

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung (Entwurf)

über die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020 S. 587), § 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 zweite Änderung des Bebauungsplans „Gymnasiumsgelände“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen: Die zweite Änderung des vorgenannten Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 i.V.m. 13a BauGB.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

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

in der Fassung vom _____

Beigefügt:

- Begründung in der Fassung vom _____
- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Büros Elke Wonnemberg, Karlsruhe, vom 30.09.2020

§ 3 Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung:

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil (Rechtsplan) werden im Plangebiet Bereiche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiet

Im Mischgebiet MI sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 BauNVO zulässig. Sonstige nach § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Sonstiges Sondergebiet Schule

Das Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schule festgelegt. In diesem Gebiet sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Nutzung des Schulbetriebes dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Gebäude Bronnerbau wird gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes von bisher maximal 4 Vollgeschossen auf bis zu 5 Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse bei den übrigen Schulgebäuden bleibt unverändert. Für das Wohn- und Geschäftsgebäude im MI werden gemäß dem vorhandenen Bestand 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.2. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Baufenster werden gemäß dem beiliegenden zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vergrößert. Zusätzlich wird der Verbindungsbau zwischen dem Bronner- und dem Seemannbau mit einem Baufenster belegt. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Weißhoferstraße 46 erhält ein eigenes Baufenster.

2.3. Tauf- und Firsthöhen:

Es werden Trauf- und Firsthöhen für die Gebäude festgelegt. Diese orientieren sich am vorhandenen Bestand. Der Fußmesspunkt ist das Straßenniveau, gemessen in Gebäudemitte. Für den Bronnerbau werden neue Trauf- und Firsthöhen gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die First- bzw. Gebäudehöhe wird hier auf 19 m und die Wandhöhe auf 16 m festgelegt. Das festgelegte Maß darf hier auf der Talseite um bis zu 4 m überschritten werden.

Im Bereich des MI wird eine Firsthöhe von 10,5 m und eine Wandhöhe von 6 m festgesetzt.

3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahme:

- Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis März vorgenommen werden.
- Die Holzverkleidung am Bronnerbau darf nur in den Wintermonaten (November bis Februar) entfernt werden, um eine Tötung oder Vergrämung von Fledermäusen auszuschließen.
- Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sind vier Fledermauskästen im Bereich des Sockelvorsprunges des neuen Daches des Bronnerbaus, zwei an der Ost- und zwei an der Westseite des neuen Geschosses anzubringen.
- Die fünf derzeit am Bronnerbau angebrachten Mauerseglerkästen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durch neue zu ersetzen und im Bereich des Staffelgeschosses an der Westseite im rückwärtigen Bereich anzubringen.

CEF-Maßnahme: Um die durch die Sanierung wegfallenden Strukturen in Form der Holzverkleidung zu ersetzen und vorab neue Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen, sind am benachbarten Seemannbau an der Nordseite der Fassade drei Fledermauskästen zu installieren. Diese Maßnahme muss vor dem Ende des Jahres 2020 erfolgen, sofern im Frühjahr 2021 mit dem Umbau des Bronnerbaus begonnen wird. Diese Maßnahme ist auch bei eventuellen zeitlichen Verzögerungen den Vorgaben entsprechend umzusetzen.

4. Hinweise:

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

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes existiert eine Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Anforderungen zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung); diese ist zu beachten.

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Bretten,

Wolff
Oberbürgermeister