
Bebauungsplan „Am Husarenbaum“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten in der Fassung vom 27. FEB. 2018

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 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur Nutzungen zulässig, die im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung als Verkehrsübungsplatz zulässig sind. In den Sondergebieten SO3 bis SO5 sind nur Nutzungen zulässig, die im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung als Sportgelände stehen.

In den als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Flächen (Kindergarten und Festplatz) sind nur Nutzungen zulässig, die im jeweiligen funktionalen Zusammenhang stehen. Der Festplatz mit seinen temporären Veranstaltungen kann daneben auch als Quartiersparkplatz genutzt werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- **Grundflächenzahlen** (GRZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan),
- **Geschossflächenzahlen** (GFZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan) und
- **Anzahl der Vollgeschosse** (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 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).

Bei den Straßen „Am Husarenbaum“, „Am Steinbruch“ und „Turbanstraße“ ist die Straße die Bezugsebene zur Berechnung der Wand- und Firsthöhen. Bei den Nutzungsschablonen WA 6, WA 15 und WA 13 darf die Wandhöhe talseitig um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn das an die dortige Außenwand angrenzende Gelände entsprechend tiefer liegt als an der bergseitigen Außenwand. Die Maße sind an allen Ecken der Gebäude darzustellen und einzuhalten.

Bei den Straßen „Jörg-Schwarzerd-Straße“, „Am Schwindelbaum“ „Windstegweg“ ist die Straße an der bergseitigen Hauswand der Bezugspunkt. Bei abfallenden Grundstücken, darf die straßenseitige, talseitige Hauswand um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn das an die dortige Außenwand angrenzende Gelände entsprechend tiefer liegt als an der bergseitigen Außenwand. Die Maße sind an allen Ecken der Gebäude darzustellen und einzuhalten.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der baulichen Anlagen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Längenbegrenzung festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Bei Doppelhäusern dürfen rückwärtige An- und Erweiterungsbauten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese müssen der bestehenden baulichen Hauptanlage untergeordnet sein. Die Tiefe dieser An- und Erweiterungsbauten an der gemeinsamen Grenze dürfen in rückwärtiger Richtung maximal 1/3 der bestehenden Bautiefe des Hauptbaukörpers, gemessen ab Gebäudehinterkante des Hauptbaukörpers, betragen. Der Hauptbaukörper bei Doppelhäusern ist durch eine parallel zur Straße ausgerichteten Firstrichtung gekennzeichnet.

In den allgemeinen Wohngebieten gilt eine Gebäudelängenbegrenzung von 20 m. In den Sondergebieten gilt eine Gebäudelängenbegrenzung von 65 m.

Unter der Gebäudelänge wird die parallel zur Straße sichtbare Ausdehnung des Baukörpers verstanden. Die Gebäudelänge (Hausfront) darf parallel zur Erschließungsstraße das festgesetzte Maß nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken, an die jeweils mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, gilt die Festsetzung entsprechend gegenüber allen an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen soweit das vorhandene Baufenster dies ermöglicht. Die Ausdehnung der Gebäude senkrecht zur Straße wird durch diese Festsetzung nicht beschränkt. Diese ist durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan). Wohngebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Grundstück ist nur 1 Wohngebäude zulässig.

Die Firstrichtung der Hauptanlage ist dem zeichnerischen Teil / Rechtsplan zu entnehmen.

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

Bei Neuanlagen sind Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachungen (Carports) oder Garagen und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges von der Hinterkante des Gehweges einzuhalten.

Stellplätze sind in den Wohngebieten in der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und aus wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen. Es ist unzulässig die gesamte Hausvorzone zur Anlage von Stellplätzen zu nutzen (siehe Punkt 9.2).

Auf dem Festplatz und auf dem Verkehrsübungsplatz sind Flächen für Stellplätze allgemein zulässig.

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

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für Abfallbehälter, sind nur zwischen der vorderen Baugrenze bzw. –linie und der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

7. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 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.

8. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 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.).

9. Grünordnerische Festsetzungen

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

Die folgenden 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.

- **Baufeldräumung von Oktober bis Februar**
Zum Schutz vor Individuenverlusten ist das Entfernen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 43 Abs. 2 LNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.

- Schutz von Zauneidechsen
Zum Schutz potenziell vorkommender Zauneidechsen sind die Flächen, die in Anspruch genommen werden, vor Baubeginn nach Zauneidechsen abzusuchen. Im Falle von Funden sind die Tiere unbeschadet in den hinteren Gartenbereich zu bringen, damit sie in ihrem Lebensraum verbleiben können. Eine Rückwanderung ist durch das Aufstellen von Folienzäunen (z. B. Amphibienzäune) zu verhindern. Jedem Bauherrn obliegt die eigene Verpflichtung die streng geschützte Zauneidechse nicht zu schädigen.
- Schutz von Fledermäusen
Zum Schutz von potenziell vorkommenden Fledermäusen sind Abrissarbeiten auch von kleineren Schuppen im Winter vorzunehmen, um eine Tötung von möglicherweise im Sommer anwesenden Fledermäusen zu verhindern.

9.2 Grünordnung auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 178 BauGB)

Bei einer Wohnbebauung von Baulücken oder bei Abriss bestehender Bausubstanz und anschließendem Wohnhausneubau, besteht die Festsetzung zur Pflanzung eines heimischen Obst- oder Laubbaumes auf dem Baugrundstück. Dieser muss in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 12 cm haben. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Der Baum ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen.

Hausvorzone:

Bei Neuplanungen und Umgestaltungen sind bei Einzelhäusern wenigstens 30% und bei Doppelhäusern wenigstens 15% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Reihenhäuser sind aufgrund ihrer geringen Grundstücksbreiten und der Anzahl der festgesetzten erforderlichen Stellplätze von der Bepflanzungspflicht in der Hausvorzone ausgenommen, stattdessen ist mindestens ein heimischer Strauch in der Hausvorzone zu pflanzen.

Die gärtnerische Gestaltung der Hausvorzone erfordert eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen in der Hausvorzone ist unzulässig. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen. Auf eine Vielfalt der Bepflanzung ist zu achten. Auch einseitige Bepflanzungen, wie zum Beispiel reine Rasenflächen, sind unzulässig.

Neupflanzungen:

Bei Neupflanzungen/Umgestaltungen im Plangebiet dürfen nur standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste werden dieser Anforderung gerecht.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20% der Pflanzflächen) eingestreut werden.

Bei Neupflanzungen sind Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden. Die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste werden dieser Anforderung gerecht.

Pflanzenliste:

Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche

alle heimischen Obstbäume

Hainbuche
Wildapfel
Vogelkirsche
Mehlbeere
Vogelbeere
Elsbeere
Feldahorn
Speierling
Gemeine Felsenbirne
Hainbuche
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Wildapfel
Schlehe
Wildbirne
Gemeiner Kreuzdorn
Schlehe
Faulbaum
Feldrose
Hundsrose
Essig-Rose
Hecht-Rose
Mai-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Salweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Acer campestre
Sorbus domestica
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus communis
Rhamnus carthartica
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinelli
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe
Kletterspindel
Efeu
Kletterhortensie
Jelängerjelier
Wilder Wein
Schlingenknöterich
Feldrose
Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. vegetus
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Lonicera carpifolium i.S.
Parthenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii
Rosa arvensis
Wisteria sinensis

9.3 Öffentliche Grünflächen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu 9.2 zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Husarenbaum“, 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)

Dachform und Dachneigung:

Als Dachformen sind auf den Hauptgebäuden, welche sich entlang der Erschließungsstraßen platzieren, bei dem Bau von 2 Vollgeschossen geneigte Dächer zwischen 20° und 50° Dachneigung zu errichten, zulässig sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer; maßgebend ist die jeweilige Nutzungsschablone (siehe zeichnerischer Teil).

Sollte das Hauptgebäude nur eine Wandhöhe bis 4,5 m, wobei die Erschließungsstraße der Bezugspunkt ist, aufweisen (1 Vollgeschoss), sind auch Flachdächer zulässig. Dem Hauptgebäude in Richtung Garten angegliederte bis zu 2-geschossige An- und Erweiterungsbauten, können ebenfalls mit einem Flachdach versehen werden, sofern sie nicht über die seitlichen Außenwände des Hauptgebäudes hinausragen.

Alle Flachdächer, auch die von Carports, Garagen, Nebenanlagen, bis 7° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung und Solaranlagen:

Gauben und Zwerchhäuser („dritte Giebel“) sind zulässig bei eingeschossigen Häusern und bei Häusern, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss (mit geneigten Dachflächen) liegt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhen dürfen in der Flucht der Außenwand mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Die Länge von Gauben, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge des Hauses betragen. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1 m betragen. Firste von Dachaufbauten bzw. Dachhäute von Dachaufbauten und die oberen Kanten von Dacheinschnitten müssen senkrecht gemessen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Die Wandhöhe von Gauben darf maximal 1,5 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut der Gaube am Traufpunkt gemessen. Gauben sind im selben Material wie das Hauptgebäude auszuführen, eine Verblendung mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

Unzulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite.

Auf dem Dachfirst aufsitzende Dachreiter (= Wohnraumerweiterungen, Türme sowie Aussichtsplattformen usw.) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Dachdeckungsmaterialien sind nur zulässig in nicht glänzenden Materialien und solchen Farbtönen, die mit der umgebenden Landschaft harmonisch korrespondieren, das heißt alle Rotbraun-, Braun- und Grautöne.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie dürfen weder über den Ortsgang noch über den Grat des Daches hinaus stehen. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen das Dach um bis zu 1,5 m überschreiten, um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen und die Funktion des Gründaches nicht zu behindern. Zur Nutzung der Sonnenenergie können auf Antrag Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung erteilt werden.

Gestaltung von An- und Erweiterungsbauten:

An- bzw. Erweiterungsbauten können rückwärtig in Richtung Garten mit einem Flachdach oder geneigtem Dach in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Anbauten mit einem Flachdach dürfen nicht über die seitlichen Außenwände des Hauptgebäudes hinausragen. Flachdächer von An- und Erweiterungsbauten sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Diese dürfen höchstens 30% der Grundfläche des An- bzw. Erweiterungsbaus einnehmen.

Seitlich an das Hauptgebäude anschließende An- und Erweiterungsbauten dürfen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erfolgen und sind mit einem geneigten Dach entsprechend der festgesetzten Dachform zu versehen. Die Dachneigung von seitlichen An- und Erweiterungsbauten muss dabei zwischen 20° und 50° betragen; maßgebend ist die jeweilige Nutzungsschablone (siehe zeichnerischer Teil). Die festgesetzte Firstrichtung ist dabei aufzunehmen.

An- und Erweiterungsbauten sind nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig wobei die insg. auf dem Grundstück zulässige GRZ und GFZ nicht überschritten werden darf.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche, die kleiner als 50 qm ist, ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinander liegende, sogenannte „gefangene“ Stellplätze / Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind.

3. Einfriedungen, Hecken und Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für alle Einfriedungen gilt bezüglich der Höhe das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Dies gilt für tote Einfriedungen ebenso wie für Hecken.

Bei Neupflanzungen gilt, dass Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig sind. Es sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden (siehe Grünordnerische Festsetzungen).

Eine Sonderform der Einfriedung sind Sichtschutzwände bei Doppelhäusern. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist mit Sichtschutzwänden bis zu 3,00 m zulässig. Die Wände dürfen höchstens 2,00 m hoch sein. Gemessen wird bei Doppelhäusern vom Gelände des Oberlieggers.

4. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung/Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nach § 50 LBO Baden-Württemberg grundsätzlich verfahrensfrei sind. Die Größe beträgt maximal 1 m². Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig, welche nur innerhalb der Erdgeschosszone des Gebäudes angebracht werden darf. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fahnenwerbung ist unzulässig.

Automaten sind unzulässig.

5. Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, Kompostanlagen und sonstige Lagerplätze einzugrünen, die von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen aus sichtbar sind, sind einzugrünen.

6. Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Das bestehende Niveau der Baugrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Flächige Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken 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. Bodenbelastungen

Die Fläche auf den Flurstück Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2, derzeit genutzt als Festplatz, Wohngrundstück, Spielplatz, Bolzplatz, Basketballplatz und Verkehrsübungsplatz, ist als Altablagerung „B(elassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet. Rechtlich liegt kein Altlastenverdacht und keine Altlast vor. Dieses Gelände wurde von 1930 bis 1960 als Müllkippe genutzt. Im Falle einer Umnutzung ist eine Neubewertung erforderlich, in der Folge kann ein Altlastverdacht evtl. wieder gegeben sein (z. B. Umnutzung in eine sensiblere Nutzung, Entsiegelung).

2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Im Bereich des Festplatzes sind Archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) bekannt. Es handelt sich zum einen um Siedlungsreste aus der Jungsteinzeit, die in der Vergangenheit bei Bauarbeiten teilweise angeschnitten wurden und zum anderen um ein Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit. Mit weiteren archäologischen Funden ist zu rechnen. Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) 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. Umweltschutz

Sollten 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 Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

5. 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 14.03.2007 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.

6. Wasserschutzgebiet „Bauschlötter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ verboten.

Nach § 10 der derzeit gültigen Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS), Stand 25.01.2012 sind in der weiteren Zone (Zone III) von Schutzgebieten Anlagen (z. B. Heizölaggeranlagen) mit folgenden Rauminhalten unzulässig:

| Anlagen Wassergefährdungsklasse | Oberirdische Anlagen | Unterirdische Anlagen |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1 | ohne Begrenzung zulässig | mehr als 1000 m ³ |
| 2 | mehr als 100 m ³ | mehr als 40 m ³ |
| 3 | mehr als 10 m ³ | mehr als 1 m 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 Leckanzeigegerät 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.

7. 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.

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 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.

9. Potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen

Für die Grundstücke Hildastraße 20, Am Husarenbaum 23, 25, 27, 29, 31, 33 und 35 kann das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern oder anderen Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben / Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist eine nähere Überprüfung in Form eines privaten Gutachtens durchzuführen, um den Verdacht ausräumen zu können.

10. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzung, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.