

.....

**Bebauungsplan „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hilda-
straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten**
in der Fassung vom 24. JULI 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 (Rechtsplan) werden im Plangebiet Bereiche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiet

Im Mischgebiet MI 1-6 sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

Ausgeschlossen werden im Mischgebiet Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1-6 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

Ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet somit die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO ausgeschlossen.

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)

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

Im Bereich MI 5 ist eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Im Bereich WA 1 ist eine Überschreitung der GRZ mit Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich.

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)

Unterer Bezugspunkt :

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenzen festgesetzten Wandhöhen sind ausgehend von der Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus senkrecht bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an den vorderen Gebäudeecken zu ermitteln. Rückwärtig darf das festgesetzte Maß bei abfallendem Gelände entsprechend des vorhandenen Geländes überschritten werden.

Die Firsthöhe wird ausgehend von der Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus in der Mitte des Gebäudes ermittelt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern.

Unterer Bezugspunkt im WA6:

Im WA 6 wird als Bezugspunkt für die als Höchstmaß im Rechtsplan festgesetzten Wandhöhen das vorhandene bergseitige Gelände an den vorderen Gebäudeecken bestimmt. Talseitig darf das Maß entsprechend des vorhandenen Geländes überschritten werden.

Im WA 6 wird als Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen das vorhandene bergseitige Gelände in der Mitte des Gebäudes bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern.

Unterer Bezugspunkt im MI 5:

Im MI 5 wird als Bezugspunkt für die als Höchstmaß im Rechtsplan festgesetzte Wandhöhe das bestehende Gelände in der Mitte der zur Hildastraße ausgerichteten vorderen betroffenen Wand festgesetzt.

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

Bauweise:

Im Plangebiet sind Bereiche mit einer offenen, geschlossenen und abweichenden Bauweise festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

In Bereichen, in denen die abweichende Bauweise a₁ festgesetzt ist, kann entsprechend dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Bestand der baulichen Hauptanlagen ein- oder beidseits innerhalb des Baufensters auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden bzw. können Gebäude mit geringeren Abstandsflächen errichtet werden, solange bezüglich vorhandener Gebäude nachbarschützende und öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

In Bereichen, in denen die abweichende Bauweise a₂ festgesetzt ist, darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und –linien festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Firstverlauf:

Die Firstrichtung der Hauptanlage muss parallel zu der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Rechtsplan) eingetragenen Firstrichtung verlaufen.

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

Stellplatzüberdachungen (Carports und Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dahinter zulässig. Die Anlage von Tiefgaragenstellplätzen ist im gesamten Plangebiet ab der vorderen Baugrenze bzw. -linie zulässig. Zufahrten können sowohl in die Gebäude integriert oder als Abfahrt vor den Gebäuden bzw. seitlich der Gebäude angelegt werden.

Carports und Garagen i.V.m. den denkmalgeschützten Gebäuden auf den Flurstücken Nrn. 7756, 7773, 7777/3, 7777/4 und 7778/1:

Die Genehmigung von Stellplatzüberdachungen und Tiefgaragenstellplätzen bedarf, wenn sie auf den o.g. Flurstücken und i.V.m. der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeführt werden sollen, der Zustimmung der Oberen Denkmalbehörde des zuständigen Regierungspräsidiums Karlsruhe.

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

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

7. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtungen einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund bzw. an den baulichen Anlagen zu dulden.

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

Die Flurstücke Nrn. 7767, 7767/1 und 7769 sowie ein rückwärtiger Teil des Flurstücks Nr. 7768/2 sind als private Grünflächen im zeichnerischen Teil / Rechtsplan festgesetzt und sind dementsprechend zu nutzen. Der Baumbestand auf ihnen ist grundsätzlich zu erhalten.

Daneben sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erhaltende Baumstandorte auch für andere Bereiche festgesetzt. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume müssen diese ersetzt werden.

Bei Neupflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Die für den Vorgarten empfohlenen Bäume sind mit VG gekennzeichnet. Weiterhin für den Vorgarten empfohlen werden alle heimischen Obstbäume.

Bäume und Sträucher

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

Hainbuche
 Säulenhainbuche (VG)
 Wildapfel (VG)
 Vogelkirsche
 Mehlbeere
 Vogelbeere
 Elsbeere
 Feldahorn (VG)
 Speierling
 Gemeine Felsenbirne (VG)
 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
 Carpinus betulus Fastigiata
 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
 Jelängerjelieber
 WilderWein
 Schlingenknöterich
 Feldrose
 Blauregen

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

8.1 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baum- und Strauchfällungen müssen im Plangebiet außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, also zwischen Oktober und Februar.

Um bei Abrissvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabbrüchen mit Quartierpotenzial zu beachten:

- Der Abriss des Gebäudebestandes des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens an der Weißhofer Str. 80 und 82 sowie der Scheune in der Weißhofer Str. 60 ist nur im Winter durchzuführen. Als Alternative (Abbruch im Sommer) kann eine Ausflugskontrolle durch einen fledermauskundlichen Experten durchgeführt werden. Diese muss unmittelbar vor dem Abbruch geschehen, um festzustellen, ob Fledermäuse Quartiere am Gebäude bezogen haben.
- Für den Abbruch des o. g. Gebäudebestandes sind Fledermaus-Ersatzquartiere zu schaffen. Es besteht die Möglichkeit, Quartiersteine in die neuen Gebäude einzubauen oder Fledermauskästen am Gebäude aufzuhängen. Für den Abriss des ehem. Landwirtschaftlichen Anwesens sind mindestens 7 Ersatzquartiere, für den Scheunenabriss mindestens 3 Ersatzquartiere zu schaffen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“, 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

Zulässig im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer, Mansarddächer sowie Flachdächer entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil / Rechtsplan.

Die zulässigen Dachneigungen sind dem zeichnerischen Teil / Rechtsplan des Bebauungsplanes zu entnehmen. Im MI 5, WA 1 und WA 6 sind zusätzlich Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 10° zulässig.

Flachdächer sind im Bereich MI 5, WA 1 und WA 6 zu begrünen (eine extensive Begrünung ist ausreichend).

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung und Solaranlagen

Gaube und Zwerchhäuser („dritte Giebel“) sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße für die Firsthöhen dürfen in der Flucht der Außenwand mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Die Länge von Gaube und Zwerchhäusern darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge des Hauses betragen. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1 m betragen. Firste von Dachaufbauten bzw. Dachhäute von Dachaufbauten müssen senkrecht gemessen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Die Wandhöhe von Gaube 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.

Pro Dachseite ist nur eine Reihe Dachgaube zulässig. Unzulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten auf einer Dachseite.

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

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie dürfen weder über den Ortgang noch über den Grat des Daches hinausragen.

Dachreiter

Auf dem Dachfirst aufsitzende Dachreiter (= Wohnraumerweiterungen, Türme sowie Aussichtsplattformen usw.) sind, mit Ausnahme des Turms und der Belvedere-Plattform, die zum Gebäude der unter Denkmalschutz gestellten ehemaligen Villa Schmidt (Flurstück Nr. 7778/1) gehören, im gesamten Plangebiet unzulässig.

Garagenöffnungen zur Straße

Die Länge der Garagenöffnungen bzw. der Garagenzufahrt(en) zur Straßenseite dürfen pro Gebäude nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Unter Gebäudelänge wird die parallel zur Straße sichtbare Ausdehnung des Baukörpers verstanden.

Staffelgeschosse

In den Bereichen WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sowie in den Bereichen MI1-MI6 sind Staffelgeschosse (Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist) über den jeweils zulässigen Vollgeschossen unzulässig.

Fassadengestaltung

In den Bereichen WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sowie in den Bereichen MI1-MI6 sind Wandflächen zu unterteilen. Es sind Putzfassaden mit stehenden Fensterformaten zu bilden. Quadratische und rechteckige Fensterformate sind so zu unterteilen, dass sie als stehende Fensterformate in Erscheinung treten.

In den Bereichen WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sowie in den Bereichen MI1-MI6 sind Balkone und Vordächer zur Straßenseite, die über die Fassade vortreten, nicht zulässig.

Fassadengestaltungen mit Latten-, Holz-, Stülpverschalungen mit und ohne Durchsicht sowie Fliesen- und Plattenverschalungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

2. Stellplatznachweis (§ 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf einen Stellplatz je Wohneinheit gemäß § 37 LBO (notwendiger Stellplatz) festgesetzt. Für Nutzungen mit einem höheren Stellplatzbedarf ist dieser durch die Baurechtsbehörde der Stadt Bretten i.V.m. den Anforderungen der VwV-Stellplätze zu bestimmen und festzulegen.

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

Die Einfriedung des Grundstücks gegenüber privat genutzten Grundstücken sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber der Fußwegeverbindung (Grauffengänge) ist grundsätzlich zulässig. Mit toten Einfriedungen, Hecken und sonstigen Gehölzen ist diesbezüglich das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) zu beachten.

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

Die Topografie der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen, z.B. für die Anlage von Freisitzen usw., darf das Grundstück terrassiert werden.

Für Geländevertiefungen gilt § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

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

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nach § 50 LBO grundsätzlich verfahrensfrei sind. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung also z.B. innerhalb der Schaufenster in den Erdgeschosszonen oder an der Fassade zulässig. Sie müssen sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade einfügen. Zusätzlich können Stechschilder angebracht werden. Diese müssen sich harmonisch in die Fassade einfügen und dürfen die Verkehrsführung nicht beeinträchtigen.

In Obergeschossfenstern und auf Dächern dürfen Werbeanlagen und Firmenzeichen nicht angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Fahnenwerbung und Pylone sind unzulässig.

Beschränkung der Werbezonen:

Als Werbezone, die für den Bezug der Werbefläche maßgebend sind, gilt die Fläche, die begrenzt wird von den Oberkanten der Erdgeschossfenster und einer gedachten Linie 50 cm unter den Fensterbänken des ersten Obergeschosses sowie den entsprechenden Gebäudekanten.

Die äußere Umrissfläche von Werbeelementen und Schriftzügen darf bei Einzelanlagen 1/4 und bei Errichtung mehrerer unterschiedlicher Werbeanlagen 2/3 der in der zulässigen Werbezone vorhandenen Wandfläche nicht überschreiten. Regellose Häufungen von Werbeanlagen sowie störende Wiederholungen sind unzulässig.

Automaten dürfen nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen angebracht werden.

6. Gestaltung der Hausvorzone (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen in Hausvorzonen, die nicht als Garagenzufahrten, Hauseingänge mit deren Zuwegen bzw. Abstellflächen für Abfallsammelbehälter genutzt werden, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schotter-, Kies-, Glassplitter- und Steinflächen in der Hausvorzone ist unzulässig.

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

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Bei Bodenarbeiten ist vornehmlich in bislang ungestörten Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. 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. DIN 18915).

5. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, 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 o) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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. 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

7. 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. Heizölanlagen) 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.

8. 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.

Auf freiwilliger Basis sollten an jedem neuen Gebäude Fledermausquartiere und/oder Nisthilfen für Vögel, wie z. B. Mehlschwalben, angebracht werden. Fachliches Informationsmaterial, Umsetzungsbeispiele, Bezugsquellen für Nisthilfen und konkrete Hilfe geben die Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/>. Darüber hinaus bieten auch NABU und BUND entsprechende Informationen.

9. 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.

10. Bodenschutzkataster

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte (Flurstück Nr. 7756 - ehemalige Korkfabrik und Flurstücke Nrn. 7773, 7773/1, 7774, 7774/2, 7774/3 – ehemalige Maschinenfabrik Grauff), die im Bodenschutzkataster mit der Entsorgungsrelevanz B (B=Belassen) geführt werden, jedoch keine Umweltgefahr nach derzeitigem Kenntnisstand darstellen.