
Bebauungsplanvorschriften und Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südliche Hügellandstraße“
Gemarkung Büchig

Entwurf in der Fassung vom 22.10.2024

I. **Bebauungsplanvorschriften Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

In Anwendung von § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet WA
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Parzellen 729 und 731/1 werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Grünflächen festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des VbB durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird im zeichnerischen Teil des VbB durch maximal zulässige Traufhöhen (TH max) und maximal zulässige Firsthöhen (FH max) festgesetzt.

Die untere Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung von TH max und FH max wird im zeichnerischen Teil des VbB durch Angaben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die Festsetzungen zur BZH sind mit einer Toleranz von $\pm 0,10$ m einzuhalten.

Die TH max ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die FH max ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Sofern für die BZH Abweichungen im Rahmen der o.a. Toleranz ($\pm 0,10$ m) in Anspruch genommen werden, gelten dieselben Abweichungen auch bei der Ermittlung von TH max und FH max.

Beispiel: Wenn die festgesetzte BZH um bis zu 0,10 m überschritten wird (z.B. + 0,08 m), dürfen die zulässigen TH max und FH max um denselben Wert (+ 0,08 m) überschritten werden. Wenn die festgesetzte BZH um bis zu 0,10 m unterschritten wird (z.B. - 0,08 m), müssen die zulässigen TH und FH max um denselben Wert (-0,08 m) reduziert werden.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird festgesetzt:

Teilbereich A: Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Zulässig sind nur Hausgruppen entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Teilbereich B: Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Hauptgebäude sind im Wechsel mit eingeschossigen Nebenanlagen entsprechend der Darstellung im VEP zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des VbB durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Terrassen (TR) und Wintergärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Terrassen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des VbB mit „TR“ festgesetzten Flächen zulässig.

Eine Überdachung der Terrassen ist nur zulässig in Form von horizontal anzuordnenden Sonnensegeln auf einer Unterkonstruktion mit gespannten Tragseilen. Segel und Unterkonstruktion dürfen nicht über die Außenkanten der Terrassen hinausragen.

Wintergärten sind unzulässig.

7. Ebenerdige Stellplätze (ST), Garagen, Carports, Doppelparkanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des VbB mit „ST“ festgesetzten Flächen zulässig. Garagen, Carports und Doppelparkanlagen (Hubgerüst mit übereinanderliegenden Stellplätzen) sind unzulässig.

8. Nebenanlagen (NA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des VbB mit „NA“ festgesetzten Flächen zulässig. In diesen Flächen sind nur max. eingeschossige Nebenanlagen mit extensiv zu begrünendem Flachdach bis max. 3° Dachneigung zulässig.

9. Flächen für Versorgungsanlagen und Stellplätze (VA+ST) sowie Spielplatz (Kispi)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil des VbB mit der Bezeichnung „VA+ST“ (Versorgungsanlagen + Stellplätze) festgesetzten Flächen sind die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

- Wärmepumpe und Batteriespeicher (unterirdisch anzuordnen)
- Niederschlagswasserspeicher (Wassertank in Stahlbeton, unterirdisch anzuordnen),
- Ein Treppenabgang zur Erschließung der o.a. Anlagen
- Ebenerdige Stellplätze auf den mit „ST“ festgesetzten Flächen,

Weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen) sind im gesamten Geltungsbereich des VbB zulässig. Dies gilt ebenso für Trafostationen bzw. unterirdische Anschlussräume.

In den im zeichnerischen Teil des VbB mit „Kispi“ (Kinderspielplatz) festgesetzten Flächen sind die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

- Wärmepumpe und Batteriespeicher (unterirdisch anzuordnen)
- Niederschlagswasserspeicher (Wassertank in Stahlbeton, unterirdisch anzuordnen),
- Ein Treppenabgang zur Erschließung der o.a. Anlagen
- Kinderspielplatz für Kinder bis zum Alter von 12 Jahren mit Spielgeräten.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (V)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des VbB mit „V“ bezeichneten Flächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

11. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

12. Regenwasserrückhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Ableitung des im Geltungsbereich des VbB unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Maßnahmen vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz auf 0,5 l / sec. zu drosseln.

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

Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02. eines Jahres zulässig.

Verwendung von Vogelschutzglas

Bei Glasflächen über 1 qm Größe und bei Übereckverglasungen sind mattierte, gefärbte, bedruckte oder strukturierte Gläser mit einem Außen-Reflektionsgrad unter 15% zu verwenden. Alternativ sind Vogel-Silhouetten aufzukleben.

Keine Baumpflanzungen im Spiegelungsbereich der Glasfronten

Gehölze sind außerhalb des Spiegelbereichs der Glasfronten zu pflanzen.

Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für die Straßenbeleuchtung ausschließlich warm- bzw. bernsteinfarbene LED-Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 500 nm und einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin) mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten ausgerichtet zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie angrenzende Gehölze und Grünflächen nicht ausleuchten. Es sind geschlossene Leuchtgehäuse zu verwenden. § 21 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg ist zu beachten.

§ 21 Abs. 3 NatSchG besagt: Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten).

Gebäudebestand auf dem Flurstück 728/2

Der Gebäudebestand auf dem Flurstück 728/2 nur im Zeitraum vom 01.11 bis 28.02. eines Jahres abgebrochen werden. Sollte dieser Zeitraum nicht genutzt werden können, sind vorherige aktuelle fachgutachterliche Gebäudeüberprüfungen durchzuführen.

Reptilien-Schutzzaun

Der bestehende Reptilien-Schutzzaun ist bis Ende der Bauzeit belassen. Der Einfahrtsbereich zur Baustelle ist möglichst schmal zu halten und bei mehrtägigen Bauunterbrechungen zu schließen.

Baumpflanzungen

Im Westen des Plangebietes sind im Bereich des geplanten Spielplatzes vier Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung von Säulen- und Formgehölzen ist unzulässig.

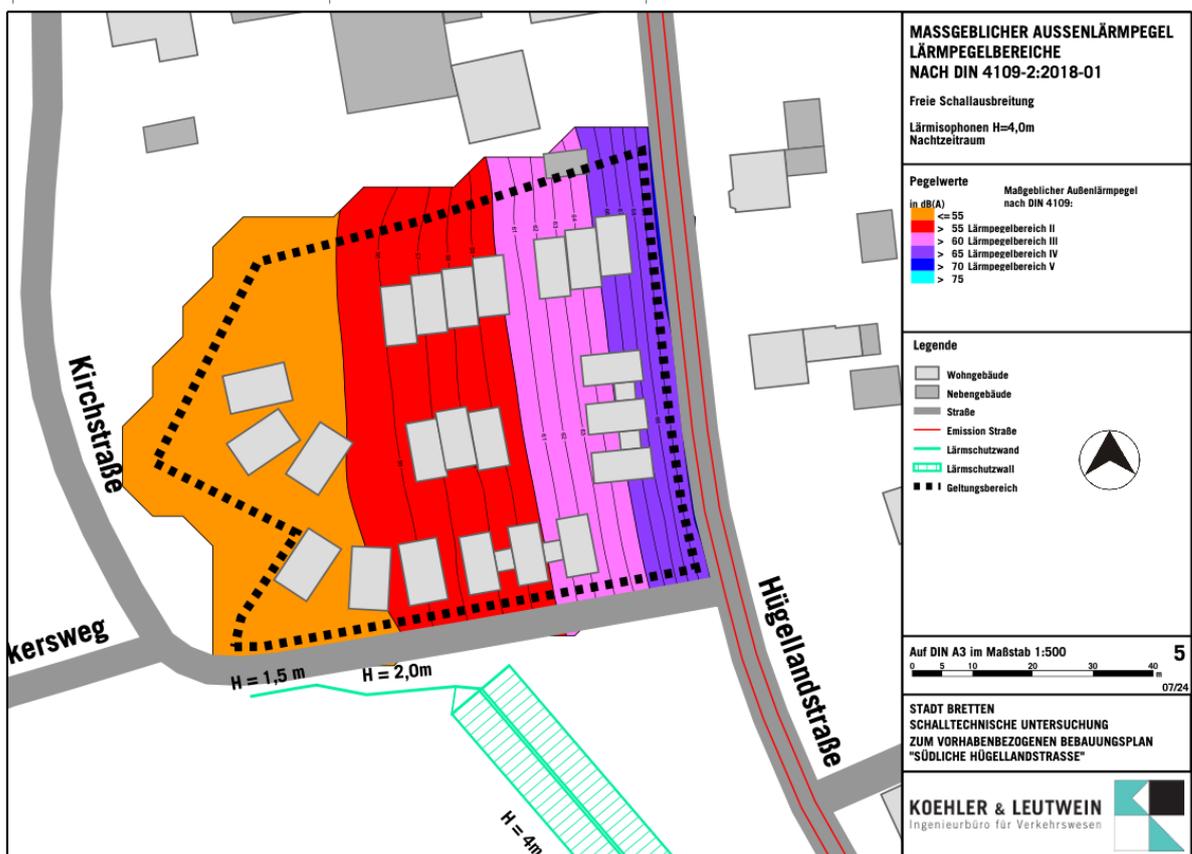
14. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe nachfolgende Kartierung: Anlage 5 zur schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler + Leutwein vom 04.09.2024; auf das Gutachten wird verwiesen).

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

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum 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.



Anlage 5 zur schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler + Leutwein vom 04.09.2024:
Maßgeblicher Außenlärmpegel – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 : 2018-01

**15. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des VbB mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten zu belasten.

**16. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den Aufstellflächen für die Feuerwehrlaternen ist keine Bepflanzung mit einer Wuchshöhe über 0,20 m zulässig.

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) sind vier Laubbäume aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die im VbB festgesetzten Standorte können bis zu 3.00 m variiert werden.

In den im zeichnerischen Teil des VbB festgesetzten „gemeinschaftlichen Grünflächen“ sind befestigte Wegeführungen und Platzanlagen sowie Einbauten (wie z.B. Pergolen o.ä.) und Möblierungen zulässig.

Im Geltungsbereich des VbB sind nur Pflanzungen aus den folgenden Listen zulässig:

Bäume und Sträucher

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

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Säulenhainbuche (VG) | Carpinus betulus Fastigiata |
| Wildapfel (VG) | Malus sylvestris |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Feldahorn (VG) | Acer campestre |

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Gem. Felsenbirne (VG)	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Mai-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinelli</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Straßenbäume	
Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche) sowie	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Kletterpflanzen	
Waldrebe	<i>Clematis</i> (+ Selektionen)
Kletterspindel	<i>Euonymus fort. var. vegetus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i> (+ Selektionen)
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelleber	<i>Lonicera carpifolium</i> i.S.
Wilder Wein	<i>Parthenocissus</i> (+ Selektionen)
Schlingenknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Pflanzenliste Feldhecke	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster L	<i>ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Mai-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinelli</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Lavendelweide	<i>Salix elaeagnos</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südliche Hügellandstraße“, Gemarkung Büchig. Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden im zeichnerischen Teil des VbB festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten

Dachgaupen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Als Dachaufbauten sind nur zulässig:

Dachliegefenster mit einem maximalen lichten Maß von 0,90 x 1,20 m, sofern diese mindestens 2,00 m von der Dachtraufe zurückversetzt werden.

Oberlichter zur Belichtung / Belüftung von Nasszellen im Dachgeschoss mit einer maximalen Fläche von 0,50 x 0,50 m und einer maximalen Höhe von 0,20 m, sofern diese mindestens 2,00 m von der Dachtraufe zurückversetzt werden. Je Gebäude ist nur 1 Oberlicht zulässig.

Kleinformatige, technisch notwendige Anlagen auf Dächern (Entlüftungsvorrichtungen, Abdeckhauben) mit einer Fläche von max. 0,20 x 0,20 m und einer Höhe von max. 0,20 m, sofern diese mindestens 2,00 m von der Dachtraufe zurückversetzt werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente. Die Kollektor- und PV-Elemente sind so anzuordnen, dass sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen. Weder die Tragkonstruktion noch die Elemente dürfen über den Dachfirst hinausragen.

1.3 Dacheindeckung, Dachbegrünung

Für Satteldächer sind nur die Eindeckung mit Dachziegeln (nichtglänzende Materialien in Rot-, Braun- und Grautönen) und die Verwendung flächiger Solarziegel (In-Dach-Lösung) zulässig.

Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 12 Grad sind extensiv zu begrünen.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, ist unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Für die Fassaden auf der Zugangsseite der Gebäude und für die der Zugangsseite gegenüberliegenden, gartenseitigen Fassaden ist nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Fassadengestaltung zulässig (Pfosten-Riegel-Konstruktion in Holz-Aluminium-Bauweise, mit geschlossenen und verglasten Elementen sowie geschlossenen Holzwandelementen).

Die Seitenwände der Hausgruppen sind zu verputzen.

Vor den Fassaden ist die Anordnung von Verschattungselementen zulässig. Dabei handelt es sich ausdrücklich um Verschattungselemente direkt vor den Glasfassaden. Für die Verschattung der Terrassen gelten die Festsetzungen unter Ziffer 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Sollten die Fassaden zu ersetzen oder zu erneuern sein, darf kein Holz-Imitat verwendet werden. Die Holzkonstruktion ist nichtdeckend zu streichen oder vorvergraut einzubauen.

Für die Fassade sind nur Farben mit folgenden Kennwerten entsprechend dem RAL Design System zulässig (Farbtöne, Helligkeit und Buntheit):

Farbtonbereich 150 - 360:	Helligkeit ≥ 80 , Buntheit ≤ 10
Farbtonbereich 010 - 140:	Helligkeit ≥ 80 , Buntheit ≤ 20
Farbtonbereich 095 - 140:	Helligkeit ≥ 80 , Buntheit ≤ 20
Farbtonbereich 050 - 090:	Helligkeit ≥ 80 , Buntheit ≤ 30
Neutrale Grautöne:	Im Bereich von 7500 bis 9000

Für die südlich und südwestlich orientierten Fassaden der sechs Pultdachgebäude mit 12°-Dachneigung sind entspiegelte Gläser zu verwenden.

2. Stellplatznachweis

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohngebäude ist 1 Stellplatz auf den im zeichnerischen Teil des VbB mit „ST“ festgesetzten Flächen nachzuweisen. Zusätzlich sind auf den mit „ST“ festgesetzten Flächen 4 Besucherstellplätze nachzuweisen; E-Mobil-Ladestellen sind auf den mit „ST“ festgesetzten Flächen zulässig.

3. Einfriedungen, Sichtschutzanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind im Geltungsbereich des VbB nur zulässig:

Hecken sowie Stab- und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemessen ab angrenzender Geländehöhe).

Sichtschutzanlagen sind nur auf den im zeichnerischen Teil des VbB mit „TR“ festgesetzten Flächen und nur mit einer maximalen Höhe von 1,80 m (gemessen ab Oberkante Terrassenbelag) zulässig.

4. Werbeanlagen, Warenautomaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung mit einer maximalen Fläche von 0,50 qm pro Gebäude und nur an der Gebädefassade zulässig. Das Anbringen von Warenautomaten ist unzulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen sind unzulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhafte gärtnerisch zu unterhalten. Sog. „Schottergärten“ (Gestaltung mit Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen und Glassplittern) sind unzulässig.

Fahrwege und Stellplätze sind, soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist, mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab angrenzender Geländehöhe.

Böschungen entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Neigung von 45° nicht überschreiten und sind zu begrünen.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Ziffer 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

Auf dem Areal 728/1 sind Altablagerungen ermittelt und nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen als „B-Fall“ (Belassen) eingestuft worden.

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

2. Empfohlene Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt

Über das Maß der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ziffer 13 der bauplanungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen) hinaus wird zum Erhalt und zur Förderung der ökologischen Vielfalt empfohlen, folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

Aufhängen von Mehlschwalbennestern, Aufstellen eines Mehlschwalbenhauses

Je nach Möglichkeit sind mehrere künstliche Doppelnerster (z.B. Fa. Schwegler Mehlschwalbennester Nr. 9B) jeweils paarweise unter einem Dachvorsprung in geschützter Lage aufzuhängen. Zur Vermeidung von Fassadenverschmutzung sind Kotbretter anzubringen.

Alternativ zu den Doppelnestern wird empfohlen, ein Mehlschwalbenhaus für eine Kolonie auf einem Stahlmast aufzustellen. Der Anflug sollte frei zugänglich sein und nicht zu nah an befahrene Straßen liegen, da die Tiere sonst durch größere Fahrzeuge beim An- und Abflug gefährdet werden könnten.

Aufhängen von Fledermaus-Fassadenkästen

Es wird empfohlen, mindestens 4 Fassadenkästen (z.B. Fa. Schwegler: 1 FQ oder Fa. Hasselfeldt) an den Giebelseiten oder unter einem Dachvorsprung, möglichst in wettergeschützten Bereichen und mit freiem Anflug aufzuhängen. Diese Bereiche sollten lichtfrei sein. Die Kästen sind selbstreinigend und können mit atmungsaktiver Fassadenfarbe zur Anpassung überstrichen werden.

3. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 26) oder der Stadt Bretten anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

4. Schutz des Ober- bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat so weit als möglich innerhalb des Plangebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelastet 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. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge 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.

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 bis 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 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 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 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. Versorgungsleitungen

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

11. Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, eingesehen werden oder sind über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin zu beziehen.

Aufgestellt: 16.09.2024