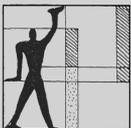
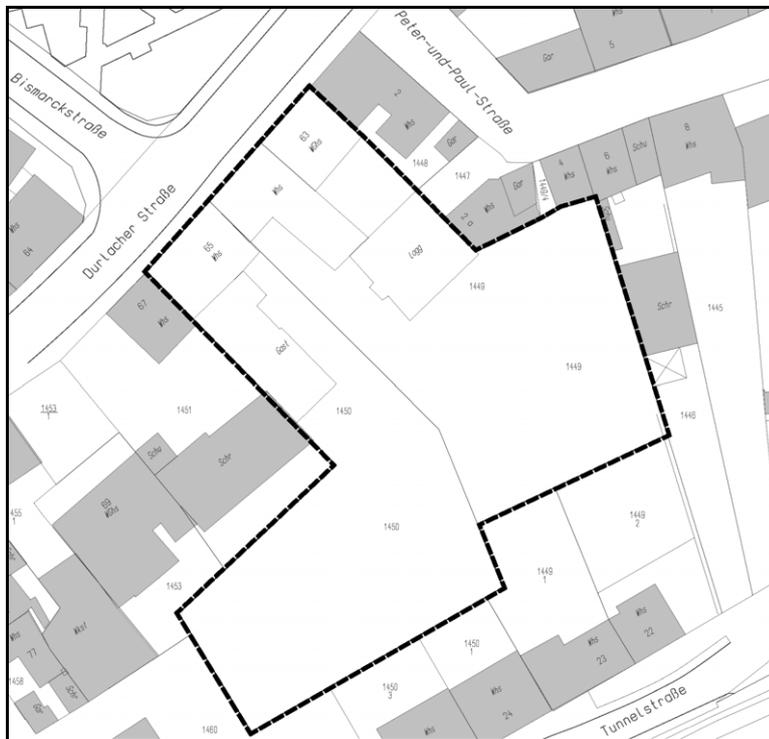


Stadt Bruchsal

Bebauungsplan "Durlacher Straße 63/65"

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
Mai 2017

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Bruchsal

Bebauungsplan "Durlacher Straße 63/65"

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

Dipl.-Ing. Monika Starzak (Stadtplanerin)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt für die Stadt Bruchsal im
Mai 2017

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, 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 Aktenvermerk Artenschutz
- B - 8 Städtebauliches Konzept/Bauanfragen
- B - 9 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 Nutzungsschablone (siehe Planfestsetzungen) bedeutet:

WA = „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO.

Im WA (WA 1a, WA 1b) allgemein zulässig sind

- Wohngebäude und
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Im WA unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MI = „Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO.

Im MI 1 (MI 1a, MI 1b), im MI 2 (MI 2a, MI 2b) und im MI 3 (MI 3a, MI 3b) allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Nachbarschaftsläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m².

Im MI (MI 1, MI 2, MI 3) unzulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Im Geltungsbereich sind Wettvermittlungsstellen im Sinne § 20 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg und vergleichbare Einrichtungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Erotikzentren nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im MI auf 0,6 und im WA auf 0,5 festgesetzt. Auf dem Baugrundstück darf die GRZ durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; eine weitere Überschreitung um bis zu 0,1 durch Tiefgaragen mit Dachbegrünung ist zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im MI 1,4 und im WA 1,2. Die zulässige Geschossfläche im WA darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, maximal jedoch bis zu einer GFZ von 1,3.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist jeweils durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässigen Wandhöhen (WH) und Firshöhen (FH) sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das Maß der Wandhöhe wird gemessen ohne Berücksichtigung von Dachgauben und

Zwerchgiebel am Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut bzw. bei Flächdächern an der Oberkante der Attika. Die Firsthöhe wird gemessen an der Oberkante des Dachfirstes.

Im WA und im MI 3b darf die Wandhöhe auf max. 20% der Gebäudefläche durch ein Erschließungselement/notwendige technische Dachaufbauten (z.B. Treppenhaus mit Aufzug) bis auf max. 2 m unterhalb der zulässigen Firsthöhe bzw. bei Flachdächern bis 1 m über der zulässigen Wandhöhe überschritten werden.

Im MI 1b darf die zulässige Wandhöhe auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite um max. 2,5 m überschritten werden.

1.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im MI 1a, MI 2a und MI 3a auf insgesamt maximal fünf und im WA 1a auf maximal dreizehn begrenzt.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im MI 1b, MI 2b und MI 3b auf insgesamt maximal zwölf und im WA 1b auf maximal acht begrenzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Im MI 3 dürfen Terrassen am Haus das Baufenster in Richtung WA um maximal 5 m überschreiten. Im MI 2b sind Terrassen hinter dem Haus bis zur nord-östlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig. Terrassen, Balkone am Haus sowie Gebäudeteile unterhalb der Oberkante des Tiefgaragendaches dürfen im WA die Baugrenzen um bis zu 0,5 m überschreiten. Zudem dürfen im WA unterirdische Neben- und Erschließungsräume und bis max. 1 m über die Geländeoberfläche hinausragende, in den Abstandsflächen zulässige Gebäudeteile mit Neben- oder Erschließungsräumen das Baufenster überschreiten, soweit dem das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht nicht entgegensteht. An der Durlacher Straße darf die Baulinie durch untergeordnete, max. 5 m breite Erker überschritten werden.

Im MI 1 gilt die geschlossene Bauweise. Hiervon abweichend dürfen dort Grenz- wände zwischen Zufahrten auch mit Öffnungen ausgebildet werden.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen unzulässig und Nebenanlagen in Form von Gebäude auf eine Wandhöhe von 2,5 m über Gelände und eine Gesamtfläche von 20 m² je Baugrundstück begrenzt. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück auf maximal einen begrenzt.

1.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Feuerwehr und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten desjenigen Grundstücks im WA zu belasten, auf welches die jeweilige Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zuführt.

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

Für die Fassaden an der Durlacher Straße sind gemäß Planzeichnung der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Für senkrecht zur Fassade verlaufende Hausdurchgänge durch die Vorderhäuser an der Durlacher Straße ist für die Umgrenzungsflächen der Durchgänge ein jeweils um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich einzuhalten.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume für den jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens gemäß den Anforderungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) entsprechend der nachfolgenden Tabelle auszubilden.

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 Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

| Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
|------------------|-----------------------------|--|---|-----------------------------|
| | | Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB] | Wohn- und Schlafräum 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 |

Bei zur Durlacher Straße hin ausgerichteten Schlafräumen der Bebauung im Mischgebiet sowie an allen zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Bebauung im Wohngebiet ist dabei die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Von den Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm darf abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. ausnahmsweise im 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.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

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

1.7.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.7.3 Wasserdurchlässige Materialien

Nicht unterbaute, oberirdische PKW-Stellplätze sowie Nebenwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

1.7.4 Baumpflanzungen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittel- oder großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern dem keine Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entgegen steht. Darüber hinaus ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein weiteres Gehölz (z.B. Strauch) auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

1.7.5 Dachbegrünung

Die Dächer der baulichen Hauptanlagen und der unterbauten Grundstücksteile mit einer Dachneigung von maximal 15° sind auf mindestens 60% ihrer Fläche als Gründach auszubilden.

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)

Die Fassaden aller Gebäude sind als mineralische Fassaden mit Holz-, Metall- bzw. Verglasungselementen auszuführen. Bei Gebäudelängen über 25 m ist die Gebäudelänge gestalterisch zu untergliedern. Die Verwendung schriller oder extrem dunkler Farbtöne ist unzulässig.

Straßenseitig entlang der Durlacher Straße sind die Trauf- und Firsthöhen eines Gebäudes jeweils einheitlich, die Fassaden und Dächer auf dem jeweiligen Baugrundstück in Materialität und Farbigkeit gleichartig und jeweils mit einem maximal 1,2 m hohem Sockel auszubilden. Im MI 1a und im MI 1b sind matte Ziegeldächer in gedeckten Farbtönen aus dem Farbbereich Rot - Terracotta - Dunkelbraun vorgeschrieben.

Straßenseitig entlang der Durlacher Straße sind auf Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Schleppgauben und Zwerchgiebel mit Sattel- oder Walmdach zulässig. Ihre Wandflächen müssen untereinander mindestens 2 m Abstand und von der seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 0,3 m Abstand halten. Ihre Oberkante muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes enden. Ihre Breite ist auf jeweils maximal ein Sechstel der Dachlänge begrenzt. Straßenseitig entlang der Durlacher Straße sind Dacheinschnitte unzulässig.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten und müssen von den Dachrändern mindestens 1 m Abstand einhalten. Straßenseitig entlang der Durlacher Straße sind solche Anlagen ausgeschlossen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im MI und nur an der Stätte ihrer Leistung an Wandflächen zulässig. Ihre Größe ist auf maximal 3% der Wandfläche, an welcher sie angebracht sind, maximal jedoch 1,5 m² pro Gebäude und maximal 3 m² je Baugrundstück, begrenzt. Sie dürfen nur blendfrei beleuchtet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe undurchsichtiger toter Einfriedungen an inneren Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich ist auf maximal 1 m begrenzt. Im MI 1 ist die Höhe undurch-

sichtiger Einfriedungen an den Zufahrten auf maximal 0,8 m über den Zufahrten begrenzt.

Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind einzuhausen und/oder einzugrünen. Lagerflächen sind unzulässig.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO)**

Je Gebäude sind max. zwei Außenantennen zulässig, und zwar auf dem Dach und nicht straßenseitig entlang der Durlacher Straße. Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben zulässig.

Neue Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb der Baugebiete darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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 bezüglich 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 entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die den Bereich Bauordnung der Stadt Bruchsal (Abteilung Baurecht) oder das Landratsamt Karlsruhe 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 (§ 20 DschG) 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 DSchG).

Bodenbelastungen

Nach derzeitiger Aktenlage befindet sich im Planungsgebiet keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche.

Die Flurstücke Nr. 1450 und Nr. 1453 wurden 1873 bis 1940 von einer Brauerei ("Altstandort AS Brauerei Denner Durlacher Strasse, BRU 037") genutzt (Landratsamt Karlsruhe, 02.06.2014) und sind als A-Fall (Ausscheiden) klassifiziert (29.03.1996).

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Flurstückes 1449 im Rahmen einer Schlosserei und Heizungsbau mit einer Eigenverbrauchertankstelle von 1953 - 1973 ist der Standort als „AS Fa. Otto Ring Durlacher Straße“, Objekt-Nr. 2333 im

Bodenschutzkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Neubewertung des Flurstückes bzw. das Ausscheiden aus dem Bodenschutzkataster angestrebt wird, sind die Ergebnisse der Bodenanalysen in Form einer durch einen Sachverständigen erstellten Dokumentation mit Bewertungsvorschlag zur Prüfung beim Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - vorzulegen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten besondere Sorgfalt geboten. Falls Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Schwermetallsalze o.ä.) oder verunreinigtes Grund- und Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BbodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden sowie während des Rückbaus der Bestandsgebäude mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen des Bodens und der abzubrechenden Bausubstanz durch Fremdstoffe, Ölsuren oder Gerüche zu achten. Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Anfallenden Bau- und Abbruchabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen, sowie möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

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 untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Die Auswertung mit z.T. mehrwöchiger Bearbeitungszeit kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst kostenpflichtig beantragt werden.

Grundwasser

Der Grundstückseigentümer hat eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung sicherzustellen. Hierzu zählt auch der geregelte Wasserabfluss des Grundwassers unter Beachtung der nachbarlichen Rechte beispielsweise bei Anordnung von Tiefgaragen.

Wegen einer im Verfahren geäußerten Anmerkung zu einer Grundwasserproblematik / evtl. Salzsole wird vor der Baumaßnahme die Prüfung bzw. Begutachtung und ggf. Beweissicherung durch einen Sachverständigen empfohlen.

Vor Eingriffen in das Grundwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich.

Leitungen

Die Gebäude Durlacher Straße 63 und 65 sind an die Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Gemäß der Energie- und Wasserversorgung Bruchsal GmbH müssen bei Abriss und Neubau die Netzanschlüsse auf Kosten des Eigentümers zurückgebaut werden. Die neuen Netzanschlüsse Gas und Wasser seien über bestehende Versorgungsleitungen in der Durlacher Straße zu erstellen.

Die bestehenden Gebäude Durlacher Straße 63 und 65 sind an die Stromversorgung angeschlossen. Gemäß der Energie- und Wasserversorgung Bruchsal GmbH müssen bei Abriss und Neubau die Netzanschlüsse auf Kosten des Eigentümers zurückgebaut werden. Die Anschlussleistung je Grundstück betrage maximal 50 kW. Ist der Leistungsbedarf je Grundstück größer als die vorgenannte Leistung, sei eine Kundenstation vorzusehen. Die Station würde dann durch 20 kV-Kabel in das 20 kV-Netz der ewb eingeschleift. Eventuell sei auch ein Direktanschluss aus der Trafostation der ewb möglich. Je nach Anschlussleistung können dem Anschlussnehmer weitere Kosten entstehen.

Im Planbereich liegen außerdem insbesondere Versorgungsanlagen der Unity-media BW GmbH.

Abfallentsorgung

Werden (wie derzeit geplant) die Zufahrten zu den rückwärtig bebauten Grundstücksteilen für die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert, so muss gemäß dem Amt für Abfallwirtschaft die Anbindung an die Müllabfuhr über die Durlacher Straße zu erfolgen, indem die Abfallbehälter und der Sperrmüll an dieser bereit zu stellen sind.