



STADT BRUCHSAL

Stadtteil Untergrombach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Brohm – Areal“

Fassung vom 28.07.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil A

- A – I Planungsrechtliche Festsetzungen
- A – II Örtliche Bauvorschriften
- A – III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A – IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke,
Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brohm – Areal“
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Brohm – Areal“
- A – V Hinweise

Teil B

- B Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Teil A

- A – I Planungsrechtliche Festsetzungen
- A – II Örtliche Bauvorschriften
- A – III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A – IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke,
Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brohm – Areal“
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Brohm – Areal“
- A – V Hinweise

A – I Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragungen (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird festgesetzt:

(1) Sondergebiet für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt § 11(3) BauNVO

- Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Die Verkaufsfläche darf maximal 1.600qm betragen. Non-Food-Sortimente dürfen höchstens 25% der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

(2) Gewerbegebiet §8 BauNVO

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Die nach § 8(2) Ziff. 3 im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO).
- Die nach § 8(3) Ziff. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).
- Die nach § 8(3) Ziff. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).
- Sexshops, Sexkinos, Sexshows und Bordelle sind nicht zulässig (§ 1(9) BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (§ 1(9) BauNVO).

(3) Gemeinbedarfsfläche

- Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr, Rettungsdienste sowie Jugendhaus zulässig. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die den vorgenannten Gemeinbedarfseinrichtungen dienen.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen (GH), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.
- Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind im zeichnerischen Teil als maximale absolute Höhe über N.N. festgesetzt und bei Flachdächern an der Oberkante Flachdachattika und bei geneigten Dächern am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln.
- Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis maximal 94% überschritten werden. Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen darf die zulässige Grundfläche durch die in §19(4) BauNVO benannten Anlagen bis zu 90% überschritten werden.

§ 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Von der Joß-Fritz-Straße aus ist die Ein- und Ausfahrt zum Bereich Sondergebiet und zu den Gemeinbedarfsflächen ausschließlich in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Abschnitten zulässig.

5 Grünordnung

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

(1) Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)

- Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten und gem. zeichnerischem Teil mit standortgerechten Gehölzen (Strauchgruppen) und heimischen Bäumen zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe unter § 6). Von Gehölzen frei bleibende Flächen und die Flächen unter Baumpflanzungen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.

(2) Private Flächen mit Pflanzgebot

- Die örtlich festgelegten privaten Grünflächen (mit Pflanzgebot) sind gem. zeichnerischem Teil mit heimischen Bäumen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe unter § 6). Von Gehölzen frei bleibende Flächen sind als extensiv gepflegte Rasenflächen anzulegen oder mit heimischen Kleinsträuchern zu bepflanzen.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind dort zulässig.

(3) Grünflächen auf Privatgrundstücken

- Die gem. GRZ unüberbaubaren Flächen auf den Privatgrundstücken (örtlich nicht festgelegt) außerhalb der Privaten Grünflächen sind als Grünflächen (z.B. Rasen, Bodendecker) anzulegen.

(4) Baum- und Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

- Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (empfohlene Arten siehe unter § 6). Auf mindestens 2,5 % der Grundstücksfläche sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen (empfohlene Arten siehe unter § 6).

(5) Schutz des Oberbodens

- Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

(6) Leuchtmittel

- Als Leuchtmittel sind insektenschonende Lampen zu verwenden.

(7) Artenschutz

- Bis zum Abriss des Bestandsgebäude sind zwei künstliche Fledermausspaltenquartiere (handelsübliche Flachkästen) auf der West- und Ostseite des Bestandsgebäude im Bereich des Gewerbegebietes oder an zwei der auf dem Grundstück erhaltenen Bäume anzubringen.
- Zauneidechsen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen aus dem Baubereich zu entnehmen und in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln. Eine Umsiedlung in bereits von Zauneidechsen besetzte Reviere ist nicht zulässig.
- Die Ersatzlebensräume müssen strukturell als Zauneidechsenlebensraum geeignet sein. Für die Eignung sind folgende Habitatelemente erforderlich, die - sofern sie im Ersatzlebensraum noch nicht vorhanden sind - dort anzulegen sind: Trockenmauern und/oder Steinschüttungen als Sonnen- und Versteckplätze, frostfreie Überwinterungsplätze, sandige und steinige Bodensubstrate, die ein rasches Versickern von Niederschlagswasser gewährleisten und auch Eiablagemöglichkeiten bereitstellen, sowie nährstoffarme Böden mit schütterer, niedrigwüchsiger Vegetation, die sowohl Deckung als auch Sonnenplätze bietet.

§ 6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a und b BauGB

(1) Baumerhaltung

- Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

(2) Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

- Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte auf öffentlichen und privaten Flächen sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich des Standortes können zugelassen werden. Es sind heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Wahl von an die Standorte angepassten Sorten ist zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig. Geeignet sind:

Spitzahorn (<i>Acer patanoides</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

(3) Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

- Für die Strauchgruppen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Landschaftsgehölze zu wählen. Nadelgehölze sind unzulässig. Geeignet sind:

Standortgerechte Gehölze:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig (Pflanzraster ca. 100x150 cm).

§ 7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- LKW-Anlieferung ist nur im Zeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr zulässig.
- Zwischen 6:00 und 7:00 Uhr ist Kleinanlieferung zulässig (z.B. für Backwaren), jedoch nur mit einem (1) Kleinfahrzeug in diesem Zeitraum.
- Fahrgassen sind entweder zu asphaltieren, oder es sind - im Fall gepflasterter Fahrgassen - lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.
- Haustechnische Anlagen im Freien dürfen einen Gesamt-Leistungspegel tags von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ und nachts von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten. Im Rahmen der weiteren Planung kann bei Kenntnis des genauen Standorts der Anlagen der zulässige Schall-Leistungspegel überprüft und ggfls. überschritten werden(in diesem Zusammenhang wird auf das vorliegende schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros für Bauphysik vom 22.02.2008 hingewiesen).

A – II Örtliche Bauvorschriften

II Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

§ 1 Dachgestaltung

- Zulässige Dachform im Bereich Sondergebiet: Flachdach, sowie Pultdach und versetztes Pultdach bis 10° Dachneigung
- Zulässige Dachform im Bereich Gewerbegebiet: Satteldach, Krüppelwalmdach
- Zulässige Dachform im Bereich Gemeinbedarfsflächen: Pultdach bis 8 ° Dachneigung

§ 2 Stellplätze

- Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien zur Oberflächenbefestigung zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

§ 3 Werbeanlagen

- Es sind je Geschäft, Betrieb oder sonstiger Einrichtung höchstens vier Werbeanlagen zulässig.
- Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 20 qm, die Höhe darf höchstens 3 m betragen.
- Werbeanlagen dürfen an Gebäuden maximal bis 6,0 m Höhe über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden. Die Höhe ist zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Freistehende Werbeanlagen, wie Pylone, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Die Höhe ist zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur mit insektenunschädlichen Leuchtmitteln beleuchtet werden.
- Im Bereich des Gewerbegebietes bedürfen Werbeanlagen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Entwurf und Bearbeitung:

Voegele + Gerhardt

Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Karlsruhe, den 28.07.2009

gez. Werner Gerhardt, Dipl.- Ing.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 28.07.2009 sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Stadt Bruchsal, Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 05.08.2009

gez. Bernd Doll
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2009 als Satzung beschlossene Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brohm - Areal“ und die als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.08.2009 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal, Stadtplanungsamt

Bruchsal, den 14.08.2009

gez. Jürgen Müller, Dipl.- Ing.
Leiter des Stadtplanungsamtes

A – III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

**A – IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke,
Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brohm – Areal“
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Brohm – Areal“**

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB **Baugesetzbuch**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

BauNVO **Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BNatSchG **Bundesnaturschutzgesetz**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

DSchG **Denkmalschutzgesetz**

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983 (GBL. S.797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL.S.895)

GemO **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBL. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBL. S. 343)

LBO **Landesbauordnung Baden-Württemberg**

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895), durch Verordnung vom 25.April 2007 (GBL. S. 252)

NatSchG **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 13.12.2005 (GBL. S. 745), ber. 2006 GBL. S. 319

PlanzV **Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S.58)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	17.06.2008
1.1 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1. BauGB	am	26.06.2008
2. Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	17.06.2008
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	26.06.2008
2.2 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Plandarlegung und Unterrichtung sowie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	vom bis	07.07.2008 08.08.2008
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	vom bis	07.07.2008 08.08.2008
4. Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	am	28.04.2009
4.1 Gemeinderatsbeschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	28.04.2009
4.2 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung	am	30.04.2009
4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.05.2009 12.06.2009
4.4 Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	29.04.2009
4.5 Evtl. 2. öffentliche Auslegung	vom bis	
5. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	28.07.2009
5.1 Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben	am	05.08.2009
6. Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB	am	entfällt
6.1 Genehmigungsvermerk	vom	entfällt
7. Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	am	13.08.2009

SATZUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brohm - Areal“, Gemarkung Untergrombach

Aufgrund

des Baugesetzbuches

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.07.2009 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brohm - Areal“, Gemarkung Untergrombach als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Ziffer A - III)

§2

Bestandteile

Teil A Bestandteile

- A -I Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

Teil B Beigefügte Teile

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Weitere Anlagen zur Begründung (Fachgutachten)

Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom Februar 2008
Einzelhandelsgutachten	in der Fassung vom November 2007
Verkehrsgutachten	in der Fassung vom Februar 2008
Ergänzung zum Verkehrsgutachten	in der Fassung vom März 2008
Gutachten zum Artenschutz	in der Fassung vom Februar 2009

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.07.2009 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal Bürgermeisteramt
Bruchsal, den 05.08.2009

gez. Bernd Doll
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2009 als Satzung beschlossene Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß §10 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.08.2009 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal Stadtplanungsamt
Bruchsal, den 14.08.2009

gez. Jürgen Müller, Dipl.- Ing.
Leiter des Stadtplanungsamtes

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brohm - Areal“, Gemarkung Untergrombach

Aufgrund

der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343)

Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.07.2008 die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brohm - Areal“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Ziffer A - III)

§2

Bestandteile

Teil A Bestandteile

A - II Örtliche Bauvorschriften

A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

Teil B Beigefügte Teile

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

§3

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt ein Verstoß gegen die in Teil A-II in den §§ 1 und 3 getroffenen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs.4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §74 LBO in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.07.2009 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal Bürgermeisteramt
Bruchsal, den 05.08.2009

gez. Bernd Doll
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2009 als Satzung beschlossene Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß §10 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.08.2009 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal Stadtplanungsamt
Bruchsal, den 14.08.2009

gez. Jürgen Müller, Dipl.- Ing.
Leiter des Stadtplanungsamtes

A – V Hinweise

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen. Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

2. Entwässerung

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Einläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen. Fremdwasser aus Quellen, Brunnen, Grabeneinläufen, Dränagen und dergleichen dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden.

3. Altlasten

Im Bereich des aufgestellten Bebauungsplanes Brohmgelände befinden sich die Altstandorte Zigarrenfabrik Carl Rapp & Sohn (BRU 333 Flst. Nr. 3059 und 3059/1) und Matratzenfabrik Brohm (BRU 334, Flst. Nr. 3058). Die Altstandorte sind in die Bearbeitungskategorie B - Entsorgungsrelevanz eingestuft. Für beide Standorte liegen dem Landratsamt Karlsruhe orientierende Altlastenuntersuchungen vor. Bei den Untersuchungen wurden keine nutzungsspezifischen Untergrundverunreinigungen festgestellt. Allerdings konnte in beiden Fällen eine PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) behaftete Auffüllung nachgewiesen werden. Dies bedeutet, dass bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altstandorte aus abfallrechtlicher Sicht erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Geplante Baumaßnahmen (Rückbau, Entsiegelung, Umbau) im Bereich der Flurstücke Nr. 3058, 3059 und 3059/1 sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben vorbehalten und sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

4. Bodenaushub

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse etc.) zu prüfen. Bei der Verwertung und Beseitigung von Boden sind die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu beachten. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial repräsentativ auf eventuelle Schadstoffgehalte zu untersuchen.

5. Auffüllungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen. Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

6. Baustellenabfälle

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube etc.) benutzt werden. Unbelasteter mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

7. Belange des Denkmalschutzes

Das Wegekreuz an der Einmündung Joß-Fritz-Straße / Büchenauer Straße steht unter Denkmalschutz.

Werden bei der Durchführung von Baumaßnahmen bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. betroffen werden, sind diese gemäß §20 DSchG unverzüglich dem Denkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des §27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8. Ausschöpfung der Grund- und Geschoßflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen, z. B. Baugrenzen, Baulinien, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

9. Hinweise zum Gewässerschutz und zur Wasserversorgung

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Stadt Bruchsal, Gemeinde Karlsdorf-Neuthard“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 14.11.1980 ist zu beachten. Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können an das Regierungspräsidium Karlsruhe, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt gerichtet werden. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinn-

nungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.