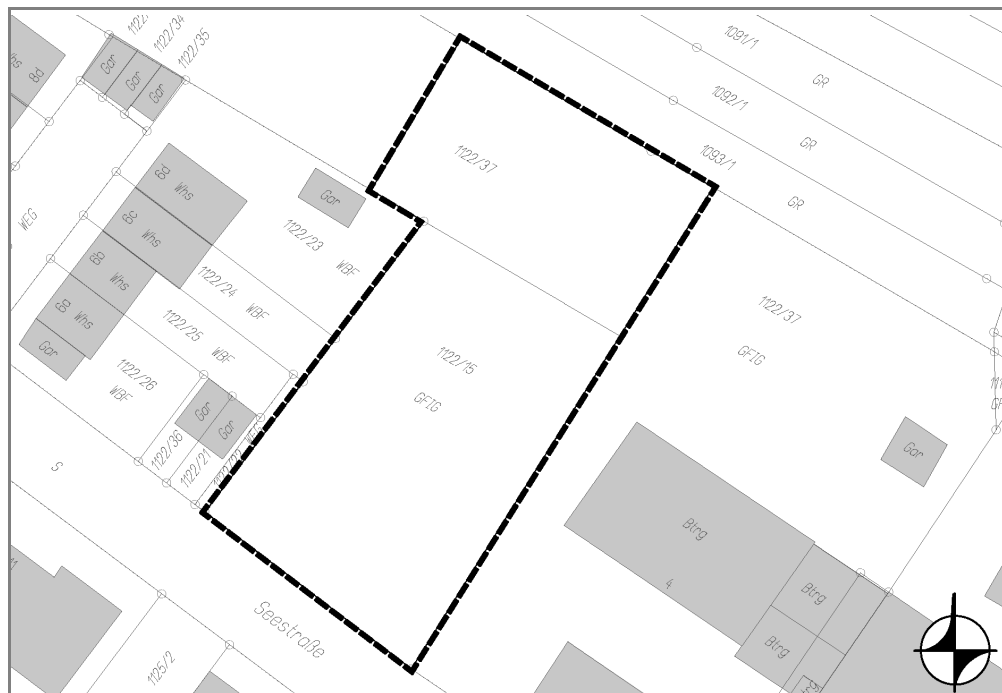


Stadt Ettlingen - Stadtteil Ettlingenweiler

Bebauungsplan

“Nördlich der Seestraße II”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
15. Januar 2021

MODUS CONSULT

Gericke GmbH & Co. KG



Stadt Ettlingen - Stadtteil Ettlingenweiler

Bebauungsplan

“Nördlich der Seestraße II”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Ettlingen

im Januar 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebietsteile) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max}) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Das Maß der Gebäudehöhe (GH) wird ermittelt an der Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten sowie durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie überschritten werden (s.a. Teil A-2: Örtliche Bauvorschriften, 2.1.2 Dachgestaltung).

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Im Mischgebiet ist die offene Bauweise 'o' gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planfestsetzung zulässig.

Zuwegungen, Grundstückszufahrten und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Spielgeräten sind hiervon ausgenommen.

Wärmetauscher sind an den zur nordwestlichen oder südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ausgerichteten Fassaden- und Freibereichen unzulässig.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Planfestsetzungen sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel

4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zusätzlich ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.6.2 Wasserdurchlässige Materialien und Dachbegrünung

Private Zufahrten und Zugänge, offene Stellplätze, Garten- und Grünanlagenwege sowie Hof- und Terrassenflächen sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Geeignet sind z.B. Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, breitfugige Pflaster oder Ökopflaster.

1.6.3 Dachflächenmaterialien

Metallverkleidungen sowie Dachflächen (inkl. Dach- und Seitenflächen von Zwerchhäusern), Dachrinnen und Regenrinnen und -fallrohre aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, müssen mit einer dauerhaften Schicht gegen Schwermetallausscheidungen geschützt sein, ansonsten sind diese unzulässig.

1.6.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. entsprechendes LED-Licht) zu verwenden. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück Nr. 1122/37 ist eine Außenbeleuchtung, die zur freien Landschaft hin im Nordwesten bzw. Nordosten ausgerichtet ist, unzulässig.

1.6.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorgartenbegrünung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' ist als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein standortgerechter, Laubbaum erster oder zweiter Ordnung oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Die Pflanzgebote für Einzelbäume gemäß Planfestsetzung sind darauf anrechenbar.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planfestsetzung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen sind grüngestalterisch mit Bäumen, Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen.

Zu den bodendeckenden Pflanzen werden u.a. Rasen, Kräuterrasen, Wildwiesen gezählt. Zusätzlich können auch Stauden, Gräser, Farnen und niedrige Ziergehölze gepflanzt werden.

Pflanzgebote für Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit Bäumen erster oder zweiter Ordnung zu bepflanzen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf von der Planfestsetzung um bis zu 2,00 m abweichen.

Artenliste und Pflanzqualität

Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen. Auf der Fläche mit Pflanzgebot sind als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche

Äpfel, Birnen-, Walnuss-, Kirschen- und andere Steinobsthochstämme zu pflanzen.

Für die Bepflanzung auf der übrigen Pflanzfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	Populus nigra
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilla cordata
Traubenkirsch	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	sambucus nigra

Dabei sind auch bewährte Sorten der genannten Gehölzarten zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen bzw. Nadelgehölzen ist unzulässig.

Hochstämmige Bäume müssen mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang, Obstbäume hochstämmig mit 10 bis 12 cm Stammumfang gepflanzt werden. Sträucher müssen mit 3 bis 5 Trieben verpflanzt werden und sollen mindestens 100 bis 150 cm hoch sein.

Dachbegrünung

Dächer mit 0°-7° Dachneigung ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen.

Durchführung der Bepflanzung

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

1.6.6 Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten

Das Roden von Sträuchern, Hecken und anderen Gehölzen, sowie das Fällen oder Kürzen von Bäumen über Form- und Pflegeschnitte hinaus, darf nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNSchG) nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September des Jahres erfolgen. Ausnahmsweise darf innerhalb dieser Zeit bei bereits genehmigten Bauvorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs entfernt werden, sofern dies zur Durchführung der Baumaßnahme notwendig ist.

Hiervon unabhängig ist das Artenschutzrecht ganzjährig zu beachten. Sofern geschützte Tier- oder Pflanzenarten angetroffen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

1.6.7 Ökologische Baubegleitung

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Bau- oder Abbrucharbeiten sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten.

1.6.8 Begrünungs- und Freiflächenplan

Als Bestandteil des Bauantrags bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein "Begrünungs- und Freiflächenplan" im Maßstab 1:100 vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen darstellt und nachweist.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Ab 15 m Gebäudelänge muss eine ablesbare und proportionierte Baukörpergliederung durch erkennbare Bauteile und Architekturelemente erfolgen.

Fassadenverkleidungen mit Kunststoffen, Faserzement und asbesthaltigen Materialien sind unzulässig.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenster und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flach- und Pultdächer mit max. 7° Dachneigung. Diese sind gemäß 1.6.5 flächenhaft intensiv oder extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten sind unzulässig. Zulässig sind mittig sitzende Zwerchhäuser. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Technisch notwendige Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Einhausung zu umgeben. Sie dürfen im gesamten Mischgebiet 10 % der Flächen des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes ist unzulässig.

Bei Flachdächern müssen Solarkollektoren und Photovoltaikmodule einen Abstand von der Außenkante des Gebäudes von mindestens 1,50 m einhalten.

2.1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 2 und 6 LBO)

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind nur zu den öffentlichen Erschließungsstraßen orientiert zulässig.

Werbeanlagen dürfen auf der Außenwand aufgebracht werden und ansonsten Architekturelemente (z.B. Fenster) nicht überdecken und die Gebäudetraufe nicht überragen.

Pro Hauptgebäude ist höchstens eine Werbeanlage zulässig. Ihre Größe darf höchstens 3% der Straßenfassade (unterhalb der Dachkonstruktion), maximal jedoch 5 m², betragen.

Werbepylone, selbstleuchtende Werbeanlagen sowie drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig.

Die gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen und Automaten sind kenntnisgabepflichtig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und Antennen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 4 LBO)

2.2.1 Außenanlagen

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sowie Lagerplätze sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Vorzusehen sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrassen oder ähnliche Befestigungsarten mit Begrünung.

Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen max. 0,9 m hoch sein. Einfriedungen zu den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen max. 1,5 m hoch sein.

Auf der Grenze zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich (Nordgrenze) sind als Einfriedung nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke kann ein nach außen nicht erkennbares Drahtgeflecht angebracht werden. Die Einfriedung hat von der landwirtschaftlichen Nutzfläche einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Als Einfriedung entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind zulässig:

- Hecken aus Laubgehölzen gemäß Gehölzartenliste,
- Drahtgeflecht auf einer max. 0,2 m hohen Sockelmauer.

2.2.3 Antennen (§ 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur straßenseitigen Außenfassade zulässig.

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Altlasten

Östlich vom Plangebiet befindet sich eine Kfz-Werkstatt, die die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches zum Teil als Kfz-Aufstellflächen nutzt. Bekannte,

vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Karlsruhe zu melden.

Abfallvermeidung und Abfallentsorgung

Bei der weiteren Planung und Ausführung sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Nach Möglichkeit soll ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, wird um Prüfung einer vorrangigen Verwertung gebeten.

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Daher sind alle Abfälle des Grundstückes, sofern kein Vollservice genutzt wird, an der Seestraße bereitzustellen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserwerks Mörscher Wald. Das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Grundwasser / Wasserversorgung

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

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1 m einzuhalten. Maßgeblich ist der mittlere Wert der höchsten Grundwasserstände der letzten 10 Jahre.

Industrieabwasser

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 Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen sowie an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Lösch-

wassermenge 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. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Die planungsrechtliche Festsetzung 1.6.5 (Teil A-1) ist zu beachten.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fort-

pflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet möglichst viele Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen und Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatschG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung oder Fern-/Nahwärme empfohlen.

Leitungen

Innerhalb der Seestraße befinden sich Versorgungsleitungen (Strom/Gas/Wasser) der SWE Netz GmbH.

DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-2 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) wird im Stadtplanungsamt Ettlingen, Schillerstraße 7-9, 76275 Ettlingen zur Einsicht bereitgehalten.