

.....

**Bebauungsplan „Hub“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung
Sprantal**
in der Fassung vom 27. FEB. 2019

.....

**I. Bebauungsplanvorschriften
(Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil sind ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 sowie § 13 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger dienlich sind.

Unzulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO folgende Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Dorfgebiet MD1 sind gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1-4 und Nr. 7 sowie § 13 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger dienlich sind.

Unzulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 5-9 und Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahlen (GRZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)
- Geschossflächenzahlen (GFZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)
- Anzahl der Vollgeschosse (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei Einfamilien- und Doppelhäusern auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die in Hausmitte gemessenen **Wandhöhen** dürfen im WA1 und MD1 maximal 6,50 m und im WA2 maximal 7,50 m betragen. Am tiefsten Punkt des Geländes (Gebäudeecke) darf das Maß um maximal 50 cm überschritten werden. Bezugsebene ist das vorhandene Gelände in Gebäudemitte. Bei schwierigen Geländeverhältnissen sind für die talseitigen Wände Ausnahmen möglich. Ausnahmen sind mit dem Amt Stadtentwicklung und Baurecht abzustimmen.

Die **Firsthöhe** darf die tatsächlich ausgeführte Wandhöhe um maximal 5,5 m übersteigen. Die Firstlinie ist durchgängig in einer Höhe auszubilden.

4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden darf die maximale Grundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke im WA1 das Maß von 650 m² nicht überschreiten. Für WA2 und MD1 ist kein Höchstmaß für das Baugrundstück festgesetzt.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der baulichen Anlagen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Baugebiet ist die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Garagen und Carports an den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen in abweichender Bauweise errichtet werden (Wandfläche darf >25 m² betragen). Die Grenzbebauung darf entlang den einzelnen Nachbargrenzen eine Länge von 9 m und insgesamt eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Die Höhe von Grenzgaragen darf max. 3 m über Straßenniveau liegen.

Terrassen ohne Überdachungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden sowie Vorbauten (Dachüberstände, Vordächer, Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen) dürfen Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebengebäude von mehr als 10 m² Grundfläche sind in den Bereichen WA1 und WA2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bebaubaren Fläche zulässig, wenn gewährleistet ist, dass in den Bereichen WA1 und MD1 wenigstens 50 % der Hausvorzone bei Einzelhäusern und 20 % bei Doppelhäusern gärtnerisch angelegt sind. Im Bereich WA2 ist die Pflanzung eines heimischen Strauches in der Hausvorzone ausreichend.

Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

Gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen unberücksichtigt.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste unter Punkt *I. Bebauungsplanvorschriften / 8.1* anzupflanzen und zu unterhalten.

Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist im Bereich MD1 ein Abstand von 1,50 einzuhalten.

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

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund zu dulden.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1. Allgemeines zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 178 BauGB)

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Pflanzgebote beachten!) beizufügen. Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abständen zu Grundstücksgrenzen, zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Grundsätzlich sind im Plangebiet standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste werden dieser Anforderung gerecht.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis maximal 20 % der Pflanzflächen, allerdings nicht auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen) eingestreut werden. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z. B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Pflanzenliste:

Bäume und Sträucher

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

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

Straßenbäume

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche) sowie

| | |
|--------------|------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Flatterulme | Ulmus laevis |

8.2. Private Grünflächen: Flächen für die Begrünung – Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 178 BauGB)

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, welcher in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes von 6 m² aufweisen, wobei die Mindestbreite 2 m nicht unterschreiten darf.

Die gärtnerische Gestaltung der Hausvorzone erfordert eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen. Auf eine Vielfalt der Bepflanzung ist zu achten. Einseitige Bepflanzungen, wie zum Beispiel reine Rasenflächen, sind unzulässig.

Im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Ortslage sind Pflanzgebote festgesetzt. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, die zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes dienen, sind mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Ergänzend können auch Obststräucher gepflanzt werden. Es ist ein geschlossener Heckenzug aus heimischen, frei wachsenden Straucharten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (keine Schnitthecke). Auf den Pflanzgeboten sind mindestens zwei Reihen Sträucher zu setzen. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch beträgt 1 m – 1,5 m. Die Höhe der Sträucher soll mind. 2 m betragen. Der Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist verboten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzgebote sind Bestandteil der planinternen Ausgleichsmaßnahmen. Sie werden als Verwallung angelegt und sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen wie z.B. Stützwänden, Terrassen, Gewächshäusern, Gartenhäusern, Spielgeräten etc. freizuhalten, zulässig sind entlang der Grundstücksgrenzen lediglich offene Zäune/ Maschendrahtzäune.

8.3. Öffentliche Grünflächen / Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Darauf vorgesehene Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Bereich des Straßenraums Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind Bestandteil der planinternen Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzbeete (Baumscheiben) von mindestens 2,50 m Breite x 2,50 m Länge und 1,50 m Tiefe herzustellen. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material enthalten.

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

9.1. Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen

Baumfällungen müssen im gesamten Plangebiet von Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.

Aufgrund der Nähe zur offenen, strukturreichen Landschaft ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Dies bedeutet:

- Minimierung von Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung).
- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten
- Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper muss so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Eine laterale Abstrahlung ist zu vermeiden.
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C.

Das Schnittgut im Bereich der nach § 33 NatSchG-BW geschützten Hecken darf zum Schutz der Schlingnatter nur zwischen März und Oktober entfernt werden. Die Freistellung der Bodenflächen in diesem Bereich muss in kleinen Schritten nach Möglichkeit von Hand von Westen nach Osten erfolgen, damit dort eventuell aufhaltende Tiere ausweichen können. Die Freistellung muss in Verbindung mit einer biologischen Baubetreuung durchgeführt werden.

Die Entfernung der Teilbereiche der Biotope darf erst nach bzw. im Zusammenhang mit der Herstellung des Ersatzbiotops auf Flurstück Nr. 168 (M2) erfolgen.

Zur Verhinderung von Fernwirkung durch Licht- und Lärmemission muss entlang der Ostgrenze ein Sichtschutz in Form einer höheren Hecke (vgl. 8.2 Pflanzgebot) angelegt werden.

Alle geplanten Maßnahmen auf den Flächen M2, M3 und M4 müssen in Rücksprache mit einer biologischen Baubetreuung erfolgen, damit die Maßnahmen den aktuellen Bedingungen Rechnung tragen können.

9.2. Maßnahmenfläche M1

Am südlichen Rand des Baugebietes ist eine öffentliche Fläche (M1) zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie ist als Wiese (autochthone, artenreiche Kräuter- und Wiesenmischung) anzulegen und durch eine Bepflanzung mit einheimischen, regional typischen hochstämmigen Streuobstbäumen zu bepflanzen und zur Streuobstwiese zu entwickeln. Pro 200 m² ist ein Gehölz der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen, insgesamt mindestens 10 hochstämmige Streuobstbäume.

Pflege:

- Regelmäßige Mahd der Wiesenfläche (max. zweischürig) je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd zwischen März und Oktober). Auf Kreiselmäher ist zu verzichten. Es sind ausschließlich schonende Mähgeräte wie Balkenmäher oder Freischneider zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.

Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen; sie müssen dauerhaft sein. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der folgenden Pflanzliste.

Pflanzliste

| | |
|--|--------------|
| Pyrus communis | Birne |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus domestica | Apfel |
| sowie alle Wildobstarten und hochstämmigen lokalen Obstbaumsorten. | |

9.3. Maßnahmenfläche M2

Auf dem Flurstück Nr. 168 erfolgt der Ausgleich für den Eingriff in die bestehenden Biotope nach § 33 NatSchG-BW. Durch die Schaffung und Entwicklung zusätzlicher geeigneter Strukturen auf dem östlichen Teil des Flurstücks Nr. 168, gekennzeichnet als M2, wird der Verlust von Teilbereichen der Heckensteinriegel im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Die zu entwickelnde Fläche bietet auch die passenden Habitatstrukturen für Schlingnattern. Das bestehende Biotop (Feldhecke) wird in östliche Richtung verlängert. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsgeltungsbereiches (außerhalb des Baugebiets), die Fläche ist jedoch gem. § 9 Abs. 1a BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Planbereich auf Flurstück Nr. 168 ist als Bodengrund eine Wiesenmischung für magere Standorte einzusäen.

Daneben sind zwei Lesesteinriegel mit einer Länge von jeweils ca. 15 m, einer Breite von mind. 3 m und einer Höhe von ca. 70 cm bis 80 cm anzulegen. An der südexponierten Seite ist ein schmaler Wiesenstreifen anzulegen. Neben sehr groben Steinmaterial (bevorzugt aus dem lokalen Umfeld) sind bis zu 50% des Volumens auch Wurzeln einzubauen.

Außerhalb der beiden Steinriegel sind einheimische Sträucher wie Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen und Holunder anzulegen. Bei Pflanzung und Pflege ist darauf zu achten, dass die Beschattung der Steinriegel minimiert wird.

Pflege:

- Regelmäßige Mahd der Wiesenfläche (max. zweischürig) je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd zwischen März und Oktober). Auf Kreiselmäher ist zu verzichten. Es sind ausschließlich schonende Mähgeräte wie Balkenmäher oder Freischneider zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.
- Alle 2 bis 3 Jahre (je nach Zuwachs alternierend) sind die angelegten Legesteinhaufen freizustellen.
- Je nach Zuwachs bzw. bei einer max. Höhe von über 3 m sind die Sträucher zurück zu schneiden bzw. abschnittsweise auf Stock zu setzen.

Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen.

9.4. Maßnahmenfläche M3

Im Rahmen einer Erstpflanze ist die Freistellung der beiden zugewachsenen Lesesteinriegeln auf den Flächen M3 umzusetzen. Die Flächen sollen in einen offeneren Zustand überführt werden. Der geplante Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsgeltungsbereiches (außerhalb des Baugebiets), die Fläche ist jedoch gem. § 9 Abs. 1a BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Fällung der auf den Steinriegeln wachsenden Walnussbäume, mit Ausnahme eines Höhlenbaums auf Flurstück Nr. 236 und regelmäßiges Aufstocksetzen bei Wiederaustrieb.

In Abschnitten (ca. 20 m bis 25 m Länge) ist ein vollständig Aufstocksetzen aller Gehölze durchzuführen, sodass dauerhaft besonnte Abschnitte entstehen. Bei jedem Riegel ist jährlich nur ein Abschnitt aufstockzusetzen. In den ersten drei Jahren ist es notwendig, jedes Jahr einen Abschnitt pro Riegel zu bearbeiten. In den Folgejahren können in Abhängigkeit vom Neuzuwachs auch längere Abstände gewählt werden.

Auf der Südseite ist die Strauchschicht soweit zurückzuschneiden, dass keine Beschattung der Randbereiche durch überhängende Äste entsteht. Der Rückschnitt überhängender Äste jeweils entlang der gesamten Südseite soll in den ersten drei Jahren jährlich erfolgen. In den Folgejahren können eventuell in Abhängigkeit vom Neuzuwachs auch längere Abstände gewählt werden.

Aufstocksetzen und Rückschnitte sollen im Herbst (September/Okttober) erfolgen. Das Schnittmaterial ist zu entfernen. Sollte ein Rückschnitt erst im Winter möglich sein, muss das Schnittgut bis zum März liegen bleiben, um keine Störung von sich in Winterruhe befindlichen Tieren im Steinriegel zu verursachen.

Bei zu schnellem Wiederaustrieb kann es notwendig werden in Teilbereichen auch Wurzelwerk zu entfernen (nach Absprache mit biologischer Baubetreuung).

9.5. Maßnahmenfläche M4

Die bestehenden Wiesenflächen sind in ihrer Form langfristig zu sichern und in ihrer Bewirtschaftung zu extensivieren. Die Baumstandorte auf den Flächen M4 sind zu erhalten. Die Wiesenabschnitte sind naturnah und extensiv gemäß nachfolgendem Vorgehen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Südlich der Biotopstrukturen ist entlang des Lesesteinriegels ein Saumstreifen mit einer Breite von 3 m anzulegen. Der geplante Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsgeltungsbereiches (außerhalb des Baugebiets), die Fläche ist jedoch gem. § 9 Abs. 1a BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Pflege:

- Jährliche Mahd der Wiesenfläche (max. zweischürig) je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd im Juni/Juli). Auf Kreiselmäher ist zu verzichten. Es sind ausschließlich schonende Mähgeräte wie Balkenmäher oder Freischneider zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.
- Jährliche Mahd des Saumstreifens (max. zweischürig) je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd im Herbst). Auf Kreiselmäher ist zu verzichten. Es sind ausschließlich schonende Mähgeräte wie Balkenmäher oder Freischneider zu verwenden. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulchern sind unzulässig.

Innerhalb dieser der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen.

9.6. Maßnahmenfläche M5

Entlang des Hungergrabens ist ein naturnaher Gewässerrandstreifen, gekennzeichnet als M5, mit einer Breite von mindestens 5 m mit Initialpflanzungen einheimischer und regionaltypischer Gewächse (v.a. Laubbäume) umzusetzen. Der geplante Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsgeltungsbereiches (außerhalb des Baugebiets), die Fläche ist jedoch gem. § 9 Abs. 1a BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Zur Entwicklung eines extensiv bewirtschafteten Dauergrünstreifens auf den festgesetzten Flächen entlang des Hungergrabens hat eine flächendeckende Ansaat der Wiese mit einer autochthonen Kräuter-Wiesenmischung zu erfolgen. Die Flächen sind naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Um Nährstoffeintrag zu vermeiden, ist das anfallende Mähgut abzufahren. Der Mähzeitpunkt ist auf Juni und August festgesetzt, dies entspricht einer zweimaligen jährlichen Mahd. Das Mähgut ist als Heu abzufahren und in einem landwirtschaftlichen Kreislauf zu verwerten. Das Mulchen der Flächen sowie der Einsatz von Pestiziden sind untersagt.

Innerhalb der Flurstücke Nrn. 3705 und 3706 sind entlang des Gewässerrandstreifens in mehreren Abschnitten Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 10 m in einem gestaffelten Aufbau (Baumschicht direkt am Ufer, dahinter Strauch- und Krautschicht, Dauerwiesenfläche bzw. Grasweg in den Randbereichen zum Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen) anzulegen. Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Arten der o.g. Pflanzliste (vgl. 8.1 Allgemeines zur Grünordnung) werden dieser Anforderung gerecht. Auf den übrigen als M5 gekennzeichneten Flächen ist ebenfalls ein Gewässerrandstreifen auszubilden.

Es sind einzelne bzw. in kleinen Gruppen versetzte standortgerechte heimische Bäume und Sträucher gem. o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Aufgrund der Breite von 5 m ist ein gestaffelter Aufbau nicht möglich. Es sind flächige Ansammlungen von Pflanzengesellschaften zu bilden, die den jeweiligen Standortansprüchen gerecht werden. Die einzelnen Konzentrationszonen der Gehölzstreifen können in unterschiedlichen räumlichen Abständen voneinander ausgeführt werden, sodass diese durch die extensiv bewirtschafteten Dauerwiesen miteinander verbunden sind.

Die Abschnitte der gehölzbestandenen Gewässerrandstreifen sind bei Bedarf zu pflegen, eine ungelenkte Sukzession und natürliche Strukturentwicklung ist jedoch anzustreben.

9.7. Zuordnungsfestsetzung

Die in den Textziffern 9.2, 9.4, 9.5 und 9.6 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet.

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

Die zur Herstellung des Straßenkörpers benötigten Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke bis 50 cm Breite und Böschungen bis zu 5,0 m Breite sind auf privatem Grund zu dulden. Maßgebend ist die im Ausführungsplan dargestellte Straßenplanung.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hub“ der Stadt Bretten, Gemarkung Bretten-Sprantal. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie gegenseitig versetzte Pultdachformen. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind außerdem Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Abweichungen sind auch zulässig, wenn vollständig begrünte Dächer zur Ausführung gelangen.

Dachneigung

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Für vollständig begrünte Dächer sowie bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Abweichungen zulässig bzw. nach den Bestimmungen der LBO Baden-Württemberg bei Grenzgaragen teilweise auch notwendig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge sein. Negativgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Dachneigung von Giebelgauben und Zwerchhäusern muss der des Hauptdaches entsprechen.

Pro Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die First- bzw. die Schnittlinie der Dachflächen von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

Die Wandhöhe von Dachaufbauten darf maximal 1,5 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut des Dachaufbaus am Traufpunkt gemessen.

Vom Ortgang muss der Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster mindestens 2,0 m betragen.

Dachdeckung

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen zu halten. Blechabdeckungen sind nur zulässig, wenn bei außergewöhnlichen Dachformen und Dachaufbauten (z.B. Tonnendach) ziegelartige Dachdeckungen unmöglich sind und gewährleistet ist, dass von dem verwendeten Material keine Blendwirkung ausgeht. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

2. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche, die kleiner als 60 m² ist, ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinander liegende sogenannte „gefangene“ Stellplätze/Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen und Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Zur Befestigung von Wegen und Hofflächen sind Rasengittersteine, Pflaster mit groben Fugen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schotter-, Kies-, Glassplitter- und Steinflächen in der Hausvorzone ist unzulässig.

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

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzeinfriedungen mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,0 m mit Hinterpflanzungen oder
- Gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen oder
- Drahtzäune und vergleichbare Konstruktionen bis zu einer Höhe von 1,0 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen

Einfriedungen entlang von Nachbargrundstücken:

Zulässig sind Hecken und Sträucher sowie eingegrünte Drahtzäune.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. Tannen und Thuja, oder auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind einheimische freiwachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden (siehe auch Grünordnerische Festsetzungen / Pflanzliste Private Grünflächen).

5. Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die maximale Höhe von Stützmauern beträgt 1,0 m. Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen kann das Maß ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschritten werden. Sie sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu verputzen oder als Natursteinmauern auszuführen.

6. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung und Automaten sind kenntnisgabepflichtig, auch wenn sie nach § 50 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Nr. 2 zuwiderhandelt.

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

III. Hinweise

1. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung weitere unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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 Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

3. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

4. Auffüllungen / Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

5. Umweltschutz

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

6. Trinkwasserverordnung

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung 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 gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde zwischenzeitlich 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 Liter und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle drei Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

7. Wasserschutzgebiet „Bauschlötter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation ist die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (einschließlich Erdwärmesonden) nicht zulässig.

8. Industrieabwasser/AwSV

Es dürfen nur Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdeter Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal festgesetzt werden kann.

9. Abwasser

Für die Einleitung in das Gewässer ist rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Vorgaben auf der Internetseite des Landratsamtes zu beantragen.

10. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächengewässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicke-

rungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

11. Licht- und Blendschutz / Beleuchtung

Im Plangebiet kommt für die Straßenbeleuchtung die LED-Technik zur Anwendung. Die zum Boden abstrahlenden Leuchten besitzen eine hohe Energieeffizienz, sind Insektenfreundlich und schränken die Lichtverschmutzung ein.

12. Abfallsammelbehälter

Für die Leerung der Abfallsammelbehälter, die dem Baugrundstück im Südosten zugeordnet sind, müssen die Abfallsammelbehälter zu den Leerungszeiten an die Wohnstraße (Kreuzungsbereich Wohnstraße/Wirtschaftsweg) verbracht werden, weil eine Befahrung des Wohnwegeabschnitts im Südosten nicht gewährleistet werden kann.

13. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.