

.....

**Bebauungsplan „Überzwerches Gewann“ mit örtlichen Bauvorschriften,
Gemarkung Dürrenbüchig**
in der Fassung vom

.....

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich neben diesen textlichen Festsetzungen nach der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, im Baugebiet WA 1 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Bei Einzelhäusern in den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind nach § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(siehe auch Festsetzung Teil II, Nr. 6.)

Die Wandhöhe der bergseitigen Fassade im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist mit maximal 9,5 m festgelegt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nördlich der zentralen Erschließungsstraße ist die Wandhöhe der zur zentralen Erschließungsstraße ausgerichteten Fassaden auf max. 6,5 m beschränkt (Talseite der Straße).

Im Baugebiet WA 3 südlich der zentralen Erschließungsstraße sind bei den zur zentralen Erschließungsstraße ausgerichteten Fassaden Wandhöhen von max. 8,0 m zulässig (Bergseite der Straße).

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der Straßenkante der nächstgelegenen zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche jeweils in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront senkrecht auf die Gebäudefront gemessen.

Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Dachhaut in der höhenmäßigen Verlängerung der straßenseitigen Gebäudefront.

Zum Nachweis der Wandhöhe sind entlang der seitlichen Hauswände Geländeschnitte über die gesamte Grundstückstiefe mit Angaben der NN-Höhen mit den Bauvorlagen vorzulegen.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

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

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

Hauptgebäude sind entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auszurichten.

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

Stellplätze dürfen in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Bauflucht errichtet werden, wenn gewährleistet ist, dass wenigstens 50 % der Hausvorzone bei Einzelhäusern im Baugebiet WA 3 und 20 % bei Wohngebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 gärtnerisch angelegt sind.

Garagen und Carports sind außerhalb des in Satz 1 genannten Bereichs in den Baugebieten WA2 und WA3 mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straße anzuordnen. Im rückwärtigen Gartenbereich sind sie nicht zulässig.

Für Stellplätze, Carports und Garagenzufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberbefestigungen (wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenpflaster, offenporige Pflaster, Pflaster mit groben Fugen mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm oder Plattenbeläge u.ä.) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig.

6. **Max. Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die max. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

7. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf der straßenabgewandten Seite hinter der hinteren Baugrenze nur bis zu 40 m³ umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

8. **Versorgungseinrichtungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 20 BauGB)**

Das Anbringen von Mastfundamenten und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Die Straßenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszugestalten:

- Minimierung von Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung).
- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachaktive Insekten (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll 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.

9. **Öffentliche Grünfläche/ Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)**

Öffentliche Grünflächen Straßenraum

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Zur Berücksichtigung von Klimawandelanforderungen sind orientiert an der GALK-Straßenbaumliste vorrangig folgende Bäume zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere	Sorbus aria

Die öffentlichen Grünflächen Straßenraum sind ansonsten standorttypisch zu entwickeln: eine extensiv genutzte Wiese ist anzulegen.

10. **Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Regenwasserrückhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 sowie Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Wasserrückhaltung ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von mind. 175 m³ vorzusehen (Öffentliche Grünfläche - RRB). Pro Sekunde dürfen maximal 190 l Regenwasser an den Kanal abgegeben werden. Die exakte Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist im Rahmen der Detailplanung festzulegen. Die Fläche des Beckens ist mit einem Zaun von mind. 1,25 m Höhe einzufrieden.

Die Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB an die zur Regenrückhaltung führenden Regenwasserkanäle in der zugeordneten Erschließungsstraße anzuschließen und diese sind zu nutzen. In die Regenwasserkanäle ist nur unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung einzuleiten.

Auf der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche - RRB ist innerhalb der Retentionsfläche eine Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden anzusäen. Zu verwenden ist eine entsprechende gebietsheimische Kräuter- und Grasmischung.

11. **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

(Zu den Baugrundstücken siehe auch die örtlichen Bauvorschriften (II. Nr. 3.) sowie die Hinweise (IV.))

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum entsprechend der Pflanzliste in der Hausvorzone zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen.

Je angefangene 400 m² Freifläche 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 Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit 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.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

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

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

Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis</i> (+ Selektionen)
Kletterspindel	<i>Euonymus fort. var. vegetus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i> (+ Selektionen)
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelieber	<i>Lonicera carpifolium</i> i.S.
Wilder Wein	<i>Parthenocissus</i> (+ Selektionen)
Schlingenknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den in der Plankarte festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

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

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und damit einhergehende Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie von bis zu 2,0 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Überzwerches Gewann“.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind entsprechend dem Planeintrag das Satteldach, gegenseitig versetzte südorientierte Pultdächer sowie das Walmdach. Zulässig sind auch Dächer als Flachdächer mit Dachbegrünung. Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

Zulässige Dachneigung: siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen oder Grautönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind zumindest extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Bei Sattel- und Walmdächern sind alle Traufen in einheitlicher Höhe anzuordnen.

An Dachaufbauten sind nur solche mit Schleppe- oder Satteldachgauben zulässig. Es 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 Breiten der Dachgauben darf 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

Im Baugebiet WA 3 sowie bei Doppelhäusern im Baugebiet WA 2 sind wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Baugebiet WA 1 und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) im Baugebiet WA 2 müssen mindestens 20 % der Hausvorzone durchgehend und flächig bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

In der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen unzulässig.

Als Einfriedungen sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter I., 11. zulässig. Weiterhin sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste unter I., 11. zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf der bebauten Grenze eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit Sichtschutzwänden bis zu 3,00 m Länge zulässig. Die Wände dürfen über ihre gesamte Länge höchstens 2,00 m hoch sein.

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

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

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen, z.B. für die Anlage von Freisitzen usw. darf das Grundstück terrassiert werden.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf das Grundstück max. 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände abgegraben oder aufgeschüttet werden. Ansonsten gilt § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über Straßen- bzw. Gehwegniveau zulässig.

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

(Zu den Baugrundstücken siehe auch den Hinweis zur Regenwassernutzung (IV., 4.))

Auf die Dachflächen fallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 Liter/m² auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter/m² projizierter Dachflächen betragen. 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 auf dem Hauptgebäude kann bei entsprechenden Kapazitätsnachweisen bei der Dimensionierung einer Zisterne angerechnet werden.

Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal in der zugeordneten Erschließungsstraße 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 ist in den Bauvorlagen darzustellen.

8. Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) der LBO, welcher generell nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

1 Stellplatz für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche

1,5 Stellplätze für Wohnungen von 80 bis 100 m² Wohnfläche

2 Stellplätze für Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche

Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) gilt die erhöhte Stellplatzverpflichtung nur für Gebäude an den Enden einer Hausgruppe.

9. Platzsparende Bauart von Stellplätzen und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Bei der Erfüllung der Stellplatzpflicht für Stellplätze kann der 2. Stellplatz (oder Stellplatz zusätzlich zu Garage) bei Ein- und Zweifamilienhäusern auch ein gefangener Stellplatz sein (Anordnung hintereinander).

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Zum Plangebiet sind keine nachrichtlich zu übernehmenden Tatbestände bekannt.

IV. Empfehlung

Bei privaten Bauvorhaben wird aufgrund von im Plangebiet teilgebietlich hoch anstehendem Festgestein die Erstellung eines Bodengutachtens bzw. Baugrundgutachtens empfohlen.

V. Hinweise

1. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten

Es wird auf die Anwendbarkeit der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten hingewiesen (Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2018 zur Vorlage 212/2018). Diese beinhalten im Zuge einer Einzelfallprüfung und bei Einhaltung der Förderbedingungen u.a. eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Miet-Wohnungen.

2. 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).

3. 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 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.

Nach 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 und öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

4. Regenwassernutzung

Die Entnahme des Regenwassers aus Zisternen auf den Grundstücken zur Verwendung zur Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, 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.

6. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einzelfallprüfung).

7. Pflicht zur Anbringung von Fotovoltaikanlagen auf Gebäudedächern

Gem. § 8a Abs. 1 und 2 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) besteht ab dem 01.05.2022 eine Verpflichtung, beim Neubau und ab dem 01.01.2023 bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen von Wohnhäusern eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung anzubringen. Die Erfüllung der Pflicht ist gem. § 8a Abs. 3 KSG BW über eine schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur gegenüber der Stadt Bretten (Untere Baurechtsbehörde) nachzuweisen.

8. Pflicht zur Vorsorge für Ladeeinrichtungen der E-Mobilität in Mehrfamilienhäusern

Gem. § 6 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist bei neu zu errichtenden Wohngebäuden mit mehr als 5 erforderlichen Stellplätzen jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

9. Klimawandelangepasste Pflanzenauswahl für Baugrundstücke

Für die Baugrundstücke wird bei der Pflanzenauswahl eine zusätzliche Orientierung an Klimawandel-Anforderungen (z.B. Orientierung an der GALK-Liste) empfohlen. Bei Orientierung an entsprechenden Pflanzlisten ist auf Wuchshöhe und -breite zu achten.

10. Baum- und Strauchfällungen

Baum- und Strauchfällungen sind im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig, also zwischen Oktober und Februar.

11. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Bepflanzung

Bei Bepflanzungen und Einfriedungen ist ansonsten das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu beachten.

12. Umweltschutz

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

13. 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.

14. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Sollten beim Vollzug der Planung 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.

15. Beteiligung von Medienträgern und Wasserbehörden bei der Erschließungsplanung

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die öffentlichen und privaten Medienträger sowie die zuständige Wasserbehörde in die Umsetzung der Erschließung im öffentlichen Raum einzubeziehen.

Aufgestellt: 07. September 2021