

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, ANLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, brt. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO.

1.1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 u. 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Bordelle.

1.1.2 Zulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einen Handwerksbetrieb (z.B. Installateur, Schlosser) räumlich und funktional zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche belegt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung
- der Zahl der Vollgeschosse,
 - der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Geschossflächenzahl (GFZ),
 - der Gebäudehöhe.
- 2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die vorgelagerte Straßenhöhe in Fahrbahnmittelpunkt (Achse), jeweils gemessen in Gebäudemittelpunkt. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.
- 2.3 Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt. Wird bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

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

Gem. Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von max. 75 m.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.0 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Ortsrandeinguünung und dem Ausgleich.

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

6.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers

- a. LKW-Stellplätze sowohl innerhalb der Gewerbefläche als auch entlang der Straßen sowie Hofflächen mit gewerblicher Nutzung und Gefahr von Bodenverunreinigungen sind mit wasserundurchlässigem Belag zu gestalten.
Das anfallende Oberflächenwasser dieser befestigten Flächen ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
- b. Sämtliche Lager- und Umschlagbereiche für wassergefährdende Flüssigkeiten außerhalb von Gebäuden sind wasserundurchlässig zu befestigen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

- c. Untergeordnete Bereiche innerhalb der Gewerbeflächen, für die eine Befestigung vorgesehen ist, die aber nicht der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten dienen und die aufgrund ihrer Nutzung keine potenziellen Bodenverunreinigungen besorgen lassen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
 - d. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.
 - e. Gebäudehüllen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind unzulässig.
- 6.2 Maßnahmen zum planinternen Eingriffsausgleich
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Linie) sind freiwachsende, geschlossene Hecken aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² Fläche. Zusätzlich ist pro 70 m² Fläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- 6.3 Maßnahmen zum Artenschutz
- a. Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb -orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) und geschlossenen Gehäusen zu verwenden. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.
 - b. Zum Schutz von Fledermäusen sind ungegliederte oder nicht angeraute Fassadenteile über 30 m² Größe sowie mehr als 5 m² große einzelne transparente Glasflächen zur freien Landschaft hin unzulässig. Ausnahmsweise sind Fensterflächen von mehr als 5 m² zulässig, wenn fachtechnische Vorschriften dies erfordern.
 - c. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden. Zur Reduktion der Spiegelung sind nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Zur Reduktion der Durchsichten müssen Glasflächen größer 5 m² an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen erhalten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, SCHMID et al. 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Möglich sind alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern. UV-Produkte oder Greifvogel-silhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

7.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentliche Verkehrsflächen

Auf den festgesetzten Standorten sind Straßenbäume gemäß Pflanzliste (wird bis zur Entwurfsfassung erstellt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die Standorte können je nach Ausführungsplanung geringfügig verschoben werden.

7.2 Anpflanzungen Bäumen auf private Baugrundstücksflächen

- a. Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je angefangene 15 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Straßenbäume).

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. zwischen Stellplätzen) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baumsubstrat zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Volumen, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

- b. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in Ziffer 8.2a. festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.
- c. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste (wird bis zur Entwurfsfassung erstellt) zu entnehmen.

7.3 Erhaltung von Bäumen in öffentlichen Grünflächen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

8.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zu dulden.

Hinweis: Die Straßenbeleuchtung, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

Maßnahmen werden bei Bedarf bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

Dettenheim, den

Frank Bolz
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer bis max. 5° Neigung zulässig.

Zur entsprechenden Wasserhaltung sind Drain- und Wasserspeicherelemente einzubauen.

Der Substrataufbau im Bereich der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen.

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

a. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.

b. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 3,0 m² zulässig.

c. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

d. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

e. Werbeanlagen innerhalb eines 40 m Streifens längs der Landesstraße, vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen, sind nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig.

3.0 Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf die festgesetzten Baumpflanzungen in Ziffer 8.2a. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geschotterte Flächen, die nicht den Ausnahmen in Satz 1 dienen, sind keine Grünflächen und somit unzulässig.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

5.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind durchlässige Konstruktionen aus Metall oder Draht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m.

6.0 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

7.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück verbleibt und zur Versickerung gebracht wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von ihrer Reinigungswirkung gleichwer-

tige Substrate erfolgen. Auf die Genehmigungspflicht derartiger Anlagen wird verwiesen. Zuständig ist das Wasserrechtsamt im Landratsamt Karlsruhe. Siehe auch Hinweise Ziffer 6.0 und Ziffer 7.0.

Hinweis: Das Niederschlagswasser von Straßen sowie von belasteten Hof- und Stellplatzflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.

Dettenheim, den

Frank Bolz
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Archäologische Funde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist vereinbart wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Gewerbegebiet Waldteiler liegt im Wasserschutzgebiet. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers das den geplanten Grundwasserfassungen des Zweckverbandes BODENSEE-WASSERVERSORGUNG, Rechtsnachfolger der Fernwasserversorgung Rheintal, auf den Gemarkungen des Ortsteiles Friedrichstal der Gemeinde Stutensee, der Ortsteile Graben und Neudorf der Gemeinde Graben-Neudorf, der Ortsteile Rußheim und Liedolsheim der Gemeinde Dettenheim, der Ortsteile Linkenheim und Hochstetten der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten und der Stadt Philippsburg zuströmen.

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wird zum Schutze des Grundwassers im Einzugsbereich der geplanten Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes BODENSEE-WASSERVERSORGUNG ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.
Verordnung vom 28.03.1985, Wasserschutzzone IIIB

Auszug aus der Verordnung zu den Vorgaben in Schutzzone IIIB

§ 3

Schutz der Weiteren Schutzzone III B

In der Weiteren Schutzzone III B sind verboten:

1. Die Anlage abwassergefährdender Betriebe im Sinne der "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" (DVGW-Arbeitsblatt W 101, in der jeweils neuesten Fassung), wenn das Abwasser nicht ausreichend aufbereitet in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet oder auf eine andere Art schadlos beseitigt wird.

2. Handlungen, die das Eindringen von Treibstoffen, Ölen, giftigen Stoffen, radioaktiven Stoffen, Trübungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmacksstoffen oder anderen wassergefährdenden Stoffen in oberirdische Gewässer oder in das Grundwasser ermöglichen.

Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln entsprechend dem Katalog des Ernährungsministeriums Baden-Württemberg über die "Wirkstoffe von Pflanzenbehandlungsmitteln, die in Wasserschutzgebieten in der engeren Schutzzone (Zone II) und der weiteren Schutzzone (Zone III) angewendet werden können" -Positivkatalog-, bleibt hiervon unberücksichtigt.

3. Das Versenken von Abwässern oder radioaktiven Stoffen.

3.0 Grundwasserhaltung

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

4.0 Bemessungswasserstand im Plangebiet

Der Bemessungswasserstand im Planungsgebiet liegt bei 97,6 mNN.

Dem Hochwasserschutz und dem hoch anstehenden Grundwasser ist im Planungsgebiet besonders Rechnung zu tragen. Auf die Notwendigkeit im Rahmen der Hochbauplanung auf den einzelnen Grundstücken entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung von Sachschäden zu treffen wird explizit hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Betriebsebenen auf Straßenhöhe oder darüber anzulegen. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze. In den tiefer liegenden Geschossen sollten keine Aufenthalts- und Technikräume, sondern lediglich Kellerräume untergebracht werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichte Wannen zu schützen.

5.0 Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser

In der Raumnutzungskarte sind diejenigen Gebiete als Überschwemmungsgebiete bei Katastrophenhochwasser dargestellt, für die das Risiko einer Überflutung bei einem Hochwasser besteht, das höher ist als das Bemessungshochwasser für die Schutzanlagen. Als Bemessungshochwasser gilt in der Regel ein Hochwasserereignis, das einmal in 100 Jahren auftritt (HQ 100). Die Schutzanlagen an einigen Gewässern der Region erreichen diesen Wert allerdings nicht. Gemäß den Zielsetzungen des IRP gilt für die Schutzanlagen in der freien Stromstrecke des Rheins ein 200-jähriges Bemessungshochwasser (HQ 200).

Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins ist mit Überflutungen zu rechnen.

Laut Regionalplan sollen künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Hierzu sollen Einzelbestimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. z.B. Vorsorge bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Bauvorsorge, Risikovorsorge Schadensrisiko aufgrund Überflutungen. Auf diese Risiken und Vorgaben wird hingewiesen.

Gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz – WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: *„bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;“*

Nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die notwendige Abwägung ist in der Begründung Ziffer 9.3 erfolgt.

6.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Unterirdische Versickerungen (z.B. Rigolen, Versickerungsschächte u.d.gl.) sind nicht zulässig.

Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Karlsruhe - Wasserrechtsamt- zu beantragen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und -behandlung sind das DWA- Arbeitsblatt 138, das DWA-Merkblatt 153 bzw. die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten zugrunde zu legen.

Im Planungsgebiet sind unterschiedliche Bodenverhältnisse anzutreffen. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

7.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

8.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Dettenheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

9.0 Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind einzuhalten.

10.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

11.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

12.0 Erneuerbare Energien, Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

Auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird verwiesen. Gemäß § 23 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen.

13.0 Geothermie

Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden Württemberg. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden Württemberg (I-SONG).

14.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräten kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tief-frequenten 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.

15.0 Rodungszeiten

Fällungen und Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse / Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

16.0 Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

17.0 Empfehlungen zum Artenschutz

Zum Schutz von Reptilien ist während der Bauzeit durch einen Reptilienzaun entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. 1280/18 (siehe Planzeichnung) sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern.

Während der Bauarbeiten muss im Plangebiet grundsätzlich mit dem Antreffen von Grund- und Schichtwasser sowie mit Niederschlagswasser gerechnet werden. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass im gesamten Baugebiet Amphibien Baugruben zum Laichen nutzen, wenn sich diese während der Laichzeit mit Grundwasser und Regenwasser füllen und die Bauarbeiten einige Zeit ruhen. Um aufwendige Umsiedlungen und einen möglichen Baustopp zu vermeiden, wird empfohlen, ein Einwandern vorsorglich durch einen die Baugrube umgebenden Amphibienschutzzaun zu verhindern. Baugruben können auch zur Falle für Amphibien werden. Steile Baugrubenwände können sogar von Uferschwalben als Brutplatz genutzt werden, was ggf. durch eine rechtzeitige Abdeckung mit Folie verhindert werden kann.

18.0 Pflanzempfehlung

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern geeignete Gehölzarten
Werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt