

.....

Bebauungsplan Wohngebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“, Gemarkung Büchig
in der Fassung vom 24. JULI 2018

.....

I. Planungsrechtliche und grünordnungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplanvorschriften)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4,6 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Festgelegt ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- **Grundflächenzahl (GRZ):** siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- **Geschossflächenzahl (GFZ):** siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan
Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind nach § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen. Für Reihen- und Mehrfamilienhäuser gilt diese Festsetzung nicht; hier erfolgt die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen, die Vollgeschosse sind.
- **Anzahl der Vollgeschosse:** siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch

- **Wandhöhen (WH,** siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)
- **Firsthöhen (FH,** siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Wandhöhen:

Die in Hausmitte, bezogen auf die Erschließungsstraße, gemessenen Wandhöhen dürfen bei Einfamilien- und Doppelhäusern maximal 6,50 m betragen, bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern maximal 7,5 m. Am tiefsten Punkt des Geländes (Gebäudeecke) darf das Maß um maximal 1,50 m überschritten werden.

Abweichend von § 6 (1) LBO Baden-Württemberg wird bei der Berechnung der Wandfläche und der Wandhöhe von talseitig gelegenen Grenzgaragen die Höhenlage der Achse der Erschließungsstraße vor der Garage und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt, wenn die Garage max. 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegt.

Firsthöhen:

Die Firsthöhe darf die tatsächlich ausgeführte Wandhöhe um maximal 5,5 m übersteigen.

Für Einfamilien- und Doppelhäuser gilt: Aufgrund der Hanglage mit ihrer Topografie muss eines der beiden Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Baugebiet ist die „offene“ Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

Erweiterungszone: In dem Bereich der Nutzungsschablone WA2 sind in der Erweiterungszone Garagen, offene Garagen (Carports), Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen sowie Stellplätze zulässig. Diese Anlagen sind nur 1-geschossig zulässig.

5. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden darf die maximale Grundstücksgröße das Maß von 700 m² nicht überschreiten, lediglich die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser dürfen größer sein.

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

Garagen, offene Garagen (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Erweiterungszone: In dem Bereich der Nutzungsschablone WA2 sind in der Erweiterungszone Garagen, offene Garagen (Carports), Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen sowie Stellplätze zulässig. Diese Anlagen sind nur 1-geschossig zulässig.

Gemäß § 21a (4) BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen unberücksichtigt.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Für Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten 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.

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

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für Abfallbehälter, von mehr als 10 m² Gesamtgrundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

8. Versorgungseinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 12 und 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.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.). Der gewählte Unterbau ist auf die bestehenden Untergrundverhältnisse abzustimmen und ausreichend groß zu bemessen.

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

Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Rohrsystem in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 l/sec auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 30 Liter/m² projizierter Dachfläche betragen. Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche des zukünftigen Wohngebäudes und der Garage, unabhängig von Dachform und Dachneigung. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Zum Schutz der Unterlieger ist zur Regenwasserrückhaltung ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 320 m³ erforderlich. Pro Sekunde dürfen maximal 120 Liter an das vorhandene Mischsystem abgegeben werden.

11. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß den Eintragungen im Plan sind die Straßen als Tempo 30-Zone mit einseitig geführttem Gehweg festgesetzt, die Haupteinfahrtsstraße verfügt über beidseitige Gehwege. Zwei Querstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - als verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehweg - festgesetzt. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ebenso ein landwirtschaftlicher Weg entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze sowie zwei private Mistwege im nördlichen Bereich des Plangebietes.

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

Die zur Herstellung des Straßenkörpers benötigten Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke bis 50 cm Breite und Böschungen bis zu 5,0 m Breite sind auf privatem Grund zu dulden. Maßgebend ist die im Ausführungsplan dargestellte Straßenplanung.

13. Grünordnerische Festsetzungen

13.1. Öffentliche Grünflächen/Straßenbäume (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Bereits vorhandene und zu erhaltende Bäume sind im Bebauungsplan und einem separaten Plan gekennzeichnet.

Gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Bereich des Straßenraums Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm 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 4,00 m Länge und 1,50 m Tiefe herzustellen. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material enthalten.

Neue Baumpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis
Sowie Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche).	

13.2. Private Grünflächen: Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieser muss in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht ca. 4,0 bis 4,5 cm Durchmesser haben). 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. Diese Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses fertigzustellen.

Pflanzliste

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche alle heimischen Obstbäume sowie	
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus Fastigiata
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre

Speierling
Gemeine Felsenbirne
Wildapfel
Schlehe
Wildbirne

Sorbus domestica
Amelanchier ovalis
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus communis

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

14.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die Baumreihe entlang des Neibsheimer Weges (Verlängerung Pfarrer-Kempf-Straße) wird von Fledermäusen als Leitlinie genutzt. Die Baumfällungen sind aufs notwendige Minimum zu beschränken. Die Baumreihe bleibt somit funktionell erhalten.
- Der Erhalt von Bäumen ist prioritär (siehe auch 14.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- Baumfällungen sind ausschließlich von Oktober bis Februar zulässig, d.h. außerhalb der Vogelbrutsaison.
- Zur Vermeidung eines Summationseffektes, müssen, entsprechend der Anzahl gefälltter Bäume, vergleichbare Gehölzpflanzungen im Eingriffsgebiet vorgenommen werden. Dies geschieht durch die Neupflanzung von Bäumen im nördlichen Böschungsbereich und von Straßenbäumen.
- Zum Schutz des nahe gelegenen FFH-Gebiets vor Licht- und Lärmimmission ist eine Hecke oder Baumhecke aus einheimischen, standorttypischen Gehölzen mindestens 3-reihig (Höhe mindestens 3 m, Breite mindestens 5 m) entlang der gesamten Westgrenze zu pflanzen.
- Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Wasserhaushalt im Plangebiet zu verbessern.

14.2. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbebauungsplans

Maßnahmenfläche M1

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Fläche (M1) zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie ist als Wiese anzulegen, die zweimal pro Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren. Die Wiese ist durch eine Bepflanzung mit einheimischen, regional typischen hochstämmigen Streuobstbäumen oder einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro 200 m² ist ein Gehölz der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsfläche widersprechen.

Die o.g. Maßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen; sie müssen dauerhaft sein. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der folgenden Pflanzliste.

Pflanzliste

Spitzahorn
Bergahorn

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis
Vogelkirsche	Prunus avium

Sowie Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche).

Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel

sowie alle Wildobstarten und hochstämmigen lokalen Obstbaumsorten.

Zur Eingrünung des neuen westlichen Ortsrandes und zum Schutz des westlich gelegenen FFH-Gebietes vor Licht- und Lärmimmission ist auf öffentlichen Flächen ein 6,00 m breiter geschlossener Heckenzug aus heimischen frei wachsenden Straucharten und Gehölzen (keine Schnithecke) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Pflanzgebot; siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan). Die Bepflanzung ist dreireihig versetzt vorzunehmen und die Hecke soll eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen. Es sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Innerhalb dieser Flächen ist eine ca. 1 m breite und max. 30 cm tiefe Mulde zur Ableitung von Regenwasser auszubilden.

Pflanzliste

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
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
Zweiggriffeliger 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
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea

Schwarzer Holunder
 Roter Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball

Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

14.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans (§ 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche M2

Im Randbereich des Gabenwaldes, nördlich an die K3506 zwischen Bauerbach und Büchig ist die Errichtung einer Amphibienstopprinne durchzuführen.

Die Amphibienstopprinne wird quer zu dem Waldweg „Richtweg“ eingebaut, der in die K 3506 zwischen Kilometer 0,200 und 0,400 einmündet. Die Amphibienstopprinne wird auf einer Länge von 6 m in den „Richtweg“ eingelassen und besteht aus in den Boden eingelassenen, wasser-durchlässigen Stahlbetonrinnenelementen (U-Profil) mit einer Stahlgitter-Rostabdeckung nach DIN EN ISO 1461. (Die Maßnahme wurde bereits Anfang des Jahres 2018 umgesetzt.)

Maßnahmenfläche M3

Die Maßnahmenfläche M3 ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Es wird eine Umwandlung zu einer Streuobstwiese geschehen.

Zur Entwicklung einer Wiesenfläche hat die Ansaat der Wiese mit einer authochthonen Kräuter-Wiesenmischung zu erfolgen. Die Fläche ist naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Um Nährstoffeintrag zu vermeiden ist das anfallende Mähgut abzufahren. Der Mähzeitpunkt ist auf Juni und August festgesetzt, dies entspricht einer zweimaligen jährlichen Mahd. Das Mähgut ist als Heu abzufahren und in einem landwirtschaftlichen Kreislauf zu verwerten. Das Mulchen der Streuobstwiesenflächen ist untersagt. Pro 100m² ist ein hochstämmiger, lokaltypischer Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist für Ersatzpflanzung zu sorgen. Der Baumschnitt hat fachmännisch nach den Regeln des Streuobstbaues in der Vegetationsruhe zu erfolgen. Das Schnittgut ist unmittelbar nach dem Schnitt aufzunehmen, abzufahren und ordnungsgemäß verwerten. Der Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden ist auf den festgesetzten Flächen sowie auf dem Bewuchs darauf verboten.

14.4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan und in einem separaten Plan gekennzeichneten landschaftsprägenden Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten (behutsamer fachmännischer Schnitt, jedoch kein Verjüngungsschnitt, Sicherung des notwendigen Lebensraumes durch Erhaltung des Wurzelraumes in der Größenordnung der Kronenraumausdehnung, Berücksichtigung der DIN 18920 bei angrenzenden Baumaßnahmen).

14.5 Zuordnungsfestsetzung

Die in den Textziffern 14.2. und 14.3. festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“ der Stadt Bretten, Gemarkung Büchig. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie gegenseitig versetzte Pultdachformen. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn vollständig begrünte Dächer zur Ausführung gelangen.

Dachneigung

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Für vollständig begrünte Dächer sowie bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Befreiungen zulässig bzw. nach den Bestimmungen der LBO Baden-Württemberg bei Grenzgaragen tlw. auch notwendig.

Die Anlagen (Garagen, offene Garagen (Carports), Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen) der Erweiterungszone (Nutzungsschablone WA2), sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge sein. Negativgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Dachneigung von Giebelgauben und Zwerchhäusern muss der des Hauptdaches entsprechen. Pro Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die First- bzw. die Schnittlinie der Dachflächen von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Wandhöhe von Dachaufbauten darf maximal 1,5 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut des Dachaufbaus am Traufpunkt gemessen. Vom Ortgang muss der Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster mindestens 2,0 m betragen.

Dacheindeckung

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

Metalldächer aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Die Anlagen (Garagen, offene Garagen (Carports), Einhausungen für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen) in der Erweiterungszone (Nutzungsschablone WA2), sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Begrünte Dächer sind zulässig, empfohlen werden insbesondere Moos-Sedum-Gesellschaften und Ergänzungsmöglichkeiten nach der nachfolgenden Pflanzliste.

Pflanzliste

Moose

Barbula convoluta	Haarzahnmoos
Brachythecium rutabulum	Krückenkegelmoos
Bryum argenteum	Silberbirnmoos
Campothecium sericeum	Echtes Goldmoos
Ceratodon purpureus	Dachmoos
Hypnum cypressiforme	Zypressenschlafmoos
Schistidium apocarpum	Gemeines Spaltmoos
Syntrichea ruralis	Erd-Bartmoos

Sukkulenten (wasserspeichernde Pflanzen)

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum sexangulare	Milde Fetthenne
Sedum acre	Scharfe Fetthenne
Sedum spurium	Kaukasus Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum hybridum	Mongolen-Sedum
Sedum lydium	Klein-Asien-Sedum
Sedum telephium	Pracht-Sedum ‚Herbstfreude‘
Sedum spectabile	Fetthenne
Sempervivum tectorum	Hauswurz

Nachfolgend aufgeführte Arten bilden Ergänzungsmöglichkeiten für eine Sedum-Kräuter-Dachbegrünung:

Zwiebelpflanzen

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium sphaerocephalon	Kugelkopflauch
Allium falvum	Gelber Hängelauch
Allium moly	Goldlauch
Allium pulchellum	Roter Hängelauch

Gräser

Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Carex humilis	Erdsegge
Festuca ovina	Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Melica ciliata	Perlgras
Poa compressa	Plattährengas

Blütenstauden

Alyssum saxatile + argenteum	Steinkraut
Anaphalis triplinervis	Silberimmortelle
Aster dumosus	Kissenaster
Centaurea montana	Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Frühlingsmargerite
Coreopsis verticillata	Mädchenauge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Geranium endressii + sanguineum	Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtkraut

Linum flavum ‚compactum‘
 Ranunculus bulbosus
 Teucrium chamaedrys
 Verbascum bombycertiferum

Goldflachs
 Knolliger Hahnenfuß
 Gamander
 Königskerze

Firstrichtung

Die Firstrichtung lässt sich dem zeichnerischen Teil entnehmen. Die Firstrichtung wird im überwiegenden Teil des Plangebietes parallel zu den im zeichnerischen Teil eingetragenen Richtungspfeilen festgelegt; die größten Dachflächen zeigen somit nach Süden. Abweichungen sind bei Doppelhäusern möglich.

Wandflächen:

Zulässig sind glatte Putzflächen, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk. Nicht zulässig sind Ornamentputze und Plattenverkleidungen.

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

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinander liegende sogenannte „gefangene“ Stellplätze/Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind.

Bei den Mehrfamilienhäusern genügt 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn deren Wohnfläche unter 60 m² liegt.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen und Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Zur Befestigung von Wegen und Hofflächen sind Rasengittersteine, Pflaster mit groben Fugen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Einfriedigungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzeinfriedigungen mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,0 m mit Hinterpflanzungen oder
- gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,5 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen oder
- Drahtzäune und vergleichbare Konstruktionen bis zu einer Höhe von 1,0 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen.

Nadelgehölze, Koniferen und nicht einheimische Pflanzen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen entlang von Nachbargrundstücken

Zulässig sind Hecken und Sträucher sowie eingegrünte Drahtzäune. Es gelten im Übrigen die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Nadelgehölze, Koniferen und nicht einheimische Pflanzen sind nicht zulässig.

5. Stützmauern (§74 (3) Nr. 1 LBO)

Die maximale Höhe von Stützmauern beträgt 1,0 m. Sie sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu verputzen oder als Natursteinmauern oder mit Betonscheiben auszuführen.

6. Werbeanlagen und Automaten (74 (1) Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung und Automaten sind kenntnisgabepflichtig, auch wenn sie nach § 50 (1) LBO Baden-Württemberg grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

7. Gestaltung von Versorgungseinrichtungen, von Gemeinschaftsanlagen sowie von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Versorgungseinrichtungen

Gebäude für Versorgungseinrichtungen sind nur mit Dächern mit einer Minstdachneigung von 30° zulässig oder aber mit begrünten Flachdächern. Die Gebäude sind so anzulegen, dass eine weitgehende Eingrünung der Gebäude gewährleistet ist. Wenigstens eine Fassade muss begrünt werden. Es sind Pflanzen der nachfolgenden Kletterpflanzenliste zu wählen.

Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelleber	Lonicera carpifolium i.S.
WilderWein	Parthenocissus (+ Selektionen)
Schlingenknocherich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Von den vorgenannten Arten bevorzugen Kletterhortensien, Wilder Wein und Blauregen südlich exponierte Fassaden, während Efeu bevorzugt an nördlich exponierten Fassaden gedeihen.

Die der Straßenbeleuchtung dienenden Anlagen sind auch auf privaten Grundstücken unmittelbar hinter der Straßen- oder Gehwegkante zu dulden.

Abfallbehälter

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

10. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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 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

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart/Esslingen/Karlsruhe) 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.

3. 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).

4. Umweltschutz

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

5. 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.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser - Installationen mit Warmwasser - Großanlagen (Speicherinhalt > 400 L 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 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

6. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen

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

7. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, 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.

8. Licht- und Blendschutz / Beleuchtung

Im Plangebiet kommt für die Straßenbeleuchtung die LED-Technik zur Anwendung. Die zum Boden abstrahlenden Leuchten besitzen eine hohe Energieeffizienz, sind Insektenfreundlich und schränken die Lichtverschmutzung ein.

9. Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von pleistozänem Löss und holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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. Wegen der Gefahr einer

Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund wird von einer Versickerung abgeraten.

Bei 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.

11. Versickerung

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken erfolgen soll, ist das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beachten.

12. Felddrainagen innerhalb des Baugebiets

Im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnittes im Jahr 2002 wurden wasserführende Felddrainagen freigelegt. Diese erstrecken sich nach derzeitigem Kenntnisstand in den zweiten Bauabschnitt. An die wasserführende Hauptdrainage binden im Abstand von rund 10 Metern beidseitige und rechtwinklig weitere Drainageleitungen an.

Im Plangebiet ist daher mit anfallendem Drainageleitungen und Drainagewasser zu rechnen. Die im Zuge von privaten Bauvorhaben eventuell freigelegten Drainageleitungen sind funktionsstüchtig zu erhalten und um den Baukörper herumzuleiten und wieder zusammenzuschließen. Drainagewasser ist kein Abwasser und darf deshalb nicht in das Kanalnetz abgeleitet werden. Vor dem Verfüllen der Drainageleitungen sind diese vom Amt Technik und Umwelt abnehmen zu lassen und in einem Bestandsplan zu erfassen.