Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Dächer

- Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit ≤ 5° Dachneigung zulässig.

2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur für die im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Attika des Hauptdachs maximal 1,50 m überragen, jedoch maximal bis zu 1,00 m über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).
- Werbepylone sind nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m, gemessen von der Gehweghinterkante.
- Unzulässig sind:
  - Werbeanlagen auf der vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseite
  - mehr als insgesamt zwei Werbepylone
  - Werbefahnen
  - Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)

3 Niederspannungs- und Stromversorgungsfreileitungen

- Freileitungen für Niederspannungs- und Stromversorgung sind unzulässig.

4 Einfriedungen

- Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Straße sind unzulässig.
- An allen anderen Grundstücksgrenzen werden Einfriedungen als Stabgitterzäune oder hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen.
- Stacheldraht ist nicht zulässig.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO „Neuordnung des Einzelhandels“ in Stutensee Blankenloch befindet sich der Altstandort Linkenheimer Straße 4 (STU021 / Obj. Nr. 02930). Der Standort ist derzeit als sogenannter B-Fall (Belassen zur Wiedervorlage) mit dem Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz eingestuft. Die Einstufung bedeutet, dass im Bereich des Standortes mit nicht freiverwertbarem Boden zu rechnen ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Untersuchungsbericht des Büros Fader Umweltanalytik vom 03.02.2012 vorgelegt. Entsprechend dem Gutachten konnten die Belastungen des Bodens bestätigt werden. Ein aktueller Handlungsbedarf lässt sich aber unter Berücksichtigung der derzeitigen baulichen Situation (fast vollständige Versiegelung) sowie der Nutzung nicht ableiten. Bei der Veränderung ist aus Sicht des Landratsamtes Karlsruhe ein unabhängiger Gutachter einzuschalten, der die bodenschutz- und abfallrechtlichen Fragestellungen abarbeitet. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Vorfeld der konkreten Bauvorhaben mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden: Mitteilung des Umweltministerium Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 sowie Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als 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 Versickerung von Niederschlagswasser / Gewässerschutz

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Auf das Merkblatt “Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ des Landratsamtes Karlsruhe wird hingewiesen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Vorgaben auf der Internetseite des Landratsamtes zu beantragen.

Sonderflächen z.B. LKW-Park- und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.

4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.
Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen 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 Wasser gefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. Grundwasser gelangen können.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 62 f. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und des Landes Baden-Württemberg (§ 53 Wassergesetz (WG) und Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS)) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Neben den zu beachtenden baulichen Anforderungen sind auch einmalige und wiederkehrende Prüfpflichten für solche Anlagen gegeben.

5 Grundwasser

In der Gemarkung Stutensee ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. 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, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-232, E-Mail: Dirk.Lebrecht@rpk.bwl.de

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

6 Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von über 12 m² wird empfohlen, da sie der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers dient und einen positiven Beitrag zum Siedlungsklima leistet. Die Flachdächer sollten mit karger Vegetation versehen werden. Dieses wird von den vom Aussterben bedrohten Haubenlerchen gerne als Nahrungs- und Brutrevier angenommen.

7 Kriminalprävention

Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und den damit verbundenen, teilweise hohen Sachschäden sollten bereits in der Planungsphase von Objekten geeignete Sicherungskonzepte entwickelt werden. Der Einbau geprüfter einbruchhemmender Fenster und Türen nach DIN V ENV 1627 WK 2 wird empfohlen. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe ist gerne bereit, mit den Verantwortlichen kostenlos und unverbindlich ein individuelles Sicherungskonzept zu erörtern. Bei der Stadtverwaltung Stutensee liegt ein Hinweisblatt zur Sicherungstechnik aus.

8 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Nach § 1 Abs. 6 (f) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) des Bundes für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude gilt. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

9 Löschwasser / Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

10 Immissionen aus dem Betrieb der Bahnstrecke Karlsruhe - Mannheim

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

11 Umgang mit potentiell vorkommenden Fledermäusen

Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung der Gebäude durch Fledermäuse. Dieses Ergebnis in Kombination mit dem Fehlen besonders geeigneter Quartierstrukturen lassen keine direkte Betroffenheit von Fledermäusen durch die Abrissmaßnahmen erwarten.

Trotz diesem Ergebnis kann das Vorhandensein von Einzeltieren je nach Zeitpunkt der Abrissarbeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden, bei Abrissarbeiten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es zum unvorhersehbaren Auffinden von Einzeltieren, insbesondere der Zwergfledermaus kommen kann. Die mit dem Abriss beauftragten Arbeiter sind daher darüber zu informieren, dass beim Auffinden von Fledermäusen folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Einstellen der Arbeiten im betroffenen Bereich.
- Dokumentation der Auffindesituation (z.B. durch ein Handyfoto).
- Ggf. Sicherung der Tiere durch Umsetzen in eine Schachtel.
- Sofortige Benachrichtigung von Fledermaussachverständigen über die untere Naturschutzbehörde (UNB Landkreis KA: 07 21 / 936 - 66 81), die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbaden (0721 / 175-2165), das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (01 79 / 4 97 29 95) oder die Gutachtenersteller (07474 / 9580933).

12 Maßnahmen zum Artenschutz

Bei konsequenter Einhaltung des Mähtermins Anfang August und Neuanlage diverser Steinhaufen, die Eidechsen, Insekten und Käfern als Habitat dienen, kann das Nahrungsangebot für diverse Vogelarten, auch stark bedrohte Vogelarten, verbessert werden.