolochia
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum *L.*
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3.2.6 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,5 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Die Pflanzen sollen standortgerecht sein. Die Arten der Nr. 3.2.5 werden der Forderung gerecht.

3.2.7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen als Naturwiesen anzulegen.

3.2.8 Dachbegrünung

Flachdächer bis 15° und über 200 m² Fläche sind, außer bei Produktions- und Lagerhallen in Leichtbauweise, zu begrünen. Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grundwasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Amt für Umweltamt Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe unverzüglich zu informieren. Weitere Maßnahmen ggf. zur Erkundung, Sanierung oder Überwachung sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

Hinweise zu Auffüllungen: Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- 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

zu einzuhalten.

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.

4.4 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen und der notwendigen Schutzmaßnahmen liegt ein umfangreiches Gutachten des Büros Bender und Stahl Nr. A 2710 vom November 1995 vor. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

4.5 TRAUFWASSER

Zur Nutzung von Dachflächenwasser und zur Speicherung wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Regenwassernutzungsanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend auszubilden, so dass dieses Wasser nicht mit Trinkwasser verwechselt oder in das Trinkwassernetz eingeleitet werden kann.

Überschüssiges Traufwasser sollte vor Verunreinigungen geschützt und in die vorhandenen Traufwasserkanäle oder den Wassergraben eingeleitet werden. Auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

4.6 GEBÄUDESICHERUNG

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe berät bei der Gebäudeplanung hinsichtlich eines wirksamen Einbruchdiebstahlschutzes.

4.7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.
Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Zur Feldflur hin sind bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

4.8 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

4.9 MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.