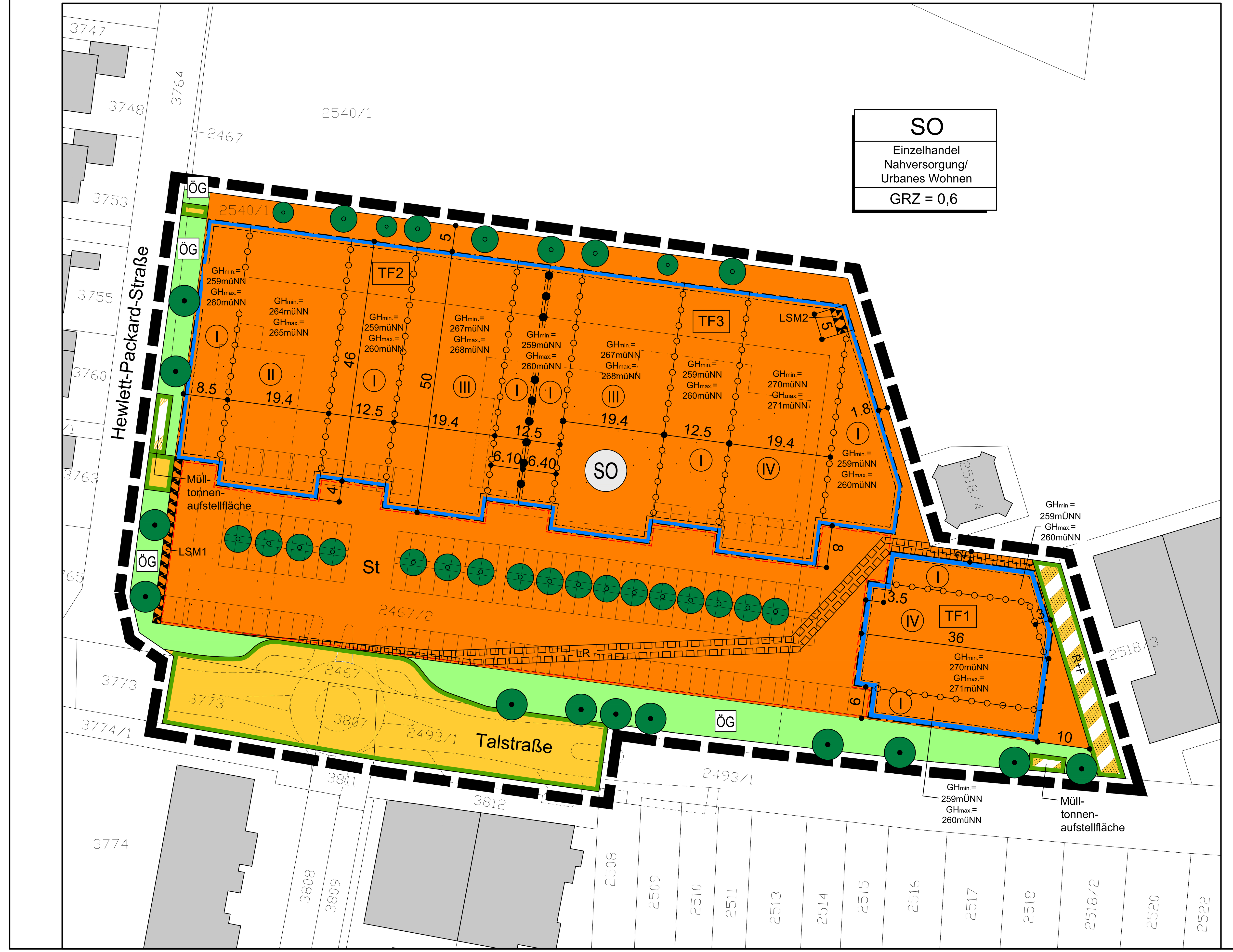
GEMEINDE WALDBRONN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "NAHVERSORGUNGSZENTRUM TALSTRASSE"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- SO — Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung/ Urbanes Wohnen"
- TF1-TF3 — Bezeichnung von Teilflächen
- Umgrenzung der Teilflächen, Erdgeschoss

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl, maximal
- II — Zahl der Vollgeschoße, maximal
- (II) — Zahl der Vollgeschoße, zwingend
- GHmin/max — Gebäudehöhe als Mindest- und Maximalwert müNN

3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze

4. Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- St — Fläche für Stellplätze und Garagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbesstimmung mit Straßenbegrenzungslinie
- R+F — Rad- und Fußweg

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- ÖG — öffentliche Grünflächen

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- LR — Fläche für Leitungsrecht

8. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

- LSM1 — Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

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

- Bäume, zu erhalten
- Bäume, anzupflanzen

B. Sonstige Festsetzungen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsplangrenze
- TF1 / TF2 — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters (Erdgeschoss)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baufensters

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze vorhanden
- 2467/2 — Flurstücksnummer, vorhanden
- Gebäude Bestand
- 20 — Maßangabe in Meter
- Gebäude, Abbruch vorgesehen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi-Einkaufsmarkt" sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau eines Drogeriemarktes" vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

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

1.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung/Urbanes Wohnen" dient

- der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden, die Wohnnutzung im Sinne von § 6a BauNVO nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetrieben"
- dem urbanen Wohnen einschließlich ergänzender wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen

1.2 Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- im Erdgeschoss innerhalb der in der Planzeichnung als TF 1 bezeichneten Fläche ein Drogeriemarkt mit der Maßgabe, dass beschränkt sind:
  - die Verkaufsfläche auf maximal 700 m²,
  - das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente,
  - innerhalb des Randsortiments die sonstigen zentrenrelevante Sortimente auf 20% der maximalen Verkaufsfläche,
- im Erdgeschoss innerhalb der in der Planzeichnung als TF 2 bezeichneten Fläche ein Lebensmittelmarkt mit der Maßgabe, dass beschränkt sind:
  - die Verkaufsfläche auf maximal 1.300 m²,
  - das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente,
  - innerhalb des Randsortiments die sonstigen zentrenrelevante Sortimente auf 20% der maximalen Verkaufsfläche.
- im Erdgeschoss innerhalb der in der Planzeichnung als TF 3 bezeichneten Fläche ein Lebensmittelmarkt mit der Maßgabe, dass beschränkt sind:
  - die Verkaufsfläche auf maximal 1.600 m²,
  - das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente,
  - innerhalb des Randsortiments die sonstigen zentrenrelevante Sortimente auf 20% der maximalen Verkaufsfläche.
- Wohnungen einschließlich ergänzender, im Sinne von § 6a BauNVO nicht wesentlich störenden gewerblicher Nutzungen.

1.3 Maßgebend für die Einordnung der Sortimente in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevanten Sortimente ist die nachfolgend abgebildete Anlage zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg *(Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 , Az.: 6-2500.4/7),* dies mit der Maßgabe, dass

- die nach dem Einzelhandelserlass nur in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Festsetzung gehören,
- die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im Sinne dieser Festsetzung alle zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelserlass umfassen mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Anlage

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Anlage zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg *(Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 , Az.: 6-2500.4/7)*

1.4 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Sondergebiet darf die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die zugleich durch eine mindestens 0,40 m mächtige Oberbodenschicht überdeckt sind, sind nicht auf die Grundflächenzahl bzw. deren zulässiger Überschreitung anzurechnen.

2.3 Bei Gebäudeteilen mit mehr als einem Vollgeschoss ist oberhalb des obersten Vollgeschosses ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zulässig, soweit dessen Grundfläche weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfasst.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Sondergebiet beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

5.2 Stellplätze für Wohnungen sind nur in einer Tiefgarage zulässig.

5.3 Tiefgaragen und damit verbundene Räume sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.5 Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Beim Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Sichtfelder auf die Fahrbahn und den Gehweg der bevorrechtigten Straße in beide Fahrtrichtungen von sichtbehindernden Werbeanlagen, sonstigen baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten.

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

7.1 PKW-Stellplätze und Wege außerhalb der durch Tiefgaragen beanspruchten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

7.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

7.3 Für Außenbeleuchtungen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist zugunsten der Gemeinde Waldbronn festgesetzt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

9.1 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben sich aus den in den folgenden Abbildungen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

9.2 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

9.3 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an der Außenfassade ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

9.4 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LSM 1 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,70 m über Oberkante der Stellplatzanlage und 34 m Länge mit absorbierender Ausführung der Ostseite der Wand (Reflexionsverlust ≥ 4 dB) zu errichten.

9.5 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LSM 2 bezeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zulässig. Loggien, Terrassen oder Balkone innerhalb dieser Flächen sind diese mit Festverglasung zu versehen.

9.6 In dem mit TF 1 bezeichneten Sondergebiet ist die Anlieferungsrampe auf einer Länge von mindestens 6,50 m einzuhausen. Eine Torabdichtung zur Stellplatzanlage hin ist zulässig, aber nicht zwingend.

9.7 In den mit TF 2 und TF 3 bezeichneten Sondergebieten ist die Anlieferungsrampe auf einer Länge von mindestens 18 m einzuhausen und zur Stellplatzanlage hin mit einem Tor zu versehen.

9.8 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sowie die Rampe der Tiefgarage sind in Asphalt oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.

9.9 Die Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe sind hochabsorbierend auszuführen (Reflexionsverlust ≥ 8 dB)

9.10 Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen). Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.

9.11 Die betriebstechnischen Anlagen der Einkaufsmärkte (insbesondere Belüftungs- und Kühlaggregate) sind, soweit sie nicht innerhalb des Gebäudes vorgesehen werden, an der Nordfassade anzubringen: Der anlagenbezogene Gesamt-Schallleistungspegel der an der Außenfassade angebrachten betriebstechnischen Anlagen ist auf jeweils maximal 75 dB(A) pro Markt begrenzt. Die betriebstechnischen Anlagen dürfen gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik nicht tonhaltig sein.

9.12 Die Beleuchtungsanlage der oberirdischen Stellplätze sowie der Werbeanlagen ist spätestens 30 Minuten nach Ende der Ladenöffnungszeiten abzuschalten.

9.13 Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe der Beleuchtungsanlage der oberirdischen Stellplätze wird mit 6 m über Grund festgelegt.

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

10.1 Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendigen Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig.

10.2 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelgehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahme nach DIN 18 920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Absterbende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Pflanzgebot für Bäume

Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 29 einheimische und standortgerechte Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstandorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind weitergehende Abweichungen möglich.

10.4 Für Bäume zwischen den Stellplätzen ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

10.5 Private Grünflächen

Die weder baulich noch durch Kinderspielflächen genutzten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zur Eingrünung des Vorhabens mit je einem standortgerechten, heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht überbaut oder für Stellplätze, Kleinkinderspielflächen und Verkehrsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12. Freileitungen

Freileitungen für elektrische Energie und Telefonversorgung von Endabnehmern sind unzulässig. Das Niederspannungs-/Stromversorgungsnetz ist ebenso wie das Telefonnetz als Kabelnetz auszuführen.

13. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen bis max. 80 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit, bei größeren Wohnungen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

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

Auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallender Niederschlag ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen abzuleiten. Die Retentionszisterne muss über einen Speicherraum zur Regenrückhaltung sowie einen Speicherraum zur Regenwassernutzung verfügen.

Der Anschluss des Notüberlaufs sowie der Abflussdrosselung erfolgt an den Regenwasserkanal. Dabei ist eine maximale Abflussmenge des Retentionsvolumens von 50 l/s einzuhalten und durch einen Nachweis (Herstellerangaben) bzw. das Messprotokoll zu belegen. Eine Entwässerung in öffentliche Grünflächen ist unzulässig. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf zu wählen. Die Entnahme von Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, ist zulässig und wird empfohlen.

Das Speichervolumen der begrünten Flachdächer ist mit dem insgesamt geforderten Speichervolumen zu verrechnen.

15. Werbeanlagen

15.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 8,50 m über angrenzendem Gelände und einer Breite der Ansichtsfläche der Werbefläche von maximal 2,50 m zulässig.

15.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Werbeanlagen nur an bzw. vor der zur Talstraße zur Fläche für Stellplätze orientierten Fassaden und nur unterhalb der Dachtraufe des Erdgeschosses angebracht werden.

C. HINWEISE

Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen nur von November bis Februar erfolgen. Vor dem Fällen der Bäume ist sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Baumhöhlen nicht von Fledermäusen genutzt werden. Die Fällung ist unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, dass die untersuchten Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden.

Bei der großflächigen Verglasung besteht grundsätzlich die Gefahr von Kollisionen durch Vögel. Es wird empfohlen, spiegelnde Verglasungen, verglaste Eckausbildungen und großflächige Verglasungen ohne Gliederung zu vermeiden bzw. mit anerkannten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auszustatten (z.B. wirksame Streifen- oder Punktmuster, Vogelschutzglas).

Denkmalschutz

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Oberboden- und Erdarbeiten

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Baugrund

Bei der erstmaligen Bebauung wurde der westliche Teil des Plangebietes aufgefüllt. Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich der Auffüllungsfläche. Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die besonderen Gegebenheiten des Baugrunds zu berücksichtigen.

Geogene (natürliche) Belastung des Bodens

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hat in einer Stellungnahme vom 27.02.1996 darauf hingewiesen, dass in allen Böden in Baden-Württemberg Aluminium als Bestandteil von Feldspaten, Glimmer und Tonmineralien vorkommt und durch Verwitterung freigesetzt wird. Aluminium sei deshalb auch im gesamten Albtal festgestellt worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Aluminiumgehalt im Boden-Eluat auch dieses Baugebietes geogen erhöht ist.

Das Landratsamt Karlsruhe hat durch Rundverfügung Nr. 75 vom 27.07.2017 mitgeteilt, dass die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg sowie das Umweltministerium zu der Auffassung gelangt seien, dass keine Verlassung bestehe, von den Untersuchungs- und Einordnungsprinzipien der VwV- Boden abzuweichen. Dies bedeutet, dass eine Betrachtung des Parameters Aluminium grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des fachtechnisch abgegrenzten und rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbronn OT Reichenbach. Die Rechtsverordnung vom 10.11.2005 ist zu beachten.

Das ATV - Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" ist zu beachten.

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

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Hinweis zu Solarkollektoren und Kälteanlagen auf Dachflächen oder im Freien nach § 35 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017)

Solarkollektoren und Kälteanlagen im Freien mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen bedürfen keiner Rückhaltung, wenn

1. sie durch selbsttätige Überwachungs- und Sicherheitseinrichtungen so gesichert sind, dass im Fall einer Leckage die Umwälzpumpe sofort abgeschaltet und ein Alarm ausgelöst wird,
2. sie als Wärmeträgermedien nur die folgenden Stoffe oder Gemische verwenden:
   a) nicht wassergefährdende Stoffe oder
   b) Gemische der Wassergefährdungsklasse 1, deren Hauptbestandteile Ethylen- oder Propylenglycol sind, und
3. Kühlaggregate auf einer befestigten Fläche aufgestellt sind.

Kälteanlagen mit gasförmigen wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse1 bedürfen keiner Rückhaltung.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" werden mitsamt dem Bebauungsplan im Rathaus Waldbronn, Baurechtsbehörde, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

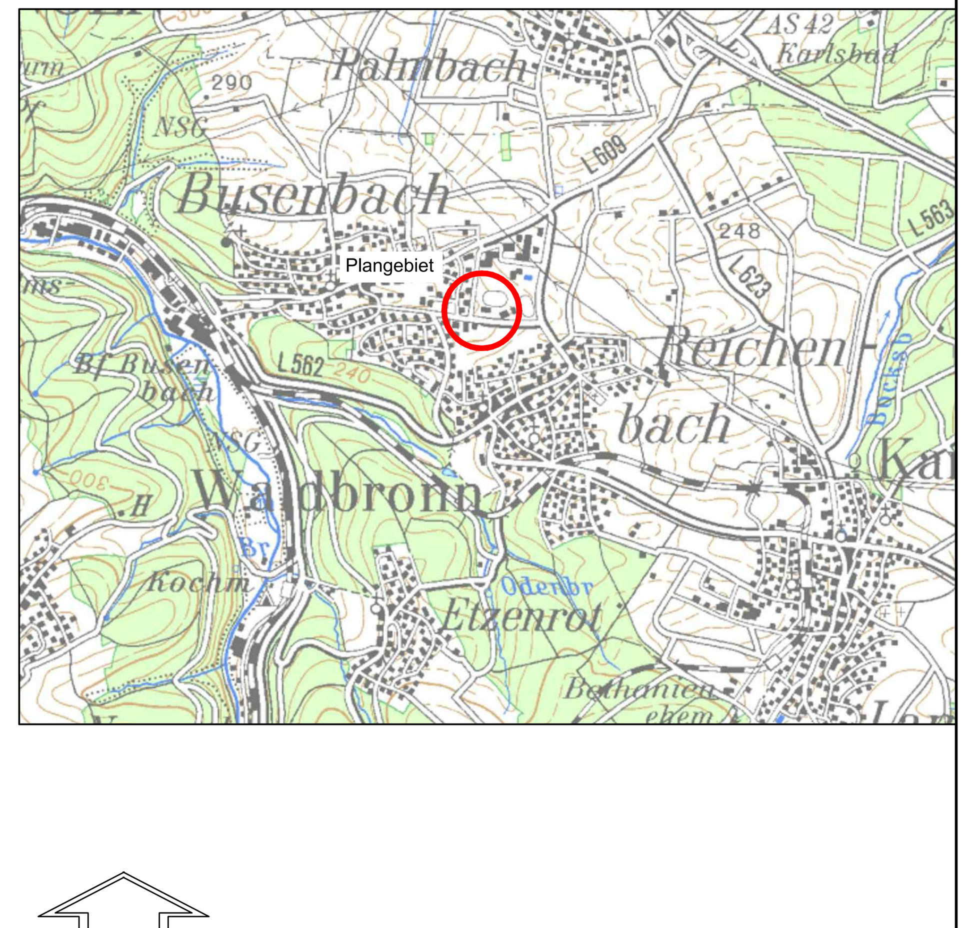
VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	27.06.2018
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB und der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	05.07. und 12.07.2018
3.	Erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB von: / bis:	30.07.2018 / 30.08.2018
	öffentliche Infoveranstaltung am:	26.07.2018
4.	Erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: / bis:	31.07.2018 / 11.09.2018
5.	Beschluss über die Einwände/Anregungen aus der ersten Offenlage/Beteiligung und Umstellung auf das reguläre Bebauungsplanverfahren	11.07.2019
6.	Beschluss über die zweite Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 (2) BauGB	11.07.2019
7.	Bekanntmachung der zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	01.08.2019
8.	Zweite Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB und zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 (2) BauGB von: / bis:	09.08.2019 / 20.09.2019
9.	Beschluss über die Einwände/Anregungen aus der zweiten Offenlage/Beteiligung am:	04.12.2019
10.	Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a (3) BauGB	04.12.2019
11.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	19.12.2019 und 09.01.2020
12.	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: / bis:	17.01.2020 / 17.02.2020
13.	Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a (3) BauGB von: / bis:	07.02.2020 / 28.02.2020
14.	Beschluss über die Einwände/Anregungen aus der erneuten Offenlage/Beteiligung	29.04.2020
	Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am	05.05.2020
15.	Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	29.04.2020
14.	Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Waldbronn, den 05.05.2020 — gez. Franz Masino, Bürgermeister	
16.	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am … tritt der Bebauungsplan in Kraft. Waldbronn, den 07.05.2020 — gez. Franz Masino, Bürgermeister	07.05.2020

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057) geändert worden ist.
LBO:	§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
GemO:	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Gemeinde Waldbronn	PROJ.NR.	18101
PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nahversorgungszentrum Talstraße"	BEARB.	Vi
		PLAN NR.	BP
		GEZ.	JS
		MASSTB	1:500
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	166/42
		DATUM	29.04.2020
		BAUH.	

U:\ACADJOBS\18101\BP_Entwurf\BP_2020_04_29_Satzungsfassung.dwg