



# **Stadt Bruchsal Gemarkung Bruchsal**

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt Nord, Am Alten Güterbahnhof“**

### **Teil B: Textlicher Teil zum Bebauungsplan**

- B – I      Rechtsgrundlagen**
- B – II     Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- B – III    Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**
- B – IV    Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## B – I Rechtsgrundlagen

- BauGB**      **Baugesetzbuch**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- BauNVO**      **Baunutzungsverordnung**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- BNatSchG**      **Bundesnaturschutzgesetz**  
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022
- DSchG**      **Denkmalschutzgesetz**  
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 06. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
- GemO**      **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**  
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- LBO**      **Landesbauordnung Baden-Württemberg**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- NatSchG**      **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**  
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- WHG**      **Wasserhaushaltsgesetz**  
Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
- WG**      **Wassergesetz für Baden-Württemberg**  
Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

**PlanZV**      **Planzeichenverordnung**

I    Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Hinweis:**

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Bürgermeisteramt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

## B – II Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Der Bebauungsplan „Bahnstadt Nord“ ersetzt in Teilen den Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet- Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“, rechtskräftig seit 02.01.1975.

In Ergänzung zur Planzeichnung und der textlichen Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

### § 1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6a-7 BauNVO

- (1) Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (MU1- MU2) gemäß § 6a BauNVO sowie ein Kerngebiet (MK 1 – MK 2) gemäß § 7 BauNVO.
- (2) Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden wie folgt gegliedert (§ 1 Abs. 5-9 BauNVO):

Die nachstehend im jeweiligen Gebiet nicht aufgeführten sonstigen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO sowie in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im **MU 1** sind zulässig:

- Bürogebäude
- Sonstige Gewerbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Parkhäuser
- Im obersten Staffelgeschoss sind zusätzlich Wohnnutzungen zulässig.
- Im Erdgeschoss sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das Gebiet nicht einseitig prägen.

Im **MU 2** sind zulässig:

- Bürogebäude
- Sonstige Gewerbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Im obersten Staffelgeschoss sind zusätzlich Wohnnutzungen zulässig.
- Im Erdgeschoss sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das Gebiet nicht einseitig prägen.

Im **MK 1** sind zulässig:

- Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im **MK 2** sind zulässig:

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

- Einzelhandelsbetriebe mit max. 400 m<sup>2</sup>

- (3) Im gesamten Geltungsbereich sind Fahrradparkhäuser ausnahmsweise zulässig.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wettvermittlungsstellen im Sinne § 20 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg und vergleichbare Einrichtungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Erotikzentren unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

## **§ 2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag und wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- (2) Durch Planeinschrieb wird die Gebäudehöhe festgesetzt.  
In den auskragenden Bereichen des MU 2 in Richtung Süden (auf die öffentliche Verkehrsfläche) wird zusätzlich die Mindesthöhe, die als Lichtraum freizuhalten ist, festgesetzt (LH gem. Planeintrag).
- (3) Das Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist als Höhe über Normalnull festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn in m ü. NN im Mittel der angrenzenden Straße. Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika (oberer Gebäudeabschluss).
- (4) Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten und Lüftungsrohe, um max. 5 m und begrenzt auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden.
- (5) Solartechnische Anlagen, wie PV-Anlagen, dürfen die max. Gebäudehöhe um max. 3 m überschreiten (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## **§ 3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im MU 1 gilt die abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge über 50 m betragen.

Im MU 2 gilt die geschlossene Bauweise. In der Erdgeschosszone kann die geschlossene Bauweise im Bereich der Gliederungseinschnitte (s. § 4 (4)) mit Durchfahrten unterbrochen werden.

Im MK 1 und MK 2 gilt die geschlossene Bauweise.

## **§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- (2) Die 2 m tiefen und 6 m breiten Gliederungseinschnitte im MU 2 können in der Längsachse um bis zu 10 m verschoben werden (s. auch Planeintrag Wellenlinie und Pfeile).

## **§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO

Carportanlagen, Garagen oder reine Garageschosse sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

### **(1) Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gem. Planzeichnung standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der anzupflanzende Baum muss in einer Höhe von 1 m einen Mindeststammumfang von 16/18 cm (entspricht 5 cm bis 6 cm Durchmesser) aufweisen. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei die Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Die teilweise überbaubare Pflanzgrube muss ein Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der genaue Standort der Bäume kann vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichen; die Anzahl ist verpflichtend.

### **(2) Maßnahmen im privaten Bereich**

#### **a. Baumpflanzungen innerhalb des Urbanen Gebietes**

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1-MU2 sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Der anzupflanzende Baum muss in einer Höhe von 1 m einen Mindeststammumfang von 16/18 cm (entspricht 5 cm bis 6 cm Durchmesser) aufweisen. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei die Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Die teilweise überbaubare Pflanzgrube muss ein Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **b. Private Grünfläche G1**

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Bäume innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Werner-von-Siemens-Str. zu erhalten und neu zu pflanzen (Mindestanforderungen s. a) Baumpflanzungen innerhalb des Urbanen Gebietes); ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei einem Verlust ist ein standortgerechter Hochstamm als Ersatz zu pflanzen. Jegliche Bodenveränderungen, Ablagerungen usw., auch im Kronenbereich, die zu einer Beeinträchtigung des Baumes und seiner Funktionen führen, sind untersagt. Geländeänderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind Gehölze (Wurzel- und Kronenbereiche) gemäß DIN 18920 zu schützen.

**c. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen:**

Gehbereiche innerhalb des Plangebietes, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen und von Gras durchwachsenen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen, soweit der Untergrund und die technischen Belange es zulassen.

**d. Überdeckung von Tiefgaragen:**

Die Überdeckung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist als versickerungsfähiger Boden herzustellen.

Die Bodenschicht mit Vegetationssubstrat muss mind. 50 cm dick sein.

Für Anlagen zur natürlichen Entlüftung der Tiefgaragen, für die zulässigen Nebenanlagen und für Wege darf die Vegetationsdecke unterbrochen werden.

**e. Dachbegrünung:**

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) sind mit standortgerechten Arten aus Sedum, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Eine Kombination von Dachbegrünung und solarer Energienutzung ist möglich.

**f. Fassadenbegrünung**

Großflächige Außenwandflächen ohne Öffnung (Abstand zwischen Fenstern von 10 m oder mehr) sind mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzabstand max. 1 m).

**g. Metalloberflächen:**

Dach- und Fassadenteile mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung sind unzulässig.

**h. Schottergärten**

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

### **(3) Artenschutzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich**

#### **a. Baumfeldräumung**

Eine Fällung der Gehölze darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

#### **b. Insektenfreundliche Beleuchtung:**

Für die Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden. Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein.

#### **c. Tötungsvermeidung Mauereidechse**

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist der Mauereidechsenbestand im jeweiligen Vorhabenbereich zu untersuchen, sobald eine konkrete Bauabsicht besteht. Die artenschutzrechtliche Überprüfung ist an bestimmte Jahreszeiten (Aktivitätszeit März bis September) gebunden und mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf einzuplanen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind dann gegebenenfalls erforderliche Artenschutzmaßnahmen grundstücks- bzw. vorhabenbezogen festzulegen. Ggf. erforderliche Schutz- und CEF-Maßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit Baubeginn wirksam sein.

Bei Baumaßnahmen sind die Baufelder nach vorheriger Vergrämung durch entsprechende Reptiliensperrzäune vor dem Eindringen von Mauereidechsen zu schützen. Die Vergrämung kann in unbebaute randliche Grundstücksbereiche erfolgen, die als Lebensraum erhalten und ggf. aufgewertet werden.

Die Reptiliensperrzäune sind zwei Wochen vor Beginn der Bauphase zu stellen und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen funktionstüchtig zu erhalten. Der Zaun muss fachgerecht hergestellt, regelmäßig ausgemäht, kontrolliert und ggf. repariert werden. Er ist einzugraben und muss mindestens 50 cm hoch sein. In den unbebauten Randbereichen sind geeignete Habitate (z. B. Steinhäufen, Totholzhaufen, Saumstreifen) für Eidechsen zu schaffen. Nach Baufertigstellung können weitere Grundstücksfreiflächen von der Mauereidechse genutzt werden.

Sollte die beschriebene gebietsinterne Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) nicht durchführbar sein, müssen die Mauereidechsen abgefangen und in ein vorab herzustellendes Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) umgesiedelt werden.

### **§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- (1) Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Achsen sind 3 m breite Wege anzulegen und mit Gehrechten und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer

zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Die genaue Lage kann von der Plandarstellung abweichen.

## § 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### (1) Lärmschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und bei der Änderung vorhandener Gebäude zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarte zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume. Die Themenkarte basiert auf Anhang 4 des Lärmgutachens, das der Begründung beigelegt ist. Die relevanten Themenkarten (Anhang 4.1.1 bis 4.1.7 und Anhang 4.2.1 bis 4.1.7) sind am Ende dieses Teils „B II – Festsetzungen“ angefügt.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und Ähnliches;  
 $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;  
 $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

In Zonen mit einem Beurteilungspegel von > 64 dB(A) am Tag (s. violette Umrandung in den Themenkarten Anhang 4.1.1 bis 4.1.7) sind Außenwohnbereiche durch bauliche Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm zu schützen. Durch diese baulichen Schutzvorkehrungen ist sicherzustellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,0 m Höhe am Tag ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Verwendung einer Verglasung ist diese mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen. Die Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich, wenn mindestens ein anderer wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zu einer anderen, lärmabgewandten Seite orientiert ist.

An den Fassaden von Wohnnutzungen mit einem Beurteilungspegel von > 70 dB(A) am Tag (s. blaue Zackenlinie in den Themenkarten Anhang 4.1.1 bis 4.1.7) sind besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in der Art erforderlich, dass

- Fenster von Wohnnutzungen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden ausgeschlossen sind, oder
- keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen, zum Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden angeordnet werden, oder
- an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden offenbare Fenster von schutzbedürftigen, zum Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen mit verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Einrichtungen ausgestattet werden, wodurch der Beurteilungspegel am geöffneten Fenster des schutzbedürftigen, zum Wohnen dienenden Aufenthaltsraums einen Wert von 70 dB(A) unterschreitet

In Zonen mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht (s. blaue Umrandung in den Themenkarten Anhang 4.2.1 bis 4.2.7) sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können.

An den Fassaden von Wohnnutzungen mit einem Beurteilungspegel von > 60 dB(A) in der Nacht (s. violette Zackenlinie in den Themenkarten Anhang 4.2.1 bis 4.2.7) sind besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in der Art erforderlich, dass

- Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden ausgeschlossen

sind, oder

- keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden angeordnet werden, oder
- an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden öffenbare Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Einrichtungen ausgestattet werden, wodurch der Beurteilungspegel am geöffneten Fenster des schutzbedürftigen, zum Wohnen dienenden Aufenthaltsraums einen Wert von 60 dB(A) unterschreitet

Die relevanten Themenkarten (Anhang 4.1.1 bis 4.1.7 und Anhang 4.2.1 bis 4.1.7) sind am Ende dieses Teils „B II – Festsetzungen“ angefügt.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

## (2) Erschütterungen

Um die Anforderungen an den Erschütterungsschutz der DIN 4150-2 an den innerhalb des Plangebiets geplanten Bebauungen im MK 1 und 2 einzuhalten, sind Gebäude so zu konzipieren, dass die Deckeneigenfrequenzen von schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Büroräumen) mindestens 20 Hz aufweisen.

Um die Anforderungen an den Erschütterungsschutz der DIN 4150-2 an den innerhalb des Plangebiets geplanten Bebauungen im MU 1 und 2 einzuhalten, sind Gebäude so zu konzipieren, dass die Deckeneigenfrequenzen von schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Büroräumen) mindestens 16 Hz aufweisen.

## **B – III Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **§ 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

(1) Fassadengestaltung:

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, mit Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Bei der Gestaltung sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden.

### **§ 2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

(1) Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Je Geschäft, Betrieb oder sonstiger Einrichtung sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig.

(3) Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 12 m<sup>2</sup> betragen. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 2,0 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlagen darf 0,5 m nicht überschreiten.

(4) In der Erdgeschosszone können zur Betonung des Geschäftseinganges Ausleger ausnahmsweise zusätzlich zugelassen werden. Ihre Größe ist auf 0,4 m x 0,2 m x 0,6 m (H x T x B) begrenzt.

(5) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind unzulässig.

(6) Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben, Laserwerbung, Skybeamer oder Werbeanlagen mit vergleichbarer Wirkung sind unzulässig.

### **§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

(1) Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

(2) Lagerflächen sind nur auf den von der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

(3) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Ausgenommen sind Zugangswege zu Hauseingängen im Geltungsbereich. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen rollstuhlgerecht hergestellt und überdacht werden.

**§ 4            Ordnungswidrigkeiten        § 75 LBO**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (B – III) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **B – IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen (s. Umweltbericht in der Anlage zur Begründung). Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

### **2. Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten**

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 sollten nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten sollten Glasflächen größer 5 m<sup>2</sup> 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 Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

### **3. Kleintierschutz**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sollten kleintier- und vogelsicher abgedeckt werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein. Auf Bordsteine und andere Kanten mit über 5 cm Höhe sollte verzichtet werden, um keine Biotopsperre zu bilden.

### **4. Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 SDchG) 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.

## **5. Kampfmittel**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- und Bauplanungsmaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) gefunden werden.

## **6. Wasserversorgung**

Seit dem 1. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen „Eigentümer von Hausinstallationen“ im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet. In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser Großanlagen (Speicherinhalt >400 l oder > 3 l Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mind. einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden.

Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

## **7. Industrieabwasser/AwSV**

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Bau-recht, Wasserrecht oder Bundesimmissions-schutzgesetz) einzuholen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und –Kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

## 8. Abwasser

~~Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.~~

~~Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.~~

~~Sonderflächen z. B. LKW Park und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.~~

Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Das notwendige Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden.

Die abgestimmte Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen, das durchgeführte Bewertungsverfahren und die ggf. durchgeführte Überprüfung einer zentralen Drosselung der Einleitungswassermenge sind der Planung beizufügen.

Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkteinleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.

Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens, bei zentralen Einleitungen ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## 9. Löschwasser

1. Zur Sicherstellung der Löschwasser-versorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

2. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereichs von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.
3. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mind. 3,0 bar betragen.
4. Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen.
5. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15 – 20 m betragen.
6. Die Lage der Unterflurhydranten ist gut sichtbar und dauerhaft durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
7. Hydranten sind nach den Hydranten-Richtlinien DVGW W 331 zu prüfen.
8. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.
9. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.
10. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.
11. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

## **10. Abfallwirtschaft**

Nach Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hingewiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

## **11. Mineralische Rohstoffe – Abfallverwertungskonzept bei Erdaushub**

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (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 Lbod-SchAG 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 LkreiWiG“).

## 12. Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ein Plan mit den Telekommunikationslinien kann unter Trassenauskunft Kabel bei der Telekom im Internet abgerufen werden und ist bei der weiteren Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen

## 13. Netze BW

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich außer Betrieb befindliche 20 Wv.-Kabel der Netze BW GmbH (s. Abbildung).



Sollten vor Beginn von baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen dieser Kabel erforderlich werden, so wird gebeten, dies rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit der Projektierung der Netze BW GmbH abzustimmen.

Werden bei Grabarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist das Auftragszentrum der Netze BW GmbH (Kontakt Daten unten) zu verständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können. Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen das Auftragszentrum mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren. Die Kabel gelten erst als spannungsfrei, wenn dies durch unseren Betrieb bestätigt wurde!

Auftragszentrum Ettlingen, Betriebsservice Kurpfalz und Hardt:

Tel.: 017243 180-425  
Hardwarefax: 017243 180-460  
Softwarefax: 0172191420562  
Email: az.nord-kpf-hdt@netze-bw.de

#### **14. Altlasten und Bodenschutz**

1. AS DB ESSO-Roßnagel, BRU 072; Flst. Nr. 19710/,19710/11,19710/12; Objekt-Nr. 2370-000; B-Fall – Gefahrenlage hinnehmbar
2. AS DB Elektrizitätswerk Güterbahnhof, BRU 069; Flst Nr. 19710/11,19710/12; Objekt-Nr. 2369-000; B-Fall – Entsorgungsrelevanz
3. AS Werk Siemens Süd ehem. Herdfabrik; Flst. Nr. 12426/4; Objekt-Nr. 2491-000; B-Fall – Gefahrenlage hinnehmbar
4. AS DB Güterhalle/Ladegleis, BRU 510; Flst. 19710/9; Objekt-Nr. 5292-000; B-Fall – Entsorgungsrelevanz
5. AS DB Schrott Wetzel, BRU 509; Flst. Nr. 19710/2,19710/10, 19710/11; Objekt-Nr. 5291-000; B-Fall – Neubewertung bei Nutzungsänderung
6. SB Siemens Werk Süd (KW-Schaden), BRU 467; Flst. Nr. 17610, 12426/4; Objekt-Nr. 5094-000; B-Fall nach Sanierung – Gefahrenlage hinnehmbar
7. AS DB Werner-von-Siemens-Str. 1 (Foos), BRU 171; Flst. Nr. 19710/2, 19710/10; Objekt-Nr. 2489-000; DU (Detailuntersuchung) – Sanierungsbedarf sehr wahrscheinlich
8. AS Kfz-Werkstatt, BRU 173; Flst. Nr. 12426/4; Objekt-Nr. 2501-000; B-Fall – Entsorgungsrelevanz

Handlungsbedarf (HB) B – Entsorgungsrelevanz

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B – Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Baumaßnahmen auf den Flächen sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Handlungsbedarf (HB) B – Gefahrenlage hinnehmbar

Für diese Fläche wurde der Altlastenverdacht bzw. der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bestätigt. Aufgrund der ermittelten Konzentrationen kann der Schaden bei der derzeitigen Nutzung und Versiegelung so belassen werden. Allgemeine Eingriffe in den Untergrund und/oder Nutzungsänderungen und/oder Entsiegelung auf den Flächen sind dem Landratsamt Karlsruhe anzuzeigen und gutachterlich zu begleiten.

#### Handlungsbedarf (HB) B – Neubewertung bei Nutzungsänderung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung ist der Altlastenverdacht ausgeräumt und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Künftige Änderungen auf den Flächen in sensiblere Nutzungen (z.B. Kinderspielfläche) sind dem Landratsamt anzuzeigen und bodenschutzrechtlich zu bewerten.

#### Handlungsbedarf (HB) DU-Detailuntersuchung

Für den betroffenen Standort bedeutet dies, dass konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 4 BbodSchV vorhanden sind. Das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – fordert für diesen Standort eine Detailuntersuchung.

- Sofern bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen und zur Errichtung von Erdbauwerken wie z.B. Lärmschutzwällen mineralische Abfälle (z. B. Bodenaushub, Recyclingmaterial, Gleisschotter) zum Einsatz kommen, sind die jeweils aktuellen abfallrechtlichen Anforderungen an die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von Abfällen einzuhalten. Hinweis: Ab dem 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung).
- Nach Auskunft unserer Grundwasserbank sollten in dem Planungsgebiet noch einige Grundwassermessstellen vorhanden sein. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist die Lage der Messstellen beim Landratsamt zu erfragen. Ein fachgerechter Rückbau kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt ggf. erfolgen, sofern diese nicht mehr in der aktiven Altlastenbearbeitung benötigt werden.
- Es ist zu erwarten, dass es in dem gesamten Planungsgebiet Einschränkungen bei der Grundwassernutzung geben wird (Gartenbewässerung, Wasserhaltung bei Bauvorhaben).

## 15. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auen-lehm, holozäne Abschwemmungsmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei

Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **16. Eisenbahnverkehr und angrenzende Bahnstrecke**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leistungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

DB Netz AG  
Regionalbereich Südwest  
Mittelbruchstr. 4  
76137 Karlsruhe

einzureichen.

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius (Baustelleneinrichtungsplan) vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Ab-stand von weniger als 4,00 m zur Bahnanlage errichten bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird. Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die Bahnerdung ist zu beantragen bei:

DB Netz AG  
Regionalbereich Südwest  
Produktionsstandort  
Mittelbruchstr. 4  
76137 Karlsruhe

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den Spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00 m zu Spannung führenden Teilen darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121\*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Der Abstand der neuen Bebauung muss mindestens 5,00 m zur Außenkante der bestehenden Oberleitungsmasten betragen, um eine Gefährdung für den Bahnbetrieb auszuschließen.

Der Abstand von Fenstern zu spannungsführen-den Teilen muss mindestens 2,75 m betragen. Die Standsicherheit der angrenzenden Masten darf nicht beeinträchtigt werden. Ggf. müssen Standsicherheitsweise erbracht werden.

Je nach Nutzung der Fläche ist es ggf. nötig, die Oberleitungsmasten mit Anfahrerschutz und/oder Beisteigschutz auszurüsten.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist im Mindestabstand von 3,00 m zur Gleisachse, als Betretungsschutz zum Gleisbereich, eine feste Absperrung anzubringen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

In die Einfriedung ist an geeigneter Stelle ein Zugang zum Gleis (Tür mit Vierkantschloss) vorzusehen. Es muss während der gesamten Bauzeit gewährleistet sein, dass das DB-Gelände für Instandhaltungs- und Rettungszwecke erreicht werden kann.

Eine Kabel- und Leistungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG durchgeführt. Es liegen bahneigene Kabel und Leitungen im Grenzbereich vor.

Bei Planung von Lichtzeichen, Werbungs- und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu

gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Informationslogistik,  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509 [zrwd@deutschebahn.com](mailto:zrwd@deutschebahn.com)

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## **17. DIN-Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.