

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416).

## B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die seit dem 06.09.1996 rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Spitzäcker/Hopfenacker, 2. + 3. BA", bleiben unverändert und gelten fort. Das gilt auch für die außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegenden zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 24.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Spitzäcker/Hopfenacker, 2. + 3. BA 1. Änderung" (Flst. 10840 und 10865).



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung, treten die entsprechenden Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen seit dem 06.09.1996 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Spitzäcker/ Hopfenacker, 2. + 3. BA", bleiben unverändert und gelten fort. Dies gilt auch für die außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegenden textlichen Festsetzungen des seit dem 24.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Spitzäcker/Hopfenacker, 2. + 3. BA 1. Änderung" (Flst. 10840 und 10865).

Die Ziffern 1.5.1, 2.1.6 und 2.1.1 a) des Textteils wird wie folgt geändert:

**1.5.1 (Garagen) wird aufgehoben, die Bestimmungen der LBO sind ausreichend.**

**2.1.1.a) wird aufgehoben und durch Ziffer 2.1.6 ersetzt.**

**2.1.1.d) die Worte „als Ausnahme zu b) und c) nur“ werden gestrichen.**

**2.1.6 Gebäudehöhen, Dachform und -neigung in Altgrad bei Hauptgebäuden**

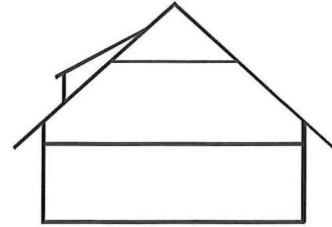
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH, siehe Ziffer 1.13 des Textteils) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der Traulänge eingehalten sein.

Bei untergeordneten Nebenanlagen darf die Traufhöhe 2,0 m über dem im Mittel gemessenen Gelände nicht überschreiten.

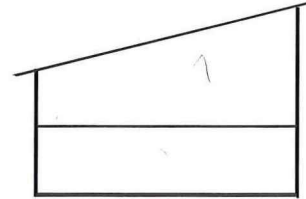
Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich auch eine andere Dachneigung oder -form zugelassen werden.

In dem mit TH max. 3,8 m gekennzeichneten Bereich sind folgende Varianten der Wohn- oder Hauptgebäude zulässig:

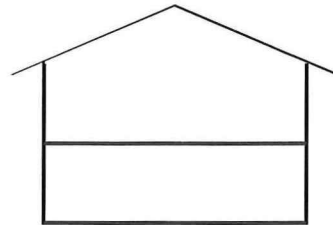
a) Zulässig sind Gebäude mit einer TH von maximal 3,8 m, einer GBH von maximal 8,6 m und Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-40°.



b) Zulässig sind Gebäude mit einer TH von maximal 4,5 m auf der einen Seite, einer GBH von maximal 6,5 m und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-20°.



c) Zulässig sind Gebäude mit einer TH von maximal 5,6 m, einer GBH von maximal 8,6 m und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 7-15°.



Die Hinweise werden wie folgt ersetzt:

#### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

##### **4.1 MÖGLICHE IMMISSIONEN**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm entstehen.

Im Süden des Gebietes grenzen die bestehenden Sport- und Freizeitflächen in den Seegärten an. Hier sind zwei Fußballfelder, ein Hundesportplatz und ein Motorsportgelände vorhanden, die durch die örtlichen Vereine für den Trainings- und Sportbereich genutzt werden. Für die Motorsportanlage liegt eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor.

##### **4.2 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

### **4.3 BODENDENKMALE**

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **4.4 BODENSCHUTZ und BAUGRUND**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet besteht aus Tonschluffsteinen mit dünnen Dolomitsteinbänkchen des Mittleren Keupers kml. Dolomit kann ähnlich wie Gips ausgewaschen werden. Erdfälle und Bodensenkungen sind nicht bekannt, jedoch auch nicht völlig auszuschließen. Der Festgesteinsuntergrund wird von geringmächtigem Hangschutt und Lößlehm oder Schwemmlöß in unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Für den benachbarten 1. Abschnitt liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Institutes für Erd- und Grundbau Dr. Kärcher vom 19.01.1994 vor. Auch für die weiteren Abschnitte werden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die ebenfalls bei der Gemeinde eingesehen werden können.

### **4.5 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt Karlsruhe zu informieren (Telefon: 0721-936-6522). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs.2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld dem Umweltamt vorbehalten bleiben bzw. sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

### **4.6 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.

Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.

Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.

Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.

Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

#### 4.7 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des LRA Karlsruhe wird hingewiesen. Die im Plangebiet vorhandenen Lössböden sind jedoch nahezu undurchlässig.

#### 4.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

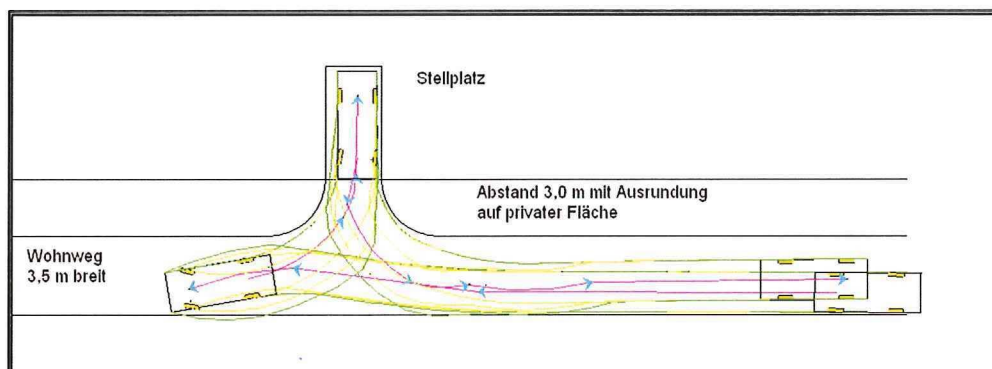
Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Zur Feldflur hin sind bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

#### 4.9 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedigung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.