

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung (Entwurf)

über die dreizehnte Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020 S. 587), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I 1977, S. 1793), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2019 (GBl. S. 403) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am die dreizehnte Änderung des Bebauungsplans „Wanne III“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen: Die dreizehnte Änderung des vorgenannten Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 i.V.m. 13a BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung bildet.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

- Bebauungsplanänderung M 1:500 (zeichnerischer Teil)
- Abgrenzungsplan M 1 : 500
- Bebauungsplanänderungsvorschriften

in der Fassung vom

Beigefügt:

- Begründung in der Fassung vom
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Elke Wonenberg, Karlsruhe, vom 12.06.2020

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes für die Flurstücke Nrn. 9237, 9238, 9239, 9239/1, 9278 und 9279 wie folgt geändert:

1. Bauweise:

Die Bauweise von bisher „E“ für nur Einzelhäuser wird in „ED“ ausgetauscht, sodass nun neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind.

2. Anzahl der Vollgeschosse:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes erfährt die Bezeichnung der Anzahl der Vollgeschosse eine Änderung. Die Bezeichnung wird von I+UD in I+U o. D geändert. Dadurch wird nicht die Zahl der Vollgeschosse geändert, sondern lediglich konkretisiert, was der Plan durch diese Festsetzung aussagen will. Es sind weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig, von denen das zweite im Dach- **oder** im Untergeschoss zulässig ist.

3. Anzahl der maximalen Wohneinheiten:

Die Begrenzung der maximalen Wohneinheiten innerhalb der Nutzungsschablone WA1 und WA2 wird gestrichen, sodass auf den Grundstücken nun mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Baufenster werden gemäß dem beiliegenden zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung in ihrer horizontalen Ausrichtung vergrößert, sodass durchgehende Baufenster entstehen. Die Baufenster auf den Flurstücken Nrn. 9278 und 9279 werden zudem in ihrer vertikalen Ausrichtung vertieft, um innerhalb des Plangebietes gleiche Voraussetzungen in der Bebauungstiefe von 17,5 m auf den Grundstücken zu schaffen. Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Leitungsrecht darf nicht durch Garagen, Carports oder Nebenanlagen überbaut werden.

5. Garagen:

Garagen und offene Garagen (Carports) sind in dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Bei Eckgrundstücken ist aus technischen Gründen jeweils ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Flächen wie Straßen und Wegen einzuhalten.

5. Trauf- und Firsthöhen:

Die maximale straßenseitige (bergseitige) Traufhöhe wird von 3,50 m auf 4,50 m angehoben. Der Fußmesspunkt wird so verändert, dass nun zur Ermittlung der berg- und talseitigen Traufhöhe (Schnittpunkt Wandfläche mit Oberkante Dachhaut) die Straße als Fußmesspunkt herangezogen wird. Die talseitige Traufhöhe bleibt wie bislang bestehen (max. 5,5 m über Straßenniveau zulässig). Die Traufhöhe ist in Gebäudemitte zu ermitteln. Die Ermittlung der Firsthöhe wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung nicht geändert. Diese setzt sich weiterhin aus der Summe der bergseitigen Wandhöhe plus einem Wert von maximal 4,3 m zusammen.

6. Vorgartenbereich:

Es erfolgt eine Konkretisierung bezüglich der Zone zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze als Vorgartenzone: Diese Fläche ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten und mit kraichgautypischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Das Ausbringen von Kies, Steinen, Glassplittern oder Stelen ist nicht erlaubt. Weiterhin ist die großflächige Ausbringung von Rindenmulch, Holzhackschnitzeln als Hauptgestaltungselement nicht gestattet. Ein Ausbringen dessen ist nur in Form von punktuellen Elementen in Verbindung mit einer Bepflanzung mit kraichgautypischen Pflanzen oder in einer der Bepflanzung deutlich untergeordneten Form zulässig. Im Vorgarten sind Stützmauern aus Betonringen unzulässig. Notwendige Stellplätze oder Zuwegungen sind bis zu einer Fläche von 40% der Vorgartenzone hiervon ausgenommen und sind aus wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.) herzustellen.

7. Dachformen, Dachneigung:

Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen mit einem Flachdach (Dachneigung 0 – 7°) ausgeführt werden, wenn diese mindestens extensiv begrünt sind. Daneben sind weiterhin geneigte Dächer zulässig, wenn diese dieselbe Dachneigung wie der Hauptbaukörper aufweisen.

8. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nun bis zu einer Länge von 50% der Dachfläche zulässig. Die Wandhöhe der Gauben darf nicht höher sein als 1,5 m. Zum First und Ortgang müssen jeweils mindestens 1 m Abstand eingehalten werden. Zudem sind auch Zwerchgiebel zulässig, wenn diese sich architektonisch in die Gebäude einfügen.

9. Stellplatznachweis:

Die Anzahl der Notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

10. Minimierungsmaßnahmen:

Gehölzrodungen im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen (zwischen Oktober und Februar).

11. Hinweise:

Bei Bauvoranfragen oder Bauanträgen ist sicherzustellen, dass der Artenschutz eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seinen Beauftragten zu berücksichtigen ist. Bei Verdacht auf Fledermäuse (ältere Gebäude) sind artenschutzrechtliche Untersuchungen und der Nachweis, dass nicht gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, gegebenenfalls durch Fachpersonen zu erbringen. Eventuell dafür notwendige Vermeidungsmaßnahmen sind aufzuzeigen und vorher umzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“. Die innerhalb der Verordnung getroffenen Festsetzungen sind einzuhalten.

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wanne III“ sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

§ 5

Inkrafttreten

Die dreizehnte Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister