

Satzung

über die vierte Änderung des Bebauungsplanes „Adlersberg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Neibsheim

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, Nr. 29, S. 1548), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 16.07.2013 (Ges.Bl.S. 209), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (Ges.Bl.S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am **23. OKT. 2013** die vierte Änderung des Bebauungsplanes „Adlersberg“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Bebauungsplanänderung M 1:500 (zeichnerischer Teil)
 - Bebauungsplanänderungsvorschriften (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
 - örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung
- in der Fassung vom **23. OKT. 2013**

Beigefügt:

- Begründung (bestehend aus Planungsbericht) in der Fassung vom **23. OKT. 2013**
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Scheckeler, Rauenberg, vom 01.08.2012

§ 3

Gegenstand der Planänderung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes wie folgt geändert:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das bisher als Sondergebiet „Vereinsheim“ festgesetzte Flurstück Nr. 6425 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Grundstück werden 2 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von maximal 0,5 und eine zulässige Wandhöhe bis zu 3,5 m pro Geschoss festgesetzt. Pro zukünftigem Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Nutzungseinheiten (zwei Wohnungen oder eine Wohnung und ein Büro, ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden oder ein nicht störender Handwerksbetrieb) zulässig.

Das bisher als Parkanlage (öffentliche Grünfläche) festgesetzte Flurstück Nr. 6426 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Grundstück wird ein Vollgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von maximal 0,5 und zulässige Wandhöhen bis zu 3,5 m für das 1. Vollgeschoss und von 2,75 m für das Vollgeschoss im Untergeschoss festgesetzt. Auf dem Baugrundstück ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Nutzungseinheiten (zwei Wohnungen oder eine Wohnung und ein Büro, ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden oder ein nicht störender Handwerksbetrieb) zulässig.

Es werden Baugrenzen gemäß zeichnerischem Teil M 1:500 festgesetzt.

2. Höhenlage der Gebäude:

Für die zukünftige Bebauung auf Flurstück Nr. 6425 wird als unterer Messpunkt für die Wandhöhen die Höhe des Eingangs des bestehenden Vereinsheims festgesetzt (194,10 m ü. NN).

Für die zukünftige Bebauung auf Flurstück Nr. 6426 wird als unterer Messpunkt für die Wandhöhen eine Höhe von maximal 189,90 m ü. NN festgesetzt.

Die Wandhöhen sind vom festgesetzten unteren Messpunkt bis Oberkante Dachhaut zu messen.

3. Auf den Baugrundstücken sind folgende artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Unvermeidliche Baumfällungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.

Mit dem Abriss des Gebäudes auf Flurstück Nr. 6425, insbesondere des Schuppenanbaus, ist aus Gründen des Vogelschutzes zwischen September und Februar zu beginnen. Kann dies nicht so erfolgen, ist durch eine zeitnahe Überprüfung im Rahmen einer biologischen Baubetreuung sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt des Eingriffs keine Hausrotschwanzbrut stattfindet.

4. Für die Baugrundstücke gelten folgende grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Begrenzung der Bodenversiegelung als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine flächenhafte Gestaltung der Gärten mit Steinen, Schotter, Kies, Zierkies, Glaskies o.ä. ist nicht zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der nachfolgenden Pflanzenliste. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche mit eingestreut werden.

Koniferen (z.B. Thuja) sowie Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, welcher in 1m Höhe einen Stammumfang von ca. 10 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben soll.

Pflanzenliste:

Bäume und Sträucher

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

Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)

Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelleber	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Parthenocissus (+ Selektionen)
Schlingenknöterich	Polygonum aubertii
Feldrose	Rosa arvensis
Blauregen	Wisteria sinensis

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Auf den beiden Flurstücken Nr. 6425 und Nr. 6426 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten und der von ihr beauftragten Unternehmen zur Unterhaltung und Reparatur eines Abwasserkanals festgesetzt.

Einzelheiten dazu sind durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten (Amt Technik und Umwelt) und den Grundstückskäufern zu regeln.

Bauliche Hauptanlagen sind im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (=Schutzstreifen für den darunter liegenden Abwasserkanal) nicht zulässig.

Bauliche Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Einfriedigungen mit Punktfundamenten, Terrassen usw.) im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes können auf Antrag eventuell zugelassen werden. Sie bedürfen zwingend einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Stadt Bretten.

6. Private Zufahrt auf dem Flurstück Nr. 6425:

Die im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung dargestellte private Zufahrt auf dem Flurstück Nr. 6425 reicht bis zu der bei einer Grundstücksgrenze empfohlenen Grundstücksteilung. Sie ist in der Länge zulässig bis zur faktischen Grundstücksgrenze bei Grundstücksteilung.

7. Die übrigen und in dieser Bebauungsplanänderung nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Adlersberg“ gelten unverändert weiter.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet der Bebauungsplanänderung. Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung maßgebend. Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Im Planänderungsgebiet sind Satteldächer zulässig mit einer Neigung von 20° - 30°. Neben der reinen Satteldachform sind auch kombinierte Sattel- und Flachdächer zulässig, wobei jedes Wohnhaus auf einer Fläche von mindestens 75 % mit einem Satteldach überdeckt sein muss. Weiterhin sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig. Flachdächer und Flachdachanteile kombinierter Sattel- und Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Ausführung begrünter Dächer können bei aufgrund der Begrünung notwendiger stabiler Dachkonstruktion und dicker Substratschicht die festgesetzten Wandhöhen bis zu 0,5 m überschritten werden.

Dachterrassen sind untergeordnet zulässig.

- Dächer bis 7° Neigung von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie dürfen weder über den Ortsgang noch über den Grat des Daches hinaus stehen. Mit Solaranlagen auf Flachdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen bis zu 1,5 m überschritten werden, um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen und die Funktion des Gründaches nicht zu behindern.
- Für private Stellplätze, Garagen-/Grundstückszufahrten sowie Wege und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, offeneporige Pflaster oder Plattenbeläge o.ä. zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig. Diese Maßnahmen dienen zur Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inhalt der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes und unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erlassen.

§ 6

Inkrafttreten

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten,

24. OKT. 2013

Wolff

Oberbürgermeister



Hinweise:

1. Bodenbelastungen

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

2. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bislang keine archäologischen Denkmale bekannt. Sollten in Folge der Planungen bzw. beim Vollzug der Planungen bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der höheren Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26) oder der Stadt 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

3. Umweltschutz

Sollten 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 Wohngebietes 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 unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 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 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig 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. Grundwasser/Wasserversorgung

Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb von Wasserschutzgebieten. Aktuell laufen jedoch Untersuchungen zur Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes Heideelsheim.

Das Plangebiet wird zukünftig wahrscheinlich in der Wasserschutzgebietszone IIIA oder IIIB liegen. Eine vorsorgliche Berücksichtigung der für Wasserschutzgebiete geltenden Bestimmungen wird empfohlen. Für Auskünfte wird auf das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, verwiesen.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Kalk- und Tonmergelsteinen des Oberen Muschelkalks (Meißner-Formation), die von quartärem Löss und Lösslehm überdeckt werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt.

Lösslehm sowie die verwitterten Gesteine des Oberen Muschelkalks bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein. Die Karbonatgesteine des Oberen Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Mit verkarstungsbedingten Spalten und Hohlräumen im Untergrund und ggf. sogar Erdfällen muss gerechnet werden. Verkarstungserscheinungen können u.U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1197-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

9. 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. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.