



# **Stadt Bruchsal Gemarkung Heidelshheim**

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Rechts dem Bruchsaler Weg“**

### **Teil B: Textlicher Teil zum Bebauungsplan**

- B – I**      **Rechtsgrundlagen**
- B – II**     **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- B – III**    **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**
- B – IV**    **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **B – I Rechtsgrundlagen**

### **BauGB Baugesetzbuch**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

### **BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

### **LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

### **GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **PlanZV Planzeichenverordnung**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016**

### **DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006**

Die der Planung zugrundeliegenden 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 von jedermann eingesehen werden.

## B – II Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung und der textlichen Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

### § 1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

- (1) In den Gewerbegebieten (GE1, GE2 und GE3) sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bedürfen sowie Hotels und Beherbergungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- (2) In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- (3) In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 40 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- (4) In den Gewerbegebieten sind Wettbüros und sonstige Wettvermittlungsstellen sowie vergleichbare Einrichtungen im Sinne § 20 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg sowie Sexshops, Betriebe mit sexuellem Bezug, Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- (5) In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Kosmetika
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazie
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fotogeräte, Videokameras
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Hörgeräte
- Musikalienhandel
- Oberbekleidung, Wäsche, Modewaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeit, Stoffe

- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
  - Sanitätswaren
  - Schuhe, Leder-/Kürschnerwaren, Orthopädie
  - Sportbekleidung (inkl. Sportgroßgeräte), Campingartikel
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Unterhaltungselektronik, Telekommunikation
  - Waffen und Jagdbedarf
- (6) Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten Getränkemärkte (Abholmärkte) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn dort Getränke überwiegend als Kistenware/Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt sind.
- (7) Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche quantitativ untergeordnet ist und eine maximale Größe von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- (8) Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
GE1	60 dB	45 dB
GE2	64 dB	49 dB
GE3	66 dB	51 dB

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Immissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Richtungswinkel (Norden = 0°/360°)		Zusatzkontingent	
	Anfang	Ende	Tagzeitraum	Nachtzeitraum
A	110	135	5 dB	5 dB
B	135	170	0 dB	0 dB
C	170	110	10 dB	10 dB

Der Ursprungspunkt der Kontingentierung für die Richtungssektoren ist die Koordinate 32U 473487 5439709 (UTM-Koordinatensystem, WGS84).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe baulicher Anlagen (GH).
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist als Höhe über Normalnull festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere natürliche Geländeoberkante bei 134,00 m ü. NN. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika).
- (3) Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten um max. 5 m und begrenzt auf max. 20 % der jeweiligen Dachfläche sowie für solartechnische Anlagen um max. 3 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- (4) Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre.

**§ 3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- (1) Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Begrenzung der Gebäudelängen zu errichten sind.

**§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 6 Zufahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

- (1) Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Ein- und Ausfahrten zu/von den Baugrundstücken unzulässig.
- (2) Die Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 12 m nicht überschreiten.
- (3) Private Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden. Die Anfahrt der Stellplätze muss von den Grundstücken erfolgen.

## § 7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

- (1) Der Ausgleich des durch die Bebauungsplanung entstehenden Biotopwertpunktedefizits von 214.089 Ökopunkten erfolgt durch bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen, die im Ökokonto der Stadt Bruchsal enthalten sind.
- (2) Zuordnungsfestsetzung:  
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Flächen im Bebauungsplangebiet zu folgenden Anteilen zugeordnet:

Gewerbliche Baufläche: 82,9 %

Öffentliche Verkehrsfläche (Anbaustraße): 11,5 %

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg): 2,6 %

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg): 3,0 %

## § 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- (1) Dachbegrünung:  
Sämtliche Dachflächen sind zu mindestens 80 % je Baugrundstück mit einheimischen standortgerechten Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- (2) Straßenbegleitende Baumpflanzungen:  
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 6 heimische, standortgerechte Bäume, STU mind. 16-18 cm, in einem Abstand von ca. 14 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Baumpflanzung auf Privatgrundstücken:  
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum in der Vorgartenzone zu pflanzen. Je angefangenen zehn Stellplätzen ist ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Baumerhaltung:  
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (5) Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen:  
Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdete Stoffe, usw.) sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster).
- (6) Metalloberflächen:  
Dach- und Fassadenteile mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung sind unzulässig.

## (7) Insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden (z.B. LED oder Natriumdampflampen). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

**§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht***§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

- (1) Entlang der Bahntrasse sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bruchsal und der von ihr beauftragten Unternehmen zur Unterhaltung und Reparatur von vorhanden Leitungen festgesetzt. Bauliche Anlagen sowie Geländeänderungen, die die Leitungen beeinträchtigen könnten, sind innerhalb der festgesetzten Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts unzulässig.

**§ 10****Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen***§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) Die Fassaden innerhalb des Plangebietes liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich V bis Lärmpegelbereich VII. Für das Plangebiet muss an den Fassaden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, 2016, 3.1.6 ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, ges}$  nach DIN 4109-1, Ausgabe 2016) nach Gleichung 6 nachgewiesen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel (Tagzeitraum, Höhe 9 m) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Nachtzeitraum gilt für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich VII. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm erfolgt nach DIN 4109-2. Jan. 2016, 4.4.
- (2) In den Lärmpegelbereichen V bis VII ist der Schallschutz gegen Außenlärm für Wohnräume und Ähnliches im Rahmen der Baugenehmigung nach DIN 4109 nachzuweisen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)
- gemindert werden.
- (3) Wollen Bauherren von der Festsetzung gegen Außenlärm abweichen, so haben sie die geringere Geräuscheinwirkung, z. B. bedingt durch vorhandene, abschirmende Bebauung, auf die Fassade mit einem Einzelnachweis zu führen.
- (4) Im Bereich des Gesamtbeurteilungspegels im Plangebiet  $L_{f, A} > 70$  dB(A) im Tagzeitraum und  $L_{f, A} > 70$  dB(A) im Nachtzeitraum sind keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zulässig (Gesundheitsschutz).

## **B – III Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **§ 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

(1) Fassadengestaltung:

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, mit Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Bei der Gestaltung sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig.

### **§ 2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Je Geschäft, Betrieb oder sonstiger Einrichtung sind maximal vier Werbeanlagen zulässig.

(3) Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 10 m<sup>2</sup>, die Höhe darf maximal 2 m betragen.

(4) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 8 m nicht überschreiten. Die Höhe ist zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und dem unteren Bezugspunkt (134 m ü. NN.) zu messen.

(5) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind unzulässig.

(6) Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben, Laserwerbung, Skybeamer oder Werbeanlagen mit vergleichbarer Wirkung sind unzulässig.

### **§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

(2) Lagerflächen sind nur auf den von der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

(3) In der Vorgartenzone (Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze) ist das Ausbringen von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen unzulässig.

(4) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.



**§ 4 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

- (1) Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen ist auf max. 2 m über Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu begrenzen. Als Einfriedigungen zulässig sind Hecken, Mauern oder licht- und blickdurchlässige Maschendraht-, Metallgitter- und Holzzäune.
- (2) Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe ist zulässig, wenn die Einfriedung um das Maß der Überschreitung von der Grundstücksgrenze eingerückt wird.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (B – III) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **B – IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Artenschutz**

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die Rodung von Gehölzen darf daher im Allgemeinen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

### **2. Kleintierschutz**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sollten kleintier- und vogelsicher abgedeckt werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein. Auf Bordsteine und andere Kanten mit über 5 cm Höhe sollte verzichtet werden, um keine Biotopsperre zu bilden.

### **3. Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, Außenwandflächen ab einer Länge von 10 m und einer Höhe von 2 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) zu begrünen. Durch die Verschattung der Wände wird ihre Aufheizung verhindert. Die Wärmeabstrahlung und Wärmespeicherung in die Nachtstunden wird vermindert.

### **4. Anlage von Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser**

Unter Berücksichtigung stadtökologischer Aspekte, das Regenwasser nahe seines Entstehungsortes dem Wasserkreislauf mittels Gartenbewässerung wieder zukommen zu lassen und den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren, kann das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlage von Zisternen wird daher empfohlen. Diese können auch dazu dienen, das Regenwasser bei Starkregen zeitversetzt und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

### **5. 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. 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.

## 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberen Muschelkalks. Dieser wird im Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Abschwemmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

## 7. Archäologische Funde

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 Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

## 8. Kampfmittel

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

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) gefunden werden.

## **9. 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 das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

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

## **10. Wasserschutzgebiet „Bruchsal, OT Heidelberg“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Bruchsal/Heidelberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 19.11.2015 ist zu beachten. U.a. sind festgeschriebene Verbote bzgl. Bohrungen, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden zu beachten. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

## **11. Wasserversorgung**

Seit dem 1. 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 gem. § 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 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 oder > 3 l Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mind. einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden.

Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

## **12. Industrieabwasser/AwSV**

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.

Zum 01.08.2017 wurde die VAwS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen sowie an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

## **13. Abwasser**

Nach § 55 Abs. 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.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

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

## **14. DIN-Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.