
Satzung

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“, 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 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 **25. Okt. 2022** die erste Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Promenadenweg“ 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 25.10.2022

Beigefügt:

- Begründung in der Fassung vom Oktober 2022
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros Elke Wonnemberg, Karlsruhe, vom 01.08.2021 (ergänzt am 06.09.2021)
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, vom 29.06.2022 (aktualisiert am 13.07.2022)

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ werden die bislang geltenden Festsetzungen für das Flurstück 601/1 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 601 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 das im Plangebiet ausgewiesene sonstige Sondergebiet Altenpflege nach § 11 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet Altenpflege und betreutes Wohnen – Senioren umgeändert.

Sonstiges Sondergebiet: Altenpflege und betreutes Wohnen

Das sonstige Sondergebiet Altenpflege und betreutes Wohnen dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb als Altenpflegeheim sowie der Unterbringung und Realisierung von Wohnungen für Senioren im Zusammenhang mit betreutem Wohnen stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Betreuung und Pflege von Senioren
- Eine Mitarbeiterwohnung mit Platz für bis zu vier Pflegekräften
- Wohneinheiten, in denen ein Betreuungsangebot im Sinne des betreuten Wohnens für Senioren besteht.

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 maximale Geschossfläche (GF), 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 sowie ein Staffelgeschoss festgesetzt. Das Staffelgeschoss kann als Vollgeschoss ausgeführt werden, wenn die Außenwände dieses Geschosses um mindestens 2 m zu den östlichen und westlichen Gebäudewänden und um mindestens 4 m zu den nördlichen und südlichen Gebäudewänden zu denen des darunterliegenden Geschosses zurück versetzt werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF)

Die Grundflächenzahl und die maximale Geschossfläche werden festgesetzt durch:

- Grundflächenzahl (GRZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)
- Geschossfläche (GF max., siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)

Die GRZ darf durch Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um insgesamt 15 % überschritten werden, wenn diese aus wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 17 m festgelegt. Das festgelegte Maß der First- bzw. Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen um bis zu 3 m bzw. bis zu einer Höhe von maximal 20 m überschritten werden.

Die Wandhöhe wird auf 14,5 m festgelegt. Staffelgeschosse werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet, wenn die Wände des Staffelgeschosses zu den östlichen und westlichen Gebäudewänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2 m und zu den nördlichen und südlichen Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 4 m zurückgesetzt werden.

Unterer Bezugspunkt:

Als Fußmesspunkt zur Höhenbestimmung wird das Niveau der westlichen Straße (Apothekergasse) bestimmt. Die Wand- und Gebäudehöhen werden an der Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte ermittelt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist das Maß zwischen Fußmesspunkt und Oberkante Brüstung auf dem obersten kompletten Vollgeschoss und für die Gebäudehöhe das Maß zwischen Fußmesspunkt und Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

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 Einzelhäuser gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone zulässig (siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan).

In der abweichenden Bauweise können die Gebäude innerhalb des Baufensters mit einem geringeren Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden, solange nachbarschützende und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ferner sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan). Die Baugrenzen dürfen durch notwendige Bauteile wie z. B. Lichtschächte um insgesamt 40 m² sowie durch untergeordnete Bauteile (Dachüberstände, Erker, Balkone, etc.) überschritten werden.

4. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig und mittels Rasengittersteinen auszuführen.

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

Nebenanlagen wie erforderliche Zuwegungen, Rampen und sonstige gepflasterte Flächen zum Aufenthalt oder Mülltonnenstellplätze sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahme in den als private Grünfläche festgesetzten Flächen zulässig.

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

Der Gesamtanteil aller überbauten, versiegelten und befestigten Flächen des Grundstücks darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einem Wert von 15 % überschreiten. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind als solche auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

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

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabellen 7 der DIN 4109 und VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen mit nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist für Bereiche ab dem Lärmpegelbereich IV sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche, für die im Tagzeitraum Beurteilungspegel von 63 dB(A) oder höher ermittelt wurden, sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

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

Um Überschreitungen der Vorgaben bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch Gewerbelärm auszuschließen, dürfen Anlieferungen innerhalb des Nachtzeitraumes (22 – 6 Uhr) sowie innerhalb des Tageszeitraumes bis 7:00 Uhr nicht stattfinden.

8. Grünordnerische Festsetzungen:

8.1 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen entlang dem Postweg, der Apothekergasse und dem Promenadenweg sind als bepflanzte Grün- oder Rasenflächen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen, und Thuja, oder aus Kirschlorbeer sind nicht zulässig. Es sollen stattdessen heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

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

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Speierling	Sorbus domestica

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
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	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene private Grünfläche auf dem Flurstück mit der Nummer 601 ist gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erhalten. Die gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in diesem Bereich gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist ein zusätzlicher Baum innerhalb dieser Fläche zu pflanzen.

8.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist sicherzustellen, dass die Fortpflanzungsstätten der Haussperrlinge im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung erhalten bleiben.

Für den Verlust von mindestens 4 Nistplätzen am Gebäude des alten Altenheims sind für die Haussperrlinge frühzeitig und im räumlichen Zusammenhang mindestens 2 Sperrlingskoloniehäuser, d.h. mindestens 6 Nistmöglichkeiten, aufzuhängen. Geeignet sind Kästen der Fa. Schwegler (Sperrlingskoloniehaus 1 SP) oder Fa. Hasselfeld (Nistkasten für Sperrlinge SPMQ). Die jeweiligen Kästen sind aus atmungsaktivem Holzbeton und haben je 3 Bruträume. Diese sind unter dem Dachvorsprung des Pfarramtes im Postweg 55a, gegenüber dem Altenheim, spätestens im Herbst des Jahres 2021 aufzuhängen. Die Wartung und Pflege der Nistkästen ist durch den Betreiber des Altenheims durchzuführen.

8.3 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.
- Rückbau bestehender Gebäude
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 in oder an Gebäuden aufhalten. Sollten Gebäude außerhalb dieses Zeitraumes abgerissen werden, sind entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen not-

wendig. Diese Maßnahme ist vor der jeweils nächsten Brutperiode auszuführen. Dazu sind vorhandene und potenzielle Nestzugänge von Anfang bis Mitte Februar zu verschließen. Das Verschließen kann durch eine Abdeckung der vorhandenen und potenziellen Nestzugänge mittels Folien- oder Jutestreifen erfolgen. Weiterhin ist auch eine gesamte Abdeckung von Fassadenseiten vom Dach bis unterhalb der letzten Fensterreihe mit feinklörigem Netz (Maschenöffnung höchstens 2 cm) möglich. Die Vergrämuungsmaßnahme ist rechtzeitig mit einer Fachperson abzustimmen und vor Ort von ihr zu begleiten, damit eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahme gewährleistet ist.

- Keine Verwendung von großen Glasfronten entlang der Fassade oder spiegelnden Glasflächen zur Seite des Promenadenwegs.
Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfronten und/ oder Glasscheiben über Eck sowie spiegelnde Flächen zur Straße Promenadenweg zu vermeiden, da Vögel „Glaswände“ nicht erkennen können. Alternativ können entspiegelte Materialien verwendet werden. Glasfronten, die einige Meter hinter der Fassade versetzt sind, bilden keine Gefahr für die Vögel.
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, um die Artenvielfalt zu fördern und Ersatzbiotope für Insekten zu schaffen und damit wiederum Nahrung für Fledermäuse und Vögel darzustellen.
- Die zwei großen Ahornbäume auf dem Flurstück 601 sind möglichst zu erhalten. Sollten diese notwendigerweise gefällt werden, sind diese durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ersetzen (Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm).
- Sollten die vorhandenen Leuchtmittel im Plangebiet ausgetauscht werden, ist darauf zu achten, dass diese mit einem warmen (insektenfreundlichen) Beleuchtungsmittel versehen werden.
- Der auf dem Flurstück 601 vorhandene Brunnen ist zu erhalten. Sollte dieser durch Baumaßnahmen nicht an der derzeitigen Stelle erhalten werden können, ist der Brunnen an anderer Stelle auf dem Flurstück unterzubringen.
- Die Attika am alten Altenheim stellt kein aktiv genutztes Fledermausquartier dar. Deshalb besteht keine rechtliche Verpflichtung einer Ersatzmaßnahme. Es wird jedoch empfohlen, soweit eine Attika vorgesehen ist, sie mit einem Überstand (mindestens ca. 2 cm) fledermausgerecht auszuführen und nicht zu vergittern.

II. Örtliche Bauvorschriften

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Teiländerung (1. Änderung) des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“, 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 Flachdächer mit einer Neigung von 0° – 10°.

1.2 Dachaufbauten, Dachdeckung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die begrünten Flachdächer sind als Retentionsdächer mit Wasserrückhaltung und Abflussverzögerung herzustellen. Der Abflussbeiwert c muss mindestens 0,1 betragen.

Anlagen zur solaren Energieerzeugung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m bis maximal 3 m überschreiten.

1.3 Fassadengestaltung

Entlang des Promenadenwegs sind großflächige Glasfronten oder Glasscheiben über Eck nur dann zulässig, wenn diese entspiegelt sind oder signifikant hinter die Außenfassade des Gebäudes zurücktreten. Spiegelnnde Fassadenelemente sind nicht zulässig. Diese sind entspiegelt herzustellen.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze für die Wohneinheiten im betreuten Wohnen wird gemäß § 37 LBO auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

Für Nutzungen mit einem höheren Stellplatzbedarf ist dieser durch die Baurechtsbehörde der Stadt Bretten gemäß den Anforderungen der VwV-Stellplätze zu bestimmen und festzulegen.

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 im Bereich der mittelalterlichen Altstadt Brettens (Kulturdenkmal bzw. Prüffall nach § 2 DSchG) - Etter der mittelalterlichen Stadt (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 99809737).



Sollten bei der Durchführung einer baulichen Maßnahme 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 „Bauschlatter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter 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 „Bauschlatter Platte“ verboten.

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 auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

Anforderungen an Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen in Schutzgebieten gemäß § 49 AwSV:

In der weiteren Zone von Schutzgebieten (WSG Zone III und IIIA) dürfen folgende Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:

1. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach §39 AwSV
2. unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach §39 AwSV sowie
3. Anlagen mit Erdwärmesonden.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 AwSV das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
 2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.
- Für bestimmte Anlagen sind Ausnahmen in § 49, Abs.3 AwSV geregelt.

Die vorgenannten Absätze gelten nicht, soweit landesrechtliche Verordnungen zur Festsetzung von Schutzgebieten weitergehende Regelungen treffen.

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 Trinkwasserwärmanlage 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 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.

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

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ 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, 26.10.2022

Wolff
Oberbürgermeister

