

Hinweise

zum Bebauungsplan " Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße " 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.

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 Aufkantungen o.ä. zu schützen.

4. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet wird stellenweise gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) beim Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet. Die HQ_{extrem} Fläche ist gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen. Die HQ_{extrem}-Überflutungsfläche wurde aus dem Hochwasserrisikomanagement des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg übernommen und im zeichnerischen Teil als rote Linie eingetragen.

Innerhalb der HQ_{extrem}-Überflutungsfläche sollen die folgenden Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasser angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, insbesondere soll(en):

- die Höhenlage der Gebäude der Wasserspiegellage angepasst werden,
- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne ausgebildet werden,
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss sollten mindestens 0,50 m über der Wasserspiegellage eines HQ_{extrem} angeordnet werden
- bei den Entwässerungsleitungen Rückstauklappen eingebaut werden.
- Auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben geachtet werden

- Ölheizungsanlagen – sofern gem. § 78 c WHG überhaupt noch zulässig – nur im Obergeschoss oder nur oberhalb einer bestimmten Höhe zu platzieren

5. Bodenbelastungen

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

6. Erdaushub / Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hin-gewiesen. 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 begrüneten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grün-flächen 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 Verwertungs-möglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unter-boden sorgfältig getrennt werden.

7. Geotechnik und mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirt-schaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als

500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 KreiWiG“).

8. Archäologische Funde und Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der 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.

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

Für die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wird eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend bewertet. Nach Rückmeldung der Stadtwerke ist die Löschwasserversorgung für das Gebiet über 48 m³/h für mind. 2 Stunden sichergestellt.

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. Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung

Bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden ist nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind.

Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt. Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelneestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen. Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sollten möglichst außerhalb der Brutzeit erfolgen (siehe Artenschutzrechtliche Vorprüfung Abb. 4). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt abzustimmen. Neben der Beachtung des Rodungszeitraum ist ggf. als Ausgleich ein geeigneter Nistkasten aus Holzbeton vorzusehen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die artenschutzrechtliche Überprüfung an bestimmte Jahreszeiten gebunden (Phänologie des Tierverhaltens) ist. Es ist daher ein ausreichend zeitlicher Vorlauf einzuplanen. Auch ggf. erforderliche Schutz- und CEF-Maßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit dem Baubeginn wirksam sein.

12. Freiflächenplan

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

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

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

f	Roterle (= Schwarzerle)	Alnus glutinosa
f	Grauerle (= Weißerle)	Alnus incana
t	Birke	Betula pendula

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

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

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

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

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

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

4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

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

5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

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

Bühl, den

Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien