

Bebauungsplan „Ortskern Bauerbach, Teil I“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach

I. Bebauungsplanung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximalen Gebäudehöhe (H_{max}) und der maximalen Traufhöhe (TH) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Doppelhäuser sind mindestens 2-geschossig zu errichten.

Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe, die Traufe und den Sockel gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße auf Höhe der Grundstücksmitte. Sofern ein Grundstück mehrere erschließende Straßen besitzt, gilt als unterer Bezugspunkt der Mittelwert der wie oben beschrieben berechneten Bezugspunkte. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- o = offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO
- a1 = abweichende Bauweise
Das Hauptgebäude muss mit einer Gebäudeseite auf der seitlichen, nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, außer die überbaubare Grundstücksfläche definiert einen davon abweichenden Bereich
- a2 = abweichende Bauweise
Das Hauptgebäude darf mit einer Gebäudeseite auf der seitlichen, östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, außer die überbaubare Grundstücksfläche definiert einen davon abweichenden Bereich.
- a3 = abweichende Bauweise
Das Hauptgebäude muss mit einer Gebäudeseite auf der seitlichen, nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, außer die überbaubare Grundstücksfläche definiert einen davon abweichenden Bereich.
- a4 = abweichende Bauweise
Das Hauptgebäude darf mit einer Gebäudeseite auf der seitlichen, östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, außer die überbaubare Grundstücksfläche definiert einen davon abweichenden Bereich.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Die Firstrichtung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Festsetzungen 5 und 6 ist freibleibend.

5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig.

Mit der Garagen- sowie der Carporteinfahrtsseite ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße einzuhalten. Ausgenommen sind von dieser Festsetzung Garagen und Carports, die in das Hauptgebäude integriert sind.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO)

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

7. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist freibleibend.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ und „Dorfplatz“ festgesetzt.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Die Nutzungsregelungen und –beschränkungen gemäß Festsetzung 11.5 sind verbindlich.

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist der Bachlauf des „Bauerbachs“ als öffentliche Wasserfläche: „Verdolung Bauerbach“ festgesetzt.

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

11.1. Versiegelungsgrad

Garagen-/ Carportvorplätze, Hofflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken). Der gesamte Oberbau ist wasserdurchlässig auszubilden. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2. Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzfläche auszurichten.

11.3. Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

11.4. Schutz von Kleintieren

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke dürfen nur Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen besitzen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein. Es sind ausschließlich Gullydeckel mit dem kleineren, serienmäßig erhältlichen Strebenabstand von 16 mm zu verwenden.

11.5. Gewässerrandstreifen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind eine kleingärtnerische Nutzung, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Wegebefestigungen und Einfriedungen nicht zulässig. Für Neuanpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

11.6. Artenschutzmaßnahmen

Das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden des Geltungsbereiches ist bei anstehenden Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten ist es möglich, dass es zum Auffinden von Fledermäusen kommen kann. Das mit dem Umbau- oder Abriss beauftragte Unternehmen ist darüber zu informieren, dass beim Auffinden von Fledermäusen folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Einstellen der Arbeiten im betroffenen Bereich
- Dokumentation der Auffindesituation (z. B. durch ein Handyfoto)
- Ggf. Sicherung der Tiere durch Umsetzen in eine Schachtel
- Sofortige Benachrichtigung von Fledermaussachverständigen über die untere Naturschutzbehörde (UNB Landkreis Karlsruhe: 0721/936-6681), die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbaden (0721/1752165), das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (0179/4972995).

Das Vorkommen von Zauneidechsen im rückwärtigen Bereich des Flehinger Weges (Flst. Nrn. 226 und 1437) ist nicht vollkommen auszuschließen. Bei anstehenden Bauvorhaben in diesem Abschnitt ist eine gutachterliche Begehung bzw. das Ergreifen von Vergrämnungsmaßnahmen (z. B. Abdecken der Habitatstrukturen mit einer weißen Plane) durchzuführen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zur Pflege und Unterhaltung des „Bauerbachs“ wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten belegt.

13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Bei Neupflanzungen auf den Grundstücksflächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers benötigten Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke bis 0,5 m Breite und Böschungen bis zu 5,0 m Breite sind auf privatem Grund bei allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Maßgebend ist die im Ausführungsplan dargestellte Straßenplanung.

15. Pflanzliste

Die für den Vorgarten empfohlenen Bäume sind mit VG gekennzeichnet. Weiterhin für den Vorgarten empfohlen werden alle heimischen Obstbäume.

Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche
alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn (VG)	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe
Kletterspindel
Efeu
Kletterhortensie
Jelängerjelier
WilderWein
Schlingenknoeterich
Feldrose
Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. vegetus
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Lonicera carpifolium i.S.
Parthenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii
Rosa arvensis
Wisteria sinensis

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Bauerbach, Teil I“, Gemarkung Bauerbach. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports ist freibleibend. Sofern ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7° zur Ausführung kommt, so ist dieses flächendeckend zu begrünen.

Geneigte Dächer sind mit nicht glänzenden rötlichen bis bräunlichen Dachziegeln zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

Als Dachaufbauten sind Zwerchhäuser, Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten sind farblich dem Hauptdach anzupassen. Bei Einzel- und Doppelhäusern dürfen Dachgauben in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. In der Dachfläche sind übereinander liegende Dachgauben nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage mit maximaler Aufbauhöhe von 0,2 m zulässig und als zusammenhängende Modul-Fläche anzulegen.

1.2. Fassadengestaltung

Für die Außenfassade der Hauptgebäude werden Pastelltöne festgesetzt. Sockel sind im selben Farbbereich zu halten, wobei der Sockel farblich dunkler als die übrige Fassade auszuführen ist.

Leuchtfarben sind grundsätzlich für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

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

Maximal eine Werbeanlage ist an Stätten eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mit jeweils maximal 2,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit jeweils maximal 1,0 m² zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. An der Brunnenstraße und Bürgerstraße sind darüber hinaus Hoftore und Mauern von maximal 2,0m zulässig. Gegenüber sonstigen Grundstücken ist mit toten Einfriedungen - außer Drahtzäunen und Schranken - ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gilt die Höhenlage der anliegenden Straßenachsen bzw. die Geländeoberfläche, wenn keine Straße anliegt.

Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

An den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen über und unter Straßenniveau nicht zulässig.

4. Antennenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Es ist jeweils eine Außenantenne/ Antennenschüssel pro Hauptgebäude zulässig. Sonstige Außenantenne/ Antennenschüssel sind unzulässig.

5. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Die Leitungen für elektrische Energie sind in Erdkabel zu verlegen.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr.2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte (längs und quer) mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe, Kubatur des Gebäudes und bestehendem Gelände über das Baugrundstück beizufügen.

2. Freiflächengestaltung

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Eintragungen der Belagsmaterialien, der Bepflanzung und der Funktion der Freifläche vorzulegen.

3. Inhalt von Festsetzungen

Die Stadt Bretten behält sich die Prüfung der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück vor. Die Baufertigstellung ist der Stadt Bretten anzuzeigen.

4. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird bei der Straßenbauplanung definiert.

5. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Bretten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

6. Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 / Referat 25 / 21 (Denkmalpflege) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

7. Regelungen des Denkmalschutzgesetzes

Gemäß § 8 Abs. 1 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Baden-Württemberg (DSchG BW) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden zerstört, beseitigt, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder aus seiner Umgebung entfernt werden. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, sowie Gesamtanlagen (§ 2 Abs. 3 DSchG BW).

8. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächengewässer 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 lehmerfüllter 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

9. Altlasten und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten- abgestimmt werden.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

10. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

11. Grundwasser und Gewässerschutz

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per E-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon 07441/91480,57, Fax: 07441/91480-99, E-mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

12. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

13. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 39 NatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

14. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG.

Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

15. Flächen für Abfallsammelbehälter

Im Bereich der Wohnwege sind auf den privaten Grundstücken Flächen für Abfallsammelbehälter an der Straße vorzuhalten, um dem Abfallwirtschaftsbetrieb die Behälteraufnahme mittels Seitenladertechnik zu ermöglichen. Das Abstellen von Abfallsammelbehältern auf den öffentlichen Verkehrsflächen kann dazu führen, dass die Abfallsammelfahrzeuge den relativ engen Wohnweg nicht befahren können, bzw. die Breite nicht ausreicht, um die Behälter mittels Seitenladertechnik aufzunehmen.

16. Telekommunikationsanlagen der Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der Telekom (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.