

A – Bauplanungsrechtliche Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 6, 6a und 8 BauNVO)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil unterscheidet der Bebauungsplan zwischen Misch-, Urbanen und Gewerbegebieten:

Nach § 6 (2) BauNVO sind in den Mischgebieten zulässig

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausgeschlossen sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) 8 BauNVO zulässigen und § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Nach § 6a (2) BauNVO sind in den urbanen Gebieten zulässig

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Nach § 8 (2) BauNVO sind in den Gewerbegebieten zulässig

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb der Gewerbegebietsausweisungen, der kombinierten Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen sowie den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel für Betriebe des Handwerks für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Ausnahmen gleicher Größenordnung können auch beim Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineral- und Brennstoffen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 22 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Bauweise

Für das Urbane Gebiet 1 gilt eine offene Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6.

Für das Urbane Gebiet 2 gilt eine offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7.

Für das Mischgebiet gilt eine offene Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7.

Ebenso wird bei den Gewerbegebietsfestsetzungen unterschieden in die Gewerbegebiete 1 bis 6:

Im Gewerbegebiet 1 gilt eine offene Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen und mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,7.

Im Gewerbegebiet 2 gilt eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längengrenzung), die Realisierung von bis zu 3 Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0.

Im Gewerbegebiet 3 gilt eine offene Bauweise, ermöglicht wird die Realisierung von bis zu 2 Vollgeschossen, die GRZ beträgt 0,6 und die GFZ 0,7.

Im Gewerbegebiet 4 gilt eine offene Bauweise, die Möglichkeit zur Realisierung von bis zu 3 Vollgeschossen, die GRZ beträgt 0,6 und die GFZ 0,85.

Im Gewerbegebiet 5 gilt eine abweichende Bauweise (ohne Längensbeschränkung), bis zu 4 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0.

Im Gewerbegebiet 6 gilt eine offene Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse ist auf 4 festgesetzt, die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,0.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe im Urbanen Gebiet 1 wird auf max. 9,00 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Unterer Höhenbezugspunkt) - gemessen in der Mitte der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen - begrenzt (max. Wandhöhe berücksichtigt auch Örtliche Bauvorschriften, Nr. 3. Satz 1).

Oberer Höhenbezugspunkt ist dementsprechend der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (Wandhöhe)

3. Überbaubare Grundstücksflächen/ Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Baugebiet MU1 sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Vorgartenbereichen der Gebäude Eingangsüberdachungen sowie an einer Vorgartenseite pro Wohneinheit eine eingeschossige bauliche Anlage mit einer max. Grundfläche von max. 4 qm zulässig. Weiterhin sind in den rückwärtigen Gartenbereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Wohneinheit an einer Gartenseite eingeschossige bauliche Anlagen mit einer max. Grundfläche von 2,5 qm zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im MU1 außerdem Nebengebäude bis zu 2,5 qm Grundfläche und Terrassen ohne Überdachung zulässig. Dachüberstände sind generell in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist im MU1 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro Wohneinheit nur ein eingeschossiges Nebengebäude mit max. 10 qm Grundfläche zulässig. Eine Überschreitung der vorgenannten Flächenangaben für die Vorgartenbereiche ist zulässig, soweit dies aus Brandschutzgründen für einen Rettungsweg erforderlich ist.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet MU 1 sind Gebäude traufständig auszurichten.

5. **vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Baugebiet MU 1 sind bei der Errichtung einer Gabionenwand an der südlichen Grenze des Flurstücks 2040 keine Abstandsflächen einzuhalten.

6. **Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Flächen für Stellplätze im Baugebiet MU 1 sind Offene Garagen (Carports) und Garagen unzulässig.

7. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebiets als Obstbaumwiese

Die geplante öffentliche Grünfläche ist als extensiv genutzte artenreiche Obstbaumwiese anzulegen. Es sind regional übliche Hochstamm-Obstbäume zu verwenden oder Wildobstsorten.

Die Wiese ist mit artenreichem autochthonen Saatgut anzusäen und extensiv durch Mahd mit Abtrag des Mähgutes zu pflegen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Pflanzlisten

7.2.1 Anlage einer gemeinschaftlichen Freifläche am Südrand des Baugebiets MU1

Die Fläche ist im oberen Bereich mit Gehölzen dicht abzupflanzen. Dazwischen sollen Wildobstbäume (bevorzugt Wildpflaume) gepflanzt werden.

Auf den sonstigen Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der nachfolgenden Pflanzliste.

Der Aufbau wird strukturreich ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Heister aus mittel- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten ist frei wählbar. Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrassenmischung zu begrünen.

Es sind für die Abpflanzung gebietsheimische, standortgerechte Gehölze (zertifiziertes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden.

Pflanzliste zu verwendender Gehölze:

Bäume/ Sträucher:

Vogelkirsche *Prunus avium*

Hunds-Rose *Rosa canina*

Feldahorn *Acer campestre*

Gew. Hasel *Corylus avellana*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Wildpflaume *Prunus insititia*.

7.2.2 Strauchpflanzung an der östlichen Begrenzung des Baugebiets MU1

Entlang der östlichen Begrenzung des Baugebiets ist auf voller Länge eine durchgängige Strauchpflanzung von mind. 1,0 m Breite vorzunehmen. Die Sträucher müssen bei ihrer Pflanzung eine Mindesthöhe von 1,0 m haben.

Es sind für die Abpflanzung gebietsheimische, standortgerechte Gehölze (zertifiziertes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden.

7.2.3 Baum- und Strauchpflanzungen im Baugebiet MU1

Gartenflächen

Auf den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche mit eingestreut werden. Koniferen (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

Bäume müssen bei ihrer Pflanzung in 1 m Höhe einen Stammumfang von wenigstens ca. 10 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben.

Die zulässigen Pflanzenarten sind der unten stehenden Pflanzliste zu entnehmen.

Stellplatzflächen im Baugebiet MU1:

Entsprechend den Planeinträgen sind im Bereich der Stellplätze 9 standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (entspricht ca. 6 cm Durchmesser) zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzbeete (Baumscheiben) von mindestens 2,00 m Breite x 2,00 m Länge und 1,50 m Tiefe herzustellen.

Die zugehörigen Pflanzbeete sind, in Absprache mit der Stadt Bretten / Amt Stadtentwicklung und Baurecht, ferner mit kleinwüchsigen Pflanzen und/oder Bodendeckern zu bepflanzen, welche dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste unter Nr. 7.2.2 (Mittel- bis großkronige Laubbäume/ Straßenbäume) zu entnehmen.

Pflanzliste

Mittelgroß- bis großkronige Laubbäume / Straßenbäume

| | |
|--------------|---------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus silvatica</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |

Winterlinde
Mehlbeere
sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche).

Tilia cordata
Sorbus aria

Mittelgroßkronige Bäume und Sträucher
alle heimischen Obstbäume

Grauweide
Mandelweide
Speierling
Elsbeere
Flatterulme
Hainbuche
Wildapfel
Feldahorn
Gemeine Felsenbirne
Gemeine Berberitze
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Wildbirne
Gemeiner Kreuzdorn
Schlehe
Faulbaum
Lavendelweide
Gemeiner Liguster
Feldrose
Hundsrose
Essig-Rose
Hecht-Rose
Mai-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Salweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Salix cinera
Salix triandra
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Ulmus laevis
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Acer campestre
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Pyrus communis
Rhamnus carthartica
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Salix elaeagnos
Ligustrum vulgare
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinelli
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe
Kletterspindel
Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein
Schlingenknöterich

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. vegetus
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii

Feldrose
Blauregen
Wildform des echten Weins
Kulturform des echten Weins

Rosa arvensis
Wisteria sinensis
Vitis vinifera ssp. sylvestris
Vitis vinifera ssp. vinifera

7.2.4 Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Auf den öffentlichen Grünflächen sowie in Straßenräumen und auf Parkplätzen sind standortgerechte heimische Bäume und Pflanzen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (entspricht ca. 6 cm Durchmesser) zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzbeete (Baumscheiben) von mindestens 2,00 m Breite x 2,00 m Länge und 1,50 m Tiefe herzustellen.

Die Pflanzbeete sind ferner mit kleinwüchsigen Pflanzen und/oder Bodendeckern zu bepflanzen, welche dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste unter Nr. 7.2.2 (Mittel- bis großkronige Laubbäume/ Straßenbäume) zu entnehmen.

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

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2040 sowie im Bereich der Wegeparzellen Flst. Nr. 2050 und 2306/1 sind die nachfolgenden Maßnahmen umzusetzen:

Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar

Gehölzrodungen für das Planvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vogel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.

Straßenbeleuchtung mit warmfarbenen LED-Leuchtmitteln

Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung entlang der Zufahrtsstraße „Am Knittlinger Berg“ ist gering zu halten und mit warmfarbenen LED-Leuchtmitteln, d.h. mit einer niedrigen Farbtemperatur auszustatten. Kaltes LED-Licht ist unbedingt zu vermeiden. Amber-LEDs ersetzen die bekannten Natriumhochdrucklampen.

Aufstellen einer Nistanlage mit Totholz für Wildbienen

An sonnigen und windgeschützten Plätzen ist im westlichen und später bei Überbauung im östlichen Teilbereich des Flurstücks 2040, eine Nistanlage (z.B. in Form von Lehmwänden, fertigen Brutrohren, Totholz) und das Aufstellen von Totholz (auch unbehandelte Holzpfähle) zu berücksichtigen.

9. Zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem Flurstück 2307 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten zur Sicherung von unterirdischem Leitungsbestand festgesetzt.

Im Bereich des Flurstücks 3416 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten für eine eingelegte Quellwasserleitung festgesetzt.

10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Baugebiet MU1.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu ist der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 66 \text{ dB(A)}$.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

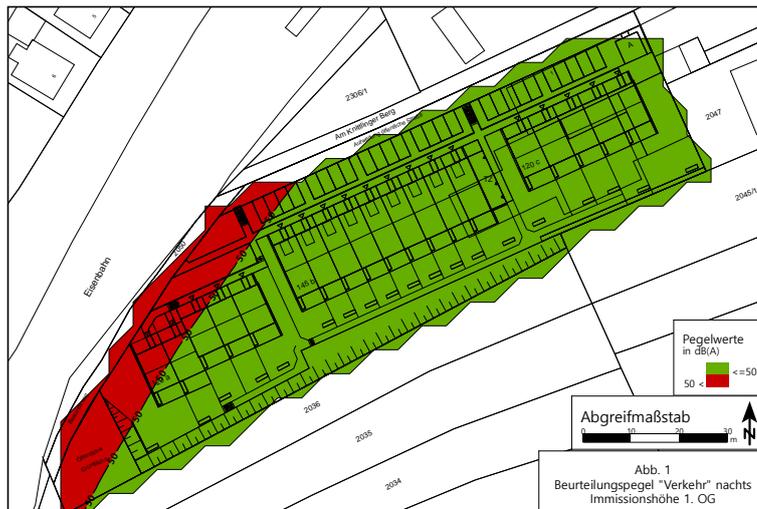
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschossweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der als Anlage beigelegten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 22-3115, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern westlich der im Plan gekennzeichneten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude können die Nacht-Beurteilungspegel geschossweise der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 22-3115, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

B – Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Die nachfolgenden baugestalterischen Vorschriften sind entsprechend den nachfolgenden Angaben (aus dem vorangegangenen Ursprungsbebauungsplan und den drei vorangegangenen drei Bebauungsplanänderungen) zu streichen, beizubehalten bzw. weiterhin zu beachten:

Baugebiete MI, MU2

Die Festsetzung zur max. Sockelhöhe von 0,70 m im Baugebiet MI gilt weiterhin wie bisher.

Die Festsetzungen zur Dachneigung (bei eingeschossigen Gebäuden max. 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 30°) sind beizubehalten bzw. zu beachten.

Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe (bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m) gelten weiterhin wie bisher bzw. sind zu beachten.

Baugebiete MI, GE

Die Festsetzung zu einer farblich einheitlichen Dachgestaltung von Gebäudeteilen in den Baugebiete MI, GE wird gestrichen (farblich einheitliche Dachgestaltung von Gebäudeteilen wird nicht vorgeschrieben).

Die Festsetzung zur Untersagung der Einzäunung von Stellplätzen wird gestrichen (Einzäunungen von Stellplätzen sind nicht vorgeschrieben).

1.2 Dachgestaltung im Baugebiet MU1

Im MU1 sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als symmetrische Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 32 – 38 ° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Technikgebäude.

Für untergeordnete Bauteile und sonstige Nebengebäude sowie Technikgebäude sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig.

Bei den Dachdeckungsmaterialien sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben unzulässig.

Im MU1 ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Länge der Dachgauben darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind, soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist, mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

Dies gilt auch für den Ersatz von bereits vorhandenen Erschließungsflächen oder Stellplätze durch neue Anlagen, soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist.

Die Anlage von Steingärten auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern ist unzulässig.

3. Stützmauern und Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Baugebiet MU1 sind Stützmauern und/ oder Geländeänderungen bis zu 2,50 m sichtbarer Höhe über Straßenoberkante von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Darüber hinaus sind zu den Stellplätzen hin Absturzsicherungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig (alternativ eine Bepflanzung mit Sträuchern von mind. 1,0 m Höhe).

Zugelassenes Material für Stützmauern: Naturstein, Bruchstein, Beton. Stützmauern sind vertikal zu begrünen (Rankpflanzen, Sträucher o.a.).

Geländeänderungen im Zuge der Errichtung vorgenannter Stützmauern sind genehmigungspflichtig.

4. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen. Der Abfallbehälterstandort im Baugebiet MU1 ist mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

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

5.1 Soweit Regenwasser bei entsprechenden Untergrundverhältnissen nicht auf dem eigenen Grundstück versickert wird und/oder eine sonstige reine Rückhaltung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist (z.B. auch über Gründächer), ist auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser – auf dem eigenen Baugrundstück – in geeignete technische Bauwerke mit gedrosseltem Kanalabfluss zu leiten. Die konkreten Vorgaben zur Dimensionierung der vorgenannten Anlagen und zum Drosselvolumen des Abflusses werden im Zuge der Entwässerungsgenehmigungen zu den einzelnen Bauantragsverfahren getroffen.

5.2 Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet.

5.3 Die unter 5.1 genannten Anlagen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Misch- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen. Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke ist Voraussetzung. Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

C - Kennzeichnungen

1. Bodenbelastungen/Altstandorte

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.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“, Gemarkung Gölshausen, befindet sich der Altstandort „Römerstr. 10“, BRE 015, umfassend das Grundstück Flst.Nr. 2049, Gemarkung Gölshausen.

Nach Bewertung vom 30.01.2006 anlässlich der Fortschreibung der HISTE wird dieser Altstandort hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B“ = Belassen, Entsorgungsrelevanz, geführt.

In Würdigung dessen sind bei anstehenden Bau-/Rückbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bezüglich Bauüberwachung und Entsorgung der anfallenden Rückbau-/Aushubmaterialien zu beachten.

Bauliche Veränderungen sind daher der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen bzw. mit dieser frühzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich der o.a. vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes befindet sich ferner der Altstandort BRE 142, Gewerbestr. 21, Grundstück Flst.Nr. 3415, Gemarkung Gölshausen. Anlässlich der Gefahrverdachtsuntersuchung im Jahr 2010 wurden leichte Auffälligkeiten in den Bodenproben festgestellt, von denen jedoch keine Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausgehen.

Dieser Altstandort wurde aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden und wird derzeit im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B“ = Belassen, Entsorgungsrelevanz geführt.

Bei anstehenden Bau- oder Rückbaumaßnahmen sind erhöhte Anforderungen bezüglich Bauüberwachung und Entsorgung der anfallenden Rückbau-/Aushubmaterialien zu beachten. Bauliche Veränderungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen bzw. mit dieser frühzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich der o.a. vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes befindet sich zudem der Altstandort BRE 143, Gewerbestr. 23, Grundstück Flst.Nr. 3415/1, Gemarkung Gölshausen. Dieser Altstandort wurde anlässlich der Fortschreibung der HISTE mit dem Handlungsbedarf „B“ = Belassen, Entsorgungsrelevanz, bewertet und wird im Bodenschutzkataster geführt.

Bei anstehenden Bau- oder Rückbaumaßnahmen sind auch hier erhöhte Anforderungen bezüglich Bauüberwachung und Entsorgung der anfallenden Rückbau-/Aushubmaterialien zu beachten. Bauliche Veränderungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen bzw. mit dieser frühzeitig abzustimmen.

D - Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet „Bauschlotten Platte“

Die Teilbereiche westlich der Römerstraße liegen in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ verboten.

E - Hinweise

1. Regenwassernutzung

Die Entnahme des Wassers aus der Zisterne zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen. Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in die Kanalisation einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke Bretten ist Voraussetzung.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie ein hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2. Starkregen

Im Plangebiet sind Beeinträchtigungen durch seltene Starkregenereignisse nicht auszuschließen. Hierzu ist vorrangig eine Eigenvorsorge von Grundstückseigentümern und -nutzern zu treffen. Weiterhin wird zur kurzfristigen Vorsorge auf die Starkregen-Warnapp der Stadt Bretten (Starkregen-Frühalarmsystem FAS; <https://www.starkregen.de/starkregen-app.html>) verwiesen.

3. Industrieabwasser/AwSV

Seit dem 01.08.2017 ist die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen sowie an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt. 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 Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz,

nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

3. Geänderte Trinkwasserverordnung vom 14.12.2012

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 gemäß § 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 Verordnungsgeber 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 Trinkwasserversorgung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt >400 L und/oder >3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

4. Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Es gilt ab 01.08.2023 die bundesweit einheitliche geltende neue Ersatzbaustoffverordnung, damit einher geht auch die Erneuerung der BBodSchVo sowie die Anpassung der DepVo.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. 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 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig ist 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 (Z 0) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Geotechnik

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.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

7. Archäologische Denkmalpflege

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 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 zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Empfohlene Artenschutzmaßnahmen

Keine Verwendung von großen Glasfronten in den oberen Gebäudegeschossen

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfronten und/ oder Glasscheiben über Eck sowie spiegelnde Flächen zu vermeiden, da Vögel „Glaswände“ nicht erkennen können. Alternativ können entspiegelte Materialien verwendet werden.

Glasfronten, die einige Meter hinter der Fassade versetzt sind, bilden keine Gefahr für die Vogel.