1B6

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

FERTIGUNG

Satzung

über die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Schreiberle" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

in der Fassung vom 16. Nov. 2004

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), § 244 Abs. 2 BauGB 2004, § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Ges.Bl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des kommunalen Verfassungsrechts vom 15. Juli 1998 (Ges.Bl. S. 418) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 16. Nov. 2004 die erste Änderung des Bebauungsplanes "Schreiberle" mit örtlichen Bauvorschriften als folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Gegenstand der Planänderung und Erweiterung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Maßgabe des beigefügten Rechtsplanes um die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 1526, 1527, 1527/1, 1528/1, 1528/2, 1529 und 1530/1 erweitert.

Die Grundstücke Flst.Nrn. 1526, 1527, 1527/1, 1528/1 und 1528/2 werden auf eine Tiefe von ca. 40 m im Anschluss an die Oberdorfstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die übrige Fläche des Erweiterungsgebietes bleibt landwirtschaftliche Fläche, von der ein Teil nach der Ausgleichsflächenbilanz als Streuobstwiese festgesetzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil des Planes festgesetzt. Die schriftlichen Festsetzungen werden vom bisherigen Plangebiet übernommen und um folgende Punkte ergänzt:

- Im Erweiterungsgebiet werden die Grundstücksgrößen auf mindestens 400 m² und höchstens 700 m² festgesetzt.

- Im Erweiterungsgebiet muss der Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "Bauschlotter Platte" der Stadt Bretten. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zwingend einzuhalten.

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

3. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

4. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Gebietes zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

5. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlruhe weist darauf hin, das Einbruchdiebstählen mit entsprechender Sicherungstechnik entgegengewirkt werden kann. Der Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen wird empfohlen. Die Beratungsstelle bietet den Bauherren an, mit ihnen kostenlos und unverbindlich ein Sicherungskonzept zu entwickeln.

6. Hinsichtlich der Entwässerung wird auf das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser auf die belebte Bodenzone“ des Landratsamtes Karlsruhe hingewiesen.

7. Im Plangebiet steht setzungsempfindlicher Löss in größerer Mächtigkeit an. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung wird empfohlen.

8. Der Bebauungsplan grenzt im Nordwesten an einen Bereich mit neolithischen Siedlungsspuren (Gewann „Gänsäcker“). Bei Bodeneingriffen in diesen Bereich ist die Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, rechtzeitig zu unterrichten. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten weitere archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

9. Auffüllungen/Aufschüttungen
   Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA -Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

§ 3
Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung

I. Geltungsbereich
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet der Bebauungsplanänderung/-erweiterung. Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung maßgebend.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
§ 1 Im Erweiterungsgebiet ist die Bezugsebene für die Bemessung von Wand- und Firsthöhe das bestehende oder tiefer gelegte Gelände. Ein Auffüllen des Geländes ist nicht zulässig.

III. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Nr. II zuwiderhandelt.
Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inhalt der Planänderung und Erweiterung sowie örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des als Bestandteil dieser Satzung beiliegenden Planes und unter Berücksichtigung der unter den § 2 angeführten Punkte geändert und erweitert.
Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der Planerweiterung erlassen.

§ 5
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus
- Bebauungsplanänderung/-erweiterung M 1:500 (zeichnerischer Teil)
- Bebauungsplanänderungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)
- Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanerweiterung (§ 3).

§ 6
Inkrafttreten

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

Bretten, 17. Nov. 2004

Metzger
Oberbürgermeister

STADT BRETTEN