



Stadt Bruchsal
Gemarkung Bruchsal

**Bebauungsplan/
Örtliche Bauvorschriften**

**„Dragonerkaserne
Teilbereich I – Änderung I“**

Satzung

INHALTSÜBERSICHT

Teil A Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften Bestandteile des Bebauungsplans

A – I Planungsrechtliche Festsetzungen

A – II Örtliche Bauvorschriften

A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

**A –IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke
Satzung Bebauungsplan „Dragonerkaserne Teilbereich I - Änderung I“**

A – V Hinweise

Teil B Begründung Beigefügte Teile zum Bebauungsplan

B - I Begründung zum Bebauungsplan

Teil A Bestandteile des Bebauungsplans

- A – I Planungsrechtliche Festsetzungen

- A – II Örtliche Bauvorschriften

- A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

- A – IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke
 Satzung Bebauungsplan
 „Dragonerkaserne Teilbereich I - Änderung I“

- A – V Hinweise

A – I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 SO Bildung, Forschung und Entwicklung - Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

1.2.1 Im Sondergebiet Bildung, Forschung und Entwicklung sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen gem. Ziff. 1.2.2 und 1.2.3 zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad i.S. eines Mischgebietes von § 6 (1) BauNVO).

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit zu den umliegenden Nutzungen in Form der Einhaltung des Störgrades eines Mischgebietes erbracht wird.

1.2.2 Allgemein zulässig sind:

- Bildungseinrichtungen,
- Betriebe,
- Institute und sonstige Einrichtungen,
- Labore,
- Büro- und Verwaltungsgebäude

die der Bildung, Forschung und Entwicklung dienen.

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Öffentliche Einrichtungen
- Sonstige Büro- und Verwaltungsgebäude und Dienstleistungsbetriebe
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Wohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Einrichtungen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke

1.3 MI – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Ebenso sind Wettvermittlungsstellen im Sinne § 20 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg und vergleichbare Einrichtungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Erotikzentren nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Mischgebiet ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (d.h. Ein- und Ausfahrten), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung der GRZ um maximal 0,1 auf 0,9 kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Überschreitung durch Erdüberdeckung der TG oder Dachbegrünung ausgeglichen wird.

2.2 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude im MI, jeweils gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss ist gem. Planeintrag festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche der Karlsruher Straße bzw. der Kasernenstraße, jeweils in Gebäudemitte gemessen, festgesetzt.

§ 3 Stellplätze und Carports § 9 (1) Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze und Carports sind im SO und WA innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen in der Planzeichnung zulässig.

§ 4 Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

In der Planzeichnung sind im Mischgebiet (MI) Lärmpegelbereiche (LPB III bis LPB V) festgesetzt.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Ta-

belle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Bei Schlafräumen sowie bei Aufenthaltsräumen ist an diesen Fassadenseiten dabei 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.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

§ 5 – Nachrichtliche Übernahme Artenschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Dächern der alten Gebäude Fledermäuse befinden.

Auf die Bestimmungen zum Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) wird verwiesen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechend ist bei Sanierungs- oder Abrissvorhaben auf gebäudebewohnende Tierarten Rücksicht zu nehmen.

Daher sollte in begründeten Fällen rechtzeitig vor Beginn und Planung von Sanierungsarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle insbesondere auf gebäudebewohnende Fledermausarten erfolgen. Da je nach Nutzung einer solchen Fläche (Sommer- oder Winterquartier) ein zeitlicher Vorlauf eingeplant werden muss, sollte die Artenschutzkontrolle mit rechtzeitig bemessener Vorlaufzeit erfolgen.

Bestätigungen

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Bruchsal – Stadtplanungsamt

Bearbeitet von Dipl.-Ing. C. Klingmüller

Bruchsal, den 21.11.2016

gez. Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Beschluss des Gemeinderates (Satzungsbeschluss) vom 31.01.2017 sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Bürgermeisteramt Bruchsal

Bruchsal, den 02.02.2017

gez. Cornelia Petzold-Schick

Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2017 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Dragonerkaserne Teilbereich I - Änderung I“, Gemarkung Bruchsal ist § 10 BauGB und § 74 LBO mit der Bekanntmachung am 16.02.2017 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal, den 17.02.2017

gez. Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

A –II Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselnden Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur freistehend an der Stätte der Leistung und hier nur im Haupteingangsbereich der Gebäude in folgender Art und folgendem Umfang zulässig:

Max. 1 Stele je Gebäude in einer Breite von 50 cm, einer Höhe von 3,00 m und einer Tiefe von 10 cm in der Vorzone des Eingangsbereichs (Grünflächen entlang der Erschließung).

Zusätzlich kann eine Gemeinschaftswerbeanlage für die Betriebe auf dem Dragonerkasernen-Areal im Bereich der Verkehrsgrünfläche in einer Größe von max. 5 m² zugelassen werden.

§ 2 Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Die Anbringung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an den straßenseitigen Gebäudefassaden, Balkonen und Loggien ist unzulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 27 DSchG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend in besonders schweren Fällen bis zu zweihundertfünfzigtausend Euro geahndet werden.

Bestätigungen

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Bruchsal – Stadtplanungsamt

Bearbeitet von Dipl.-Ing. C. Klingmüller

Bruchsal, den 21.11.2016

gez. Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 31.01.2017 sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Bürgermeisteramt Bruchsal

Bruchsal, den 02.02.2017

gez. Cornelia Petzold-Schick

Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

entfällt

Inkrafttreten

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2017 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Dragonerkaserne Teilbereich I - Änderung I" und die als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.02.2017 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal, den 17.02.2017

gez. Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

**A – III Planfestsetzungen
 durch Zeichnung, Farbe Schrift und Text**

A – IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke
Satzung Bebauungsplan
„Dragonerkaserne Teilbereich I – Änderung I“

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** **Baugesetzbuch**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- BauNVO** **Baunutzungsverordnung**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- BNatSchG** **Bundesnaturschutzgesetz**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- DSchG** **Denkmalschutzgesetz**
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)
- GemO** **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016
- LBO** **Landesbauordnung Baden-Württemberg**
In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- NatSchG** **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- WG** **Wassergesetz für Baden-Württemberg**
Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- PlanzV** **Planzeichenverordnung 1990**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBL I 1991 S.58)
- DIN 4109** **Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Nov. 1989**
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Bürgermeisteramt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der Dienststunden (Montag 8.00 Uhr – 16.00 Uhr; Mittwoch und Freitag 8.00 Uhr – 13.00 Uhr; Donnerstag 8.00 Uhr – 18.00 Uhr) von jedermann eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE (§ 13 BauGB)

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 30.09.2014
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 09.10.2014
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 15.12.2015
2.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 15.12.2015
2.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 (2) BauGB (Datum Amtsblatt)	am 17.12.2015
2.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme.	vom 04.01.2016 bis 05.02.2016
2.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom 16.12.2015)	Frist 05.02.2016
3.1 Gemeinderatsbeschluss über den geänderten Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 03.05.2016
3.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 (2) BauGB (Datum Amtsblatt)	am 12.05.2016
3.3 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen.	vom 20.05.2016 bis 06.06.2016
3.4 Benachrichtigung der von der Änderung berührten Behörden über die erneute öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen (Anschreiben vom 11.05.2016)	Frist 06.06.2016
4. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am 31.01.2017
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am 17.02.2017
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 16.02.2017

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan „Dragonerkaserne Teilbereich I - Änderung I“, Gemarkung Bruchsal

Aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

und

der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.2017 den Bebauungsplan „Dragonerkaserne Teilbereich I – Änderung I“, Gemarkung Bruchsal als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2, Ziffer A - III)

§ 2

Bestandteile

Teil A	Bestandteile
A - I	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - III	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
Teil B	Beigefügte Teile
B - I	Begründung

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 31.01.2017 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal - Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 02.02.2017

gez. Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk:

- entfällt -

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2017 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs.3 BauGB mit Bekanntmachung am 16.02.2017 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt

Bruchsal, den 17.02.2017

gez. Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

A – V Hinweise

1. Trinkwasserverordnung

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen Eigentümer von Hausinstallationen im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet. Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Anzeige- und Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet. In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser-Installationen mit Warmwasser-Großanlagen (Speicherinhalt > 400 L und / oder > 3 L Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und jeder Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit einmal jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 01.11.2011 ist diese Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft getreten.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

3. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Über den gesamten Geltungsbereich erstreckt sich das Kulturdenkmal Dragoner Kaserne gem. § 2 DSchG.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26/Denkmalpflege des RP Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Altlasten & Bodenschutz:

Vom BPL sind unter Altlastengesichtspunkten zwei Flächen im Plangebiet relevant:

- AS Dragonerkaserne Kanalstraße, Flst.Nr.: 2435/10, Objekt-Nr. 02411-002, Handlungsbedarf B-nach Sanierung (Betonabdichtung in 1,5 m Tiefe)
- AS Möbelspedition Gogröt, Karlsruher Straße 11, Flst.Nr.: 2294, Objekt-Nr. 02407-000, Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz

Bei Planungen bzw. bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Boden ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Eingriffe in den Boden sind nur nach Absprache mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Karlsruhe gestattet.

5. Hinweise zu Auffüllungen

Wird 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 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 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Grundwasser/Wasserversorgung:

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.

7. Industrieabwasser/VAwS

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seiner Eigenschaft verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, gegebenenfalls über eine Wasservorbehandlungsanlage 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 wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. Grundwasser gelangen können.

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken 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 in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Die Einleitung sollte beispielsweise über bewachsene Gräben oder gepuffert über Mulden erfolgen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken realisiert wird, ist als Planungshilfe für den Architekten das Merkblatt des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ zu beachten. Das o.g. Merkblatt liegt der Gemeinde vor.

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb in Baugebieten mit Versickerung nicht vorzusehen.

Anschlüsse von Dränagen an die Misch-/Schmutzkanalisation sind unzulässig. Bei der Entwässerungsplanung ist daher für Dränwasser grundsätzlich ein separater Ableitungskanal mit Ableitung in den Vorfluter vorzusehen. Bei Trennsystemen ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal im Einzelfall abzuklären.

Es sollte im Vorfeld geprüft sein ob ein ausreichend großer Flurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Grundsätzlich ausgenommen von der Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vom Einleiter zu beantragen.

8. Immissionsschutz

Im Sondergebiet sind Einrichtungen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Maßgeblich für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist der jeweilige Immissionsort. Daher sind die nach dem jeweiligen Gebietscharakter der angrenzenden (Wohn-)Gebiete maßgebliche Immissionsrichtwerte einzuhalten. Diese liegen nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet jeweils um 5 dB(A) unter denen eines Mischgebiets.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind ggf. entsprechende Nachweise zu erbringen.

9. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsver-

fahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

10. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs-)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. Allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service -> Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 20 Wochen ab Auftragseingang.