



SATZUNGSTEXT - VORENTWURF

Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen
Kennzeichnungen
Örtliche Bauvorschriften

zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen
Bauvorschriften für den Bereich „Zehnte Gewinn (NOBA)“

Stand: 22.06.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 831030
F. 0721 – 83103-99
mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt nach BauGB.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	gem. § 2 (1) BauGB	am	xx.xx.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	xx.xx.2023
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	gem. § 3 (1) BauGB	am	xx.xx.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit Text und Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.xxxx in der Zeit		vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (mit Frist bis zum xx.xx.xxxx)		am	xx.xx.xxxx
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom xx.xx.xxxx in der Zeit		vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum xx.xx.xxxx)		am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

 Gez Gunther Hoffmann
 Bürgermeister

Neulußheim, den xx.xx.xxxx

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am xx.xx.xxxx

Satzung
über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zehnte Gewinn (NOBA)“ in Neulußheim
mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat am xx.xx.xxxx aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zehnte Gewinn (NOBA)“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom xx.xx.xxxx maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 22.06.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 22.06.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 22.06.2023

Anlagen

D	Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	in der Fassung vom 22.06.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 22.06.2023
F	Zusammenfassende Erklärung	

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Anlage 01	Bodengutachten	in der Fassung vom 25.04.2023
Anlage 02	Vorhaben- und Erschließungsplan VEP	in der Fassung vom 22.06.2023
Anlage 03	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	in der Fassung vom xx.xx.xxxx
Anlage 04	Entwässerungskonzept	in der Fassung vom xx.xx.xxxx
Anlage 05	Umweltbericht	in der Fassung vom xx.xx.xxxx

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zehnte Gewinn (NOBA)“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Neulußheim, den

.....
Bürgermeister
Gunther Hoffmann

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neulußheim, den

.....
Bürgermeister
Gunther Hoffmann

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am

A Zeichnerischer Teil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan im M 1: 1000 vom 22.06.2023

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Zweckbestimmung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG sind nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Traufhöhe TH und die zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

3.1 Maßgebende Grundstücksfläche

Die maßgebende Grundstücksfläche ist die als gewerbliche Baufläche festgesetzte Fläche im Geltungsbereich.

Hinweis: Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen werden bei der Berechnungsgrundlage nicht in Ansatz gebracht.

3.2 Bezugshöhe (BZH)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen gilt der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Bezugspunkt (102,80 m über Normalhöhennull NHN).

3.3 Maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe TH bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Als Bezugspunkt für die max. zulässige **Gebäudehöhe GH** gilt der höchstgelegenen Punkt des Gebäudes (bei Gebäuden mit Satteldach die Firsthöhe, bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika). Die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf von technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, eingehausten technische Anlagen und Klimageräten, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

3.5 Maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen und Umwehungen

Sonstige bauliche Anlagen und Umwehungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Bezugshöhe nicht überschreiten.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr.10 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, die **von der Bebauung freizuhalten** sind, ist keine Überbauung zulässig. Die Anlage von Stellplätzen und Fahrflächen auf diesen Flächen ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind - ausgenommen befestigter Flächen, Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen - nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

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

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich außerhalb privater Grünflächen zulässig.

Stellplätze im Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sind mit dem Straßenbauer/ Regierungspräsidium/ Landratsamt abzustimmen.

Garagen/Carports sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Versorgungsfläche dient der Anlage und dem Erhalt einer Pumpstation für Abwasser.

8 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und befestigten Flächen abfließt, ist innerhalb der Grundstücke auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

Hierfür sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen Rückhalte- und Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10% der Dachflächen und befestigten Flächen des Grundstücks ausmacht und deren Tiefe maximal 0,30 m beträgt. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen mit einer Substratschicht min mind. 0,30 m Dicke anzulegen.

Versickerungsmulden sind auch auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Die unter Punkt 11 festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind zu beachten und umzusetzen.

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Verwendung von Lampen mit geringer Lock- und Fallenwirkung für die Außenbeleuchtung

Die nächtliche Beleuchtung der Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

10.2 Artenschutz

im weiteren Verfahren zu ergänzen ...

10.3 CEF-Maßnahmen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

11 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei Neubebauung der Grundstücke wirksam:

11.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Verfahren nach Vorlage Umweltbericht zu ergänzen...

11.2 Erhalt von Bäumen / Bestehender Bewuchs

Im Verfahren nach Vorlage Umweltbericht zu ergänzen...

11.3 Fläche mit Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Zeil festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot sind zu erhalten.

Auf den Flächen mit Pflanzgebot ist die Anlage von Versickerungsmulden nach den Vorgaben unter Punkt 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

Im Verfahren nach Vorlage Umweltbericht zu ergänzen...

11.4 Pflanzliste Bäume

Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume.

Im Verfahren nach Vorlage Umweltbericht zu ergänzen...

12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 3.00 m über Bezugspunkt zulässig.

C Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

1 Dächer und Dachaufbauten

Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Carports sind nur Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 8° zulässig.

Alle Dächer sind zur Hälfte zu **begrünen**. Die Substratstärke für die Dachbegrünungen beträgt mindestens 15 cm. Die Dachbegrünungen sind in Form einer naturnahen Kraut-Sedum Trockenwiese auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Flächen unter Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind hiervon nicht ausgenommen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

Dachdeckungen oder regenwasserführende Installationen aus den Metallen Zink, Kupfer und Blei sind nur mit transparenter Beschichtung zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude unterhalb des Firsts mit einer maximalen Höhe von 0,50 m parallel zur Fassade angebracht werden.

Zusätzlich ist an der Einfahrt zum Grundstück ein gemeinschaftlicher Werbeträger mit einer maximalen Ausdehnung (Breite x Höhe x Tiefe) von 1.50 m x 6.00 m x 1.50 m zulässig.

Werbeanlagen im Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzgebote und Pflanzlisten in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 sind zu beachten.

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

4 Abfallbehälterstandorte

Abfallbehälterstandplätze sind mit Hecken einzugrünen.

5 Außenantennen

Außenantennen (für Rundfunk, Satelliten- und Handyempfang, etc.) sind nur als gemeinschaftliche Anlagen am Gebäude unterhalb der Gebäudehöhe zulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit für Kleinlebewesen durchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind anhand der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8 Anlagen für Schmutzwasser

Im weiteren Verfahren zu ergänzen...

9 Standorte von Wärmepumpen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Das Aufstellen von Wärmepumpen und anderer Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, jedoch innerhalb privater Grünflächen unzulässig.

D Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes / Archäologische Funde

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

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

2 Altlasten/Boden

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Grünflächen, Ziergarten, Nutzgarten) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten, mineralische Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

3 Baugrund

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Dipl.-Ing Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim 25.03.2023). Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Einleitung von Niederschlagswasser muss mindestens 1,00 m über dem höchstmöglichen Grundwasserstand erfolgen. ... Nach unserer Einschätzung liegt man mit einem höchstmöglichen Grundwasserstand HGW = 98,00 mNN auf der sicheren Seite.“

Bei den Sondierbohrungen wurden Bodenschichten mit unterschiedlichen Versickerungseigenschaften aber auch Schluffschichten vorgefunden.

„Soweit der Sand durch Schluffschichten unterbrochen wird (z.B. Sondierbohrung BS 1), empfiehlt es sich das Niederschlagswasser unterhalb der Schluffschicht einzuleiten.“

Derzeit wird ein Versickerungskonzept erarbeitet.

im weiteren Verfahren zu ergänzen...

4 Hochwasserschutz

Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

Im Verfahren zu ergänzen...

5 Gebäudeenergiegesetz / Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg / GEIG

Nach § 1 (6) (f) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) des Bundes für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude gilt. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Als Energieträger kommen insbesondere Umweltwärme, Biomasse, Sonnenenergie und Geothermie in Frage. Hinsichtlich des Einsatzes von Geothermie wird daher empfohlen, sich frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe in Verbindung zu setzen.

Nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) besteht bei Neubauten die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Dächern und bei der Errichtung von Stellplätzen. Auf die Photovoltaikpflichtverordnung wird hingewiesen.

Auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) wird hingewiesen.

6 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Normen) können im Rathaus Neulußheim, Sankt-Leoner-Straße 5, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Anbauverbotsstreifen zur B39

Entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz gilt ein Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße.

Stellplätze und Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen und im Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

8 Freimachen des Grundstücks

Die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden) hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom Anfang November nach den ersten Frösten bis einschließlich Ende Februar zulässig.

Entfernung von Vegetation ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

9 Leitungsauskünfte

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Leitungsauskünfte einzuholen. Die Baumaßnahmen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

- Anlage 01 Bodengutachten**
- Anlage 02 ASP**
- Anlage 03 Entwässerungskonzept**
- Anlage 04 Umweltbericht**