

Satzung (Satzungsbeschluss)

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

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020 S. 587), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2019 (GBl. S. 403) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 30.03.2021 die zweite Änderung des Bebauungsplans „Gymnasiumsgelände“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen: Die zweite Änderung des vorgenannten Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 i.V.m. 13a BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan zur Bebauungsplanänderung vom Oktober 2020. 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 30.03.2021

Beigefügt:

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

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

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

1. Art der baulichen Nutzung:

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

Mischgebiet

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

Sonstiges Sondergebiet Schule

Die Sonstigen Sondergebiete (SO 1 – SO 5) werden gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schule festgelegt. In diesen Gebieten sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Nutzung des Schulbetriebes dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Gebäude Bronnerbau (SO 1) wird gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes von bisher maximal 4 Vollgeschossen auf bis zu 5 Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse bei den übrigen Schulgebäuden bleibt unverändert. Für das Wohn- und Geschäftsgebäude im MI werden gemäß dem vorhandenen Bestand 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.2. Überbaubare Grundstücksfläche:

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

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Weißhofer Straße 48 und 50 (altes Schulgebäude und alte Turnhalle) werden jeweils eigene, separate Baulinien festgesetzt.

Das bisherige Baufenster des Bronnerbaus wird im Norden um insgesamt 154 m² vergrößert (7 m x 25 m).

Die einzelnen Baufenster dürfen durch erforderliche Anbauten und Nebenanlagen (Brandstutztreppen, sonstige Treppen, Überdachungen, Vorbauten, Erker, etc.) insgesamt um bis zu 25 m² überschritten werden.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude ist dies nur im Einvernehmen und mit Genehmigung des Landesamtes für Denkmalschutz Stuttgart gestattet.

2.3. Trauf- und Firsthöhen:

Für den Bronnerbau (SO 1) werden neue Trauf- und Firsthöhen gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen. Die First- bzw. Gebäudehöhe wird hier auf 19 m und die Wandhöhe auf 16 m festgelegt. Das festgelegte Maß darf hier auf der Talseite um bis zu 4 m überschritten werden. Für die Gebäude in den Bereichen SO 2 – SO 5 werden Trauf- und Firsthöhen festgelegt, welche sich am vorhandenen Bestand orientieren. Der Fußmesspunkt ist das Straßenniveau, gemessen in Gebäudemitte.

Im Bereich des MI wird eine Firsthöhe von 10,5 m und eine Wandhöhe von 6 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist ebenfalls aus dem Bestand abgeleitet.

3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahme:

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

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

4. Hinweise:

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

Denkmalschutz:

Innerhalb des Gebietes liegen zwei Kulturdenkmale, nämlich das Hauptgebäude des Melanchthongymnasiums sowie die alte Turnhalle (Weißhofer Straße 48 u. 50). Änderungen an diesen Gebäuden unterliegen gem. § 8 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Sollten an diesen Gebäuden oder angrenzend daran Bauvorhaben geplant sein, ist dafür eine entsprechende Genehmigung des Landesamtes für Denkmalschutz Stuttgart einzuholen.

Bodendenkmale/Archäologie:

Im Plangebiet verläuft die alte Stadtbefestigung der Stadt Bretten. Bei Bodenarbeiten ist vornehmlich in bislang ungestörten Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Sollten bei Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Das Landesamt für Denkmalpflege in Stuttgart ist vorab in die Planung einzubinden.

Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Örtlich bilden auch anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Gesteine der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organisatorische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächengewässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Und

im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

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

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“ sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

§ 5

Inkrafttreten

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

Bretten, 31. März 2021

Wolff
Oberbürgermeister

