

Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Rinklingen

in der Fassung vom 29.04.2025

I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3-11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es wird grundsätzlich unterschieden in Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer Rettungswache.

1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 – 8 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben. Ausnahmsweise zulässig sind max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Rettungswache zugeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung einer Rettungswache

Zulässig sind:

Zulässig sind baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Rechtsplans festgesetzt durch:

- **Grundflächenzahl (GRZ)**
- **Gebäudehöhe (GH)**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,8 (GRZ II) zulässig.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GH), welche im zeichnerischen Teil / Rechtsplan eingetragen ist.

Die maximale Gebäude- bzw. Wandhöhe (WH), gemessen von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten unteren Bezugspunkt (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt gemäß Planeinschrieb 9,5 m bzw. 9,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe darf lediglich durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlgeräte, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 10 % der Dachfläche um maximal 1,0 m zugelassen werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

Teilbereich Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“:

Abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Teilbereich Mischgebiet:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Rechtsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Planeintragungen definieren die Gebäudestellung.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze jeweils mit ihren Zufahrten, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf der im zeichnerischen Teil des Rechtsplans entsprechend festgesetzten Fläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Unterirdische Teile von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im zeichnerischen Teil des Rechtsplans entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Automaten sind nicht zulässig.

Nebenanlagen sind maximal in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach bis max. 10° Dachneigung auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen), sind ausnahmsweise und in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 10 cm ist dabei zu gewährleisten. Für die Einsaat ist vorrangig gebietsheimisches Saatgut z. B. Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ oder vergleichbar, zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Eingangsüberdachungen).

8. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die im zeichnerischen Teil des Rechtsplans nicht als für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind naturnah als Vegetationsfläche anzulegen, überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig. Die Gestaltung mit Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen und Glassplittern ist unzulässig.

PKW-Stellplätze (ebenerdige Stellplätze), Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Der Unterbau ist entsprechend angepasst auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Zufahrt zur Rettungswache, Rangier- und Hofflächen vor den Hallenplätzen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne von § 14 BauNVO), um deren Funktionalität zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil des Plans eine Fläche für eine Umformerstation der Stadtwerke Bretten GmbH ausgewiesen.

10. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 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.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

11. Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten und gegebenenfalls auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Die Dachbegrünungsmaßnahme aus Ziffer 7 muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Gebäude oder Gebäudeteile abgeschlossen sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal aus dem Gesamtgebiet ist durch geeignete Maßnahmen auf maximal 35 Liter / s zu begrenzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen.

Vorab ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024) zugrunde zu legen.

Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in die Kanalisation einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke Bretten ist Voraussetzung.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten abzustimmen. Das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, entscheidet als untere Wasserbehörde, nach Vorlage eines Entwässerungskonzept, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser notwendig wird.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können:

- **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 Vögel 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.

- **Vermeidung von Vogelkollision an Glasscheiben**

Bei Planung von größeren Glasscheiben ($> 2\text{m}^2$), Durchsichten und Übereckverglasungen ist Vogelschutzglas zu verwenden, deren Markierungen für Vögel sichtbar sind. Möglich ist auch die Verwendung von mattiertem, gefärbtem, bedrucktem oder strukturiertem Glas sowie außen angebrachte Folien.

Aufgrund der Gehölznähe ist auf der Nordseite spiegelndes Glas sowie sonstige Spiegelungen durch die Verwendung transparenter Folien auf den Glasflächen oder durch die Nutzung mattierte Glasflächen zu vermeiden, auch wenn die Größe von je 2m^2 nicht überschritten wird.

- **Geringhaltung der Lichtemissionen**

Grundsätzlich ist auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung zu verzichten. Lichtquellen dürfen nicht angrenzende Grünflächen und / oder Gehölze ausleuchten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig. Lichtquellen sollen zielgerichtet sein und sind nach oben abzuschirmen. Es sind warmfarbene / bernsteinfarbene Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Gebäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Eine Bedarfsbeleuchtung ist vorzuziehen.

- **Artenreiche Wiesenmischung auf den Grünflächen**

Zur Förderung der Artenvielfalt und als Ergänzung der artenreichen Grünflächen um das Gebäude der Nahwärmeversorgung ist auf den verbliebenen Grünflächen eine artenreiche Wiesenmischung einzusäen, die extensiv gepflegt wird.

13. Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind im Plan gekennzeichnet. Diese sind bei Umstrukturierung des Areals zu sichern. Im Bebauungsplan werden Flächen zur Einräumung eines Leitungsrechtes festgesetzt. Die Streifen mit ca. 3 m Breite darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers bebaut oder bepflanzt werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist jederzeit sicherzustellen.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgrund des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms

Die Rechts- und Beurteilungsgrundlagen sowie die Beurteilung der Lärmimmissionen nach den Kriterien der TA-Lärm sind in dem erstellten Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I“ 3. Änderung“ vom 15.11.2024 durch Text, Tabellen und Abbildungen detailliert beschrieben.

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude im Plangebiet sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen und planrechtlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

15. 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 und Böschungen sind auf privatem Grund bei allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

16. Grünordnerische Festsetzungen

16.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Neben den geplanten Pflanzungen sind ggf. geplante Stützwände mit Höhenangaben darzustellen; die Stützwände sind auch in den Ansichten der Bauvorlagen darzustellen. 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 Gebäudes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Fertigstellung der Bepflanzung ist der Baurechtsbehörde unverzüglich schriftlich bekannt zu geben und mit Fotos zu dokumentieren.

Je 8 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum, welcher in 1 m Höhe einen Stammumfang von ca. 10-12 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben muss, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgebote sind dabei anzurechnen, von den Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Pflanzung von Säulen- und Formgehölzen ist unzulässig.

Bei Baumpflanzungen ist ein ausreichender Wurzelraum zu gewährleisten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit einem geeigneten Anfahrerschutz zu versehen. Die Baumquartiere innerhalb befestigter Flächen müssen eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Wurzelraumes von 6 m² aufweisen, wobei die Mindestbreite 2 m betragen muss.

Auf den privaten Grundstücken dürfen nur standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20% der Pflanzflächen) eingestreut werden. Die vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Hauses fertig zu stellen.

➤ Die nachfolgende Pflanzliste bildet Bestandteil dieser Festsetzung.

Die als Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und durchgehend flächig gärtnerisch zu mindestens 80 % mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerische Gestaltung der Vegetationsfläche erfordert eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen

zulässig. Auf eine Vielfalt der Bepflanzung ist zu achten. Einseitige Bepflanzungen, wie zum Beispiel reine Rasenflächen, sind unzulässig. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

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.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² herzustellen. Das Wasser der Verkehrsflächen ist über die Baumrigolen abzuleiten. Hierzu ist eine wasserdurchlässige bauliche Möglichkeit zum Schutz gegen Überfahren notwendig.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

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

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn (VG)	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	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
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe

Efeu

Wilder Wein

Feldrose

Clematis (+ Selektionen)

Hedera helix (+ Selektionen)

Parthenocissus (+ Selektionen)

Rosa arvensis

Pflanzenliste Feldhecke

Feldahorn

Gemeine Felsenbirne

Hainbuche

Roter Hartriegel

Kornelkirsche

Haselnuss

Eingriffeliger Weißdorn

Zweigriffeliger Weißdorn

Pfaffenhütchen

Gemeiner Liguster

Rote Heckenkirsche

Wildapfel

Schlehe

Wildbirne

Gemeiner Kreuzdorn

Faulbaum

Feldrose

Hundsrose

Hecht-Rose

Mai-Rose

Wein-Rose

Salweide

Lavendelweide

Schwarzer Holunder

Roter Holunder

Gemeiner Schneeball

Acer campestre

Amelanchier ovalis

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Crataegus laevigata

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Malus sylvestris

Prunus spinosa

Pyrus communis

Rhamnus cathartica

Rhamnus frangula

Rosa arvensis

Rosa canina

Rosa glauca

Rosa majalis

Rosa rubiginosa

Salix caprea

Salix elaeagnos

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum opulus

16.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Entlang der Straße „Am Eichholz“ im Norden des Plangebiets sind die vorhandenen Gehölze und Rankgewächse zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden - Württemberg

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“, Gemarkung Rinklingen.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben und stark reflektierenden / glänzenden Materialien ist unzulässig. Photovoltaik-Elemente sind hiervon ausgenommen.

Fassadenfarben dürfen eine Buntheit von 40 gemäß RAL Design System nicht überschreiten.

Geschlossene Wandflächen ohne Öffnungen von mehr als 25 m² sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, wenn die Wandhöhe über Erdanschluss 5 m oder mehr übersteigt. Auf die als Anlage beigefügte Pflanzliste wird verwiesen.

Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung vorgesehen.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Von Dachrand bzw. Außenkante Attika ist mit Solaranlagen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

Es gilt § 37 Abs. 1 LBO BW.

3. Einfriedigungen, Hecken und Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Geschlossene, lichtundurchlässige und blickundurchlässige Einfriedungen (z. B. Sichtschutzzäune, Gabionenwände, Mauern, Beton- und Metallwände) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,4 m zulässig. Lebende Einfriedungen (z. B. Hecken und Sträucher) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Entlang privater Grundstücksgrenzen gelten die einschlägigen Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG).

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z. B. Tannen und Thuja, oder auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind einheimische frei wachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung sind kenntnisgabepflichtig, auch wenn sie nach § 52 LBO Baden-Württemberg grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

- Werbeanlagen sind nur für bauliche Anlagen an der an der Stätte der Leistung zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem, flackerndem oder sonstigem bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind energiesparend und arten- und insektenfreundlich zu gestalten.
- Fahnen sind als Werbeanlage allgemein unzulässig.

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

Flächen für Abfallsammelbehälter sind einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodenbelastungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe (untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.

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

2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese gem. § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Dienststelle Karlsruhe) oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, 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. .

3. Umweltschutz

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

4. Bodenschutz

Allgemein

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

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

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub sind einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

Auffüllungen / Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelastet kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.2007 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.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabesowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen. Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

5. Geotechnische Hinweise

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge 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.

6. Wasserschutzgebiet „Bauschlatter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone III a des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ verboten.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück muss schadlos erfolgen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III a ist der vorsorgende Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Die Behandlung des abfließenden Regenwassers muss über eine 30 cm mächtige, bepflanzte Oberbodenzone stattfinden, auch eine Befestigung der Stellplätze mit bauartzugelassenem Versickerungspflaster (DiBt-Zulassung) ist möglich.

7. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurde 2024 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Relevanzuntersuchung) durchgeführt.

Durch die im Zuge der Planumsetzung unausweichlichen Eingriffe in Gehölzbestände und Grünflächen sind zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

8. Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

9. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. über 48 m³ / Std. im Mischgebiet über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.

Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Rechtsgrundlage: §§ 3, 4, 15 und 33 LBO, DVGW Arbeitsblatt W 405, § 2 LBOAVO)

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Die Versickerung oder Verrieselung von anfallendem unverschmutztem Oberflächenwasser ist zu prüfen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist ggf. nur nach entsprechender Vorbehandlung zulässig. Die Anlage von Retentions- und / oder Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bretten abzustimmen.

11. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

12. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: 29.04.2025