

# STADT BRETTEN

## LANDKREIS KARLSRUHE

---

### **Satzungen über**

- A. Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, erneuter Entwurf vom 30. Januar 2023**
  - B. die örtlichen Bauvorschriften „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, erneuter Entwurf vom 30. Januar 2023**
- 

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

---

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

##### **1.1. MU – Urbanes Gebiet**

**Zulässig sind** (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Zulässig sind** (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Wohnungen ab dem dritten Vollgeschoss.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die

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

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

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>)**, der **maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>)** und der **maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Firsthöhe bzw. die Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem First bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

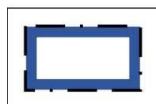
Die Traufhöhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

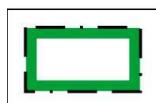
Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

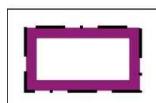
---



**Baugrenze:** Gemäß § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.



**Baugrenze ab dem 2. Vollgeschoss:** Die festgesetzten Baugrenzen gelten ab dem zweiten Vollgeschoss bzw. ab einer Höhe von 2,5 m über festgesetzter Bezugshöhe (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).



**Baugrenze für einen Fußgängersteg:** Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist die Errichtung eines Fußgängersteges zwischen den angegebenen Höhen in Metern über Normalhöhennull zulässig.



**Baugrenze für Stützmauern:** An den festgesetzten Standorten ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,5 m (Oberkante Mauer) über der festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Eine Abweichung von 1,5 m von der festgesetzten Lage in alle Richtungen ist zulässig.

---

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen und im gesamten Geltungsbereich zulässig.

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

Offene Stellplätze, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Krankenwagen, etc.

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

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Eingehauste oder überdachte Fahrradabstellplätze,
- Einhausungen von Müllbehältern,
- Zugänge zu Tiefgaragen.

## **7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Eine Unterbauung der Flächen mit privaten und / oder öffentlichen Tiefgaragen ist zulässig.

### **7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Platz**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Platzfläche festgesetzt und ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

Eine Unterbauung der Flächen mit privaten und / oder öffentlichen Tiefgaragen ist zulässig. Zugänge zu diesen Tiefgaragen sind ebenfalls zulässig.

Stützmauern, Tiefgaragenzugänge sowie Be- und Entlüftungstürme von Tiefgaragen sowie Fahrradstellplätze sind innerhalb der Fläche zulässig.

## **8. Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Errichtung einer Trafostation zulässig.

## **9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **9.1 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 1,0 l/s der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Sporgasse eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche/versiegelte Fläche betragen.

Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

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

### **9.2 Außenbeleuchtung**

Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist anzubringen. Die Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Natriumdampf-Niederdrucklampen mit orangefarbenem Licht sind zu bevorzugen (z.B. Fa. Siteco Modell FR50). Bei LED-Leuchtmittel ist auf niedrige Farbtemperatur zu achten (langwelliges gelboranges Licht). Die Straßenbeleuchtungen und Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung) sind zu minimieren und soweit möglich bedarfsoorientiert zu reduzieren.

## **10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

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 festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

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.

Es wird auf die ausführlichen Darlegungen in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ -Erläuterungsbericht-, des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe 27.01.2023 verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## **11 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Im festgesetzten Bereich überlagert das urbane Gebiet (siehe Ziffer 1.1) die öffentliche Grünfläche (siehe Ziffer 12.1). Die Errichtung eines Fußgängersteges ist hier zwischen den festgesetzten Höhen über Normalhöhennull zulässig. Ein Eingriff in die bestehende Böschung ist nur im Bereich der Widerlager zulässig.

## **12 Grünordnerische Festsetzungen**

### **12.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Unterbauung der Fläche mit privaten und / oder öffentlichen Tiefgaragen ist zulässig.

Innerhalb des östlichen Bereichs der öffentlichen Grünfläche ist eine lotrecht zum Panoramaweg verlaufende Treppenanlage in einer maximalen Breite von 10,0 m zulässig.

Auf die Festsetzung Ziffer 11 wird verwiesen.

### **12.2 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen sind zwingend zu beachten und durchzuführen um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Bei Berücksichtigung und Umsetzung nachfolgender Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

#### **12.2.1 Rodungsarbeiten, Baumfällungen**

Zum Schutz vor Individuenverlusten ist das Entfernen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode (von Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen.

## **12.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **12.3.1 Erhalt eines Gehölzstreifens im oberen Böschungsbereich**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im oberen Böschungsbereich soweit möglich Bäume und Sträucher zu erhalten. Eventuell kränkelnde Robinien-Bäume sind durch robustere klimaverträgliche Bäume zu ersetzen.

### **12.3.2 Dachbegrünung**

Dächer mit einem Dachneigungsbereich von kleiner oder gleich 5° sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

---

### **A. Geltungsbereich**

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil / Rechtsplan) maßgebend.

### **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

##### Dachform und Dachneigung:

Maßgebend für die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ist der jeweilige Planeinschrieb (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Asymmetrische Satteldächer sind so zu gestalten, dass dabei die Dachneigung der einen Dachfläche mindestens 20° steiler als die der anderen. Z. B. eine Dachseite 25° Dachneigung, die andere mindestens 45° Dachneigung.

##### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

##### Fassadengestaltung

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, seidenmatten / eloxierten Metallpaneelen und / oder Glas auszuführen. Fassadenverkleidungen aus poliertem reflektierendem Material, insbesondere Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Gebäudefäden mit Flachdach sind farblich von denen mit Satteldach abzusetzen. Es sind stehende Fensterformate zulässig. Das unterste Vollgeschoss kann davon abweichen.

#### **2. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Mauer, parallel zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Stützmauern sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 4 zulässig. Diese sind in Naturstein oder Sichtbeton auszuführen.

Die Anlage einer einseitigen / monotonen / flächigen Gestaltung von Außenanlagen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splittern ist nicht zulässig.

### **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. Altstadtsatzung**

Für den vorliegenden Geltungsbereich gilt zusätzlich die rechtsverbindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung, 1. Änderung) vom 17. März 2021. Die darin aufgeführten Vorgaben zu Werbeanlagen und Automaten sind zu beachten.

#### **2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale**

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt anzuseigen. 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. Altlasten**

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

#### **4. Auffüllungen/Aufschüttungen**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaustufenmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestufter 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.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig ist 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 (Z 0) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

#### **5. Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept**

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeigneten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbewohnten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen

## **6. Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des 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.

## **7. Geotechnik**

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **8. 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 zwischenzeitlich novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber 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.

## **9. Industrieabwasser**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

## **10. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter-Platte“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 07.09.1992 ist zu beachten.

## **11. Versorgungsleitungen**

In den Straßenverkehrsflächen und Gehwegen in der Sporgasse verlaufen umfangreiche Medien der Versorgungsträger. Die Verlegung / Umlegung der Versorgungslleitungen muss bei Bedarf frühzeitig, in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern, vor Baubeginn erfolgen.