

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung (Entwurf)

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“, Gemar- kung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I 2021 S. 2939), der Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 2021, S. 1802), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2019 (GBl. S. 403) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am
die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Tunnel“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen: Die erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 i.V.m. 13a BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan zur Bebauungsplanänderung vom September 2021. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften werden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften entsprechend ergänzt oder ersetzt, soweit sie vom Geltungsbereich der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes erfasst werden.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

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

in der Fassung vom

Beigefügt:

- Begründung in der Fassung vom
- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Büros Elke Wonnemberg, Karlsruhe, vom 28.08.2021 (ergänzt am 06.09.2021)

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ werden die bislang geltenden Festsetzungen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wie folgt geändert:

I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

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

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil (Rechtsplan) wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf bis zu 4 Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl und die maximale Geschossfläche werden festgesetzt durch:

- Grundflächenzahl (GRZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)
- Geschossflächenzahl (GFZ., siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Für den Planbereich werden neue Wand- und Gebäudehöhen gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die Wandhöhe wird auf 15 m und die Firsthöhe auf 15,5 m festgelegt.

Unterer Bezugspunkt:

Als Fußmesspunkt zur Höhenbestimmung wird das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße (Kleiststraße) bestimmt. Die Wand- und Gebäudehöhen werden an der Hinterkante Gehweg ermittelt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist das Maß zwischen Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut gemessen in Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO):

3.1. Bauweise:

Für das Grundstück wird gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise festgelegt. Es sind nur Mehrfamilienhäuser gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone zulässig (siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan).

In der abweichenden Bauweise können die Gebäude innerhalb des Baufensters ohne Längenbegrenzung errichtet werden.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan). Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Dachüberstände, Erker, Balkone, etc.) überschritten werden.

4. Stellplätze

Private Stellplätze sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Baufenster zulässig und mittels Rasengittersteinen auszuführen. Weitere Stellplätze sind in Form von in die Gebäude integrierten Garagengeschossen zulässig.

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

Nebenanlagen wie erforderliche Zuwege, Rampen, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Begrenzung der Bodenversiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Der Gesamtanteil aller überbauten, versiegelten und befestigten Flächen eines Grundstücks darf gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 50 von 100 überschreiten.

Park- und Stellplätze, erforderliche Zuwege, sonstige versiegelte Flächen (z.B. Terrassen) sowie Mülltonnenstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainsphaltpflaster etc.).

7. Grünordnerische Festsetzungen:

7.1 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene private Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes ist entsprechend ihrem Bestand zu erhalten. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen, und Thuja, oder aus Kirschlorbeer sind nicht zulässig. Sollten Gehölze abgängig werden, sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

7.2 Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist in ihrer Gestalt zu erhalten. Der offene östliche Hang ist von Bepflanzungen frei zu halten. Abgängige Gehölze im Bereich der Böschung sind entsprechend der Pflanzliste nach zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

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

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Gemeine Felsenbirne	<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>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</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>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

7.3 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar) und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eier und Jungtieren zu vermeiden.

- Ein Abriss von bestehenden Gebäuden ist im Zeitraum ab Ende Oktober bis Ende Februar (Winterhalbjahr) durchzuführen. So kann sichergestellt werden, dass sich keine brütenden Vögel oder Fledermäuse in oder an Gebäuden aufhalten.
- Der offene östliche Hang ist von jeglicher Baustellennutzung freizuhalten.
- Der südlich im Plangebiet gelegene Hang ist zu erhalten. Die notwendigen Eingriffe in die Gehölzstrukturen durch den Arbeitsraum sowie durch den Bau der Besucherstellplätze sind durch Nachpflanzungen auf dem Flurstück 5195/1 auszugleichen. Das angrenzende Flurstück 5195/1 gehört ebenso wie das neue Baugrundstück der Städtischen Wohnungsbau GmbH Bretten. Es sind im nördlichen Bereich des Flurstückes 5195/1 vorwiegend entlang der Böschungskante mindestens sieben großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen (Stammumfang 18-20 cm). Empfohlen werden Hainbuche, Spitzahorn und/oder als kleinerer Baum Feldahorn. Es besteht die Möglichkeit statt sieben großkronigen Bäumen auch fünf großkronige sowie zwei säulenförmige Bäume zu pflanzen, solange der festgesetzte Stammumfang von 18 – 20 cm eingehalten wird.
- Der offene östliche Hangbereich ist durch Pflegemaßnahmen zu erhalten. Dieser soll so gepflegt werden, dass eine Ausbreitung von Brombeeren und weiteren aufkommenden Bäumen in diesem Bereich verhindert wird.
- An den neuen Gebäuden sind in geschützten lichtarmen Bereichen mindestens je zwei Fledermaus Fassadenquartiere aufzuhängen (z.B. Fa. Schwegler 1FQ). Die Süd- oder Ostseite ist zu bevorzugen. Im Vorfeld ist dazu eine frühzeitige Absprache mit einer Fachperson notwendig.

II. Örtliche Bauvorschriften

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Teiländerung (1. Änderung) des Bebauungsplanes „Am Tunnel“, Gemarkung Bretten. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° – 10°.

1.2 Dachaufbauten, Dachdeckung und Solaranlagen

Flach- und Pultdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

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

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nach § 50 LBO grundsätzlich verfahrensfrei sind. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (in den Erdgeschosszonen). Sie müssen sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade einfügen. In Obergeschossfenstern und auf Dächern dürfen Werbeanlagen und Firmenzeichen nicht

angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Fahnenwerbung sind unzulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

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

III. Hinweise:

1. Bodenbelastungen

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

2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs, in welchem mit denkmalschutzrechtlichen Funden zu rechnen ist

Sollten bei der Durchführung einer baulichen Maßnahme dennoch archäologische Funde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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. 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. §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und DIN 18915).

5. Wasserschutzgebiet „Bauschlotten Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt 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.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ verboten.

Anlagen Wassergefährdungsklasse	Oberirdische Anlagen	Unterirdische Anlagen
1	ohne Begrenzung zulässig	mehr als 1000 m ³

2	mehr als 100 m ³	mehr als 40m ³
3	mehr als 10 m ³	mehr als 1m ³

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal freigesetzt werden kann.

6. Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

7. 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 Regel der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde zwischenzeitlich novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

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

8. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, 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.

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

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

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tunnel“ bleiben von dieser Änderung unberührt und sind weiterhin im restlichen Planänderungsgebiet gültig.

§ 5

Inkrafttreten

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

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister