

Hinweise

zum Bebauungsplan "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser-, Gas- und Stromversorgung gelten die jeweils gültigen allgemeinen Versorgungsbestimmungen (AVB's) mit den jeweils gültigen ergänzenden technischen Anschlussbestimmungen (TAB's). Für die Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Bühl zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

Die Leerung der Abfallsammelgefäße für die rückwärtige Neubebauung erfolgt in der Eilseestraße zwischen den Hausnummern 1 und 3.

2. Regen- und Brauchwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

3. Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

Zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es wird daher empfohlen, Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantung o.ä. zu schützen.

4. Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass bei einem vorgesehenen Abbruch von Gebäuden wie beispielsweise der Schreinerei, diese vorab durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen sind. Bei Hinweisen auf deren Vorkommen sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt – zu melden. § 10 der aktuellen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt und die technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sind zu beachten.

6. Erdaushub / Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützte werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

7. Geotechnik

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

8. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

9. Löschwasser

Im Geltungsbereich können die erforderlichen Löschwassermengen von mindestens 100 m³/h über 2 Stunden geliefert werden. Das Versorgungsnetz ist ausreichend dimensioniert.

10. Immissionsschutz Luft/Wasser-Wärmepumpen

Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein (auch hinsichtlich der Nachbarschaft) geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

11. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wählen, dass diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand liegt. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes ist unzulässig.

12. Vermessung

Für die Bearbeitung/Anwendung von Höhenangaben, z.B. Wandhöhe, Firsthöhe, in den Bauvorlagen ist das bestehende Höhennetz mit NN-Höhen anzuwenden.

13. Baumschutz

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege) heranzuziehen. Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Baumbestände sind danach zu vermeiden bzw. zu minimieren. Besonders wichtig ist ein Stammschutz, der den kompletten Stammbereich umfasst. In den Wurzelbereich darf nicht eingegriffen werden. Er darf sowohl bei der Erstellung der Schutzmaßnahmen als auch bei Neubauarbeiten weder befahren noch abgetragen werden.

Der bestehende und zu erhaltende Baum auf Flst.Nr. 1491/3 kann mit seinem Astwerk an die Fassade des neuen Gebäudes auf Flst.Nr. 1491/4 ragen; die damit verbundenen Beeinträchtigungen (z.B. Verschmutzungen der Fassade u.ä.) sind zu dulden.

14. Freiflächenplan

Sowohl in Baugenehmigungs- als auch in Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Anpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Änderung, Ergänzung oder Erstbezug herzustellen.

15. Entwässerung im Freispiegel

Die Kanaltiefe liegt im privaten Erschließungsweg voraussichtlich bei ca. 1,95 m bis 1,50 m unter Straßenoberkante. In Abhängigkeit der von der späteren EFH, insbesondere bei den tiefer gelegenen Grundstücken, muss ggf. eine Entwässerung der Untergeschosse mittels Hebeanlage erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch der

Schutz gegen Rückstau zu beachten. Dies ist auch bei der Neubebauung "Am Dreschschopf" zu beachten.

Bei der Ableitung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, die zu entwässern- den Hof- und Wegeflächen mit einer ausreichenden Höhenlage zu errichten. Auf die frostfreie Verlegung der Regenwasserkanäle (mind. 0,80 m) ist zu achten.

16. Versickerung

Die Versickerung innerhalb der Gebiete mit Wohnbebauung ist gemäß Niederschlagswasserverordnung vom 22.03.1999 erlaubnisfrei. Sollen dezentrale Versickerungsanlagen auf dem Grundstück errichtet werden, ist folgendes zu beachten:

- Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen sind Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.
- Beim Bau von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Für Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die Arbeitshilfe der LUBW für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sowie das Arbeitsblatt DWA A 138 heranzuziehen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenschicht (z.B. in begrünten Sickermulden) oder über Mulden-Rigolen-Elementen bzw. über gleichwertige technische Verfahren mit DIBt-Zulassung erfolgen. Eine direkte Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte in das Grundwasser ohne Passage einer Bodenschicht ist nicht zulässig.
- Zwischen der Sohle einer Sickeranlage und dem MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand) muss ein Mindestabstand von einem Meter eingehalten werden.
- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Pflanzliste 2019

Bäume und Gehölze für den innerstädtischen Bereich

t = auch für trockene Standorte geeignet

f = auch für feuchte Standorte geeignet

[nh = nicht heimisch; Verwendung auf Extremstandorten - nur im Straßenraum und auf Großparkplätzen zulässig]

1a) Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 12 m³

t	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
f	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
t	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
	Buche (= Rotbuche)	<i>Fagus sylvatica</i>
f	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
t	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
t f	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
f	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
[nh]	Kaiserlinde	<i>Tilia x europaea 'Pallida']</i>
[nh]	Silberlinde, kegelförmig	<i>Tilia tomentosa 'Brabant']</i>

1b) Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

f	Roterle (= Schwarzerle)	<i>Alnus glutinosa</i>
f	Grauerle (= Weißerle)	<i>Alnus incana</i>
t	Birke	<i>Betula pendula</i>

2a) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

	Hainbuche (= Weißbuche)	<i>Carpinus betulus</i>
	Apfelbaum, hochstämmig	<i>Malus domestica</i> in folgenden Sorten: Aargauer Jubiläumsapfel, Auer Straßenapfel, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jakob Fischer, Muggenstürmer Gulderling, Obertsroter Weinapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Schwaikheimer Rambur, Später Paradiesapfel, Ulmer Polzeiapfel, Winterrambur, Wintersdorfer Haferapfel
	Vogelkirsche (= Süßkirsche), hochstämmig	<i>Prunus avium</i> in folgenden Sorten: Dolleseppler, Dolls Langstieler
	Zwetschge	<i>Prunus domestica</i> Bühler Frühzwetschge
	Birnbaum, hochstämmig	<i>Pyrus communis</i> in folgenden Sorten: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Lederhosenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
t	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
t	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
	Eibe (stark giftig)	<i>Taxus baccata</i>
	Winterlinde, ovalkronig ("Stadtlinde")	<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>
[nh]	Späths Erle	<i>Alnus x spaethii]</i>

2b) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit schlanker Krone (3-6/8 m), Pflanzgrube mind. 6 m³

t Spitzahorn, kegelförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'
t f Hainbuche, säulenförmig	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
t f Stieleiche, säulenförmig	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'
Winterlinde, eiförmig	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
[nh Lederhülsenbaum, dornenlos, schmalkronig	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline']

3) Kleine Bäume (5/7-12/15 m), Kronenbreite 3-6 m, Pflanzgrube mind. 6 m³

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldahorn, eiförmig	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
t Spitzahorn, eiförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
t Spitzahorn, säulenförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
t Spitzahorn, kegelförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'
Stechpalme (giftig)	<i>Ilex aquifolium</i>
f Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
t Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
t Mehlbeere, kegel- bis eiförmig	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'
Vogelbeere (= Eberesche)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelbeere (= Eberesche), säulenförmig	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'

4) Sträucher (1,5 - 5/7 m)

t Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
t Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
t f Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
t f Hasel	<i>Corylus avellana</i>
t Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
t Besenginster (giftig)	<i>Cytisus scoparius</i>
f Pfaffenhütchen (giftig)	<i>Euonymus europaeus</i>
f Faulbaum (giftig)	<i>Frangula alnus</i>
Stechpalme (giftig)	<i>Ilex aquifolium</i>
t f Liguster (schwach giftig)	<i>Ligustrum vulgare</i>
t Rote Heckenkirsche (schwach giftig)	<i>Lonicera xylosteum</i>
t Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
t Schlehe (= Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>
t Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
t Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
f Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
f Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
f Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
f Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
f Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
f Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder (giftig)	<i>Sambucus racemosa</i>
t Wolliger Schneeball (schwach giftig)	<i>Viburnum lantana</i>
f Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig)	<i>Viburnum opulus</i>

5) Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
f Efeu (giftig)	<i>Hedera helix</i>
f Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
f Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
[nh] Trompetenblume (= Klettertrompete)	<i>Campsis radicans</i>]
[nh] Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>]
[nh] Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>]
[nh] Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>]
[nh] Scharlachwein	<i>Vitis coignetiae</i>]
[nh] Blauregen (giftig)	<i>Wisteria sinensis</i>]

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien