

Stadt Bruchsal

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Theodor-Storm-Straße 17”

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe  
August 2022

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG



Stadt Bruchsal

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Theodor-Storm-Straße 17”

- Fassung zur Satzung -

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Martina Marek, M.Eng.

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag von Ingo Wagner

im August 2022

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**WA = 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO**

Im WA zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

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

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

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis auf eine GRZ von 0,7 überschritten werden.

### **1.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

### **1.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) ist auf 12,0 m über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe gemessen von der unteren Bezugshöhe nicht mehr als 3,60 m betragen.

Die untere Bezugshöhe beträgt 111,50 m über Normalnull (ü.NN).

## **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.4.1 Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Wintergärten, Balkone und Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Hauptnutzung in Teilen der Baufenster ist bei entsprechendem Planeinschrieb eingeschränkt auf den Nutzungszweck 'Terrasse' bzw. 'Balkon'.

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und nicht-überdacht zulässig. Zudem sind in diesen Flächen auch überdachte Fahrradstellplätze und überdachte Abfallsammelanlagen zulässig. Die oberirdische Errichtung von Garagen und Carports ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Zusätzlich ist eine Garten-/ Geschirrhütte mit einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind unzulässig.

In der Fläche für Spielplätze sind insbesondere Flächen mit Spielgeräten und Spielplatzmöblierungen zulässig.

Versickerungsmulden sind allgemein zulässig.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Einfahrtsbereiche an der Theodor-Storm-Straße zu den Gebäuden bzw. den Stellplätzen sind durch Planeinschrieb zeichnerisch festgesetzt.

### **1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom sowie zusätzlich dazu Vegetationsflächen und Fußwege zugelassen.

### **1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

#### **1.9.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### 1.9.2 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen zu verwenden.

### 1.9.3 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen, bewachsenen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

### 1.9.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Hecken sind mit standortgerechten, heimischen Hecken in Reihe dicht zu bepflanzen.

Außerhalb der mit Pflanzgebot für Hecken umgrenzten Fläche ist je Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum und zwei einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Zudem sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 4 vogelfreundliche Heckengehölze anzupflanzen oder zu erhalten. Das großflächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

### 1.10 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel ausgeführt werden (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar). Die vorhandenen Nisthilfen müssen im Garten umgehängt werden.