Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

...4....FERTIGUNG

Satzung

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfuhlwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Büchig

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004 (Ges.Bl. S. 771) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (Ges.Bl. S. 582), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 14.02.2006 (Ges.Bl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 22. Juli 2008
die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfuhlwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes einschließlich seiner Erweiterung als folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung und Erweiterung. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und –erweiterung sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:
- Bebauungsplanänderung und –erweiterung M 1:500 mit integriertem Grünordnungsplan
- Bebauungsplanänderungsvorschriften (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
- örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes und seiner Erweiterung

in der Fassung vom 22. Juli 2008

Beigefügt:
Begründung (bestehend aus Planungs- und Umweltbericht)

§ 3
Gegenstand der Planänderung und Erweiterung (Bebauungsplanänderungsvorschriften)

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes wie folgt geändert und erweitert. Die bisherigen Bebauungsplanvorschriften treten außer Kraft.

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

   Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 9 BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)**

   Die für die Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche maßgebende Grundstücksfläche MGF ist der als WA festgesetzte Teil der Grundstücke (ohne private Grünfläche).
   - GRZ 0,30
   - GFZ 0,6
   - Zahl der Vollgeschosse höchstens 2.

   Die für die Berechnung der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche ist das geplante Gelände soweit dieses nicht höher liegt als das Niveau der Erschließungsstraße. Wird das Gelände über das Niveau der Erschließungsstraße angefüllt, ist für die Berechnung eine fiktive Ebene auf dem Niveau der Erschließungsstraße anzunehmen.

   WH höchstens 6,0 m
   FH höchstens 8,0 m

   Bezugsebene für die Berechnung der Wand- und Firsthöhe ist das Niveau der Erschließungsstraße.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (3) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

   - Offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

   - Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:
     - Schuppen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze und Terrassen auf den als WA festgesetzten Flächen hinter der rückwärtigen Baugrenze und vor der vorderen Baugrenze mit einem Abstand von mindestens 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße.
     - Gewächshäuser und Hütten für Gartengeräte auf den als private Grünfläche festgesetzten Grundstücken. Es dürfen höchstens 10 % dieser Grundstücksflächen überbaut werden. Zu den Grenzen des Geltungsbereiches sind mindestens 5 m Abstand einzuhalten.

   - Die Oberkante der Erdgeschossfußboden muss mindestens 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Im Untergeschoss sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

4. **Grünflächen (§ 9 (1) 9 und 15 BauGB) und Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 und § 178 BauGB)**

   Auf den als private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzten Grundstücksflächen sind die vorhandenen Obstbaumwiesen zu erhalten und auf den bisherigen Ackerflächen sind Obstbaumwiesen anzulegen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

An den festgesetzten Baumstandorten sind Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Im gesamten Plangebiet dürfen nur standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden.
Die Arten der nachfolgenden Pflanzlisten werden dieser Anforderung gerecht.
Nicht standortgerechte Zierpflanzen oder sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20 % der Pflanzflächen) eingestreut werden.

Auf jedem Grundstück des Erweiterungsgebietes sind mindestens zwei Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

- **Straßenbäume**

Aesculus x carnea	Blutkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche).

- **Öffentliche Grünflächen**

alle für den Straßenraum genannten Bäume, dazu

Salix cinera	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

- **Private Grundstücke**

alle zuvor genannten Bäume und Sträucher, sowie Obstbäume, dazu

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cotoneaster integerrima	Gemeine Zwergmispel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus carthartica	Gemeiner Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose

Rosa blanda	Eschen-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Mai-Rose
Rosa pimpinelli	Bibernel-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix elaeagnos	Lavendelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis (+ Selektionen)	Waldrebe
Evonymus fort. var. vegetus	Kletterspindel
Hedera helix (+ Selektionen)	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera carpifolium i.S.	Jelängerjelieber
Parthenocissus (+ Selektionen)	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich
Rosa arvensis	Feldrose
Vitis vinifera ssp. sylvestris	Wildform des echten Weins
Vitis vinifera ssp. vinifera	Kulturform des echten Weins
Wisteria sinensis	Blauregen

§ 4
Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes und seiner Erweiterung (§ 74 LBO)

I. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet des Bebauungsplanes bzw. der Planänderung insgesamt einschließlich seiner Erweiterung. Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung und –erweiterung maßgebend. Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die örtlichen Bauvorschriften ersetzt bzw. außer Kraft gesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachform und Dachneidung (Altgrad)**
   Die Gebäude müssen geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° erhalten.
   Bei eingeschossigen Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2. **Dachdeckung**
   Dachdeckungsmaterialien sind nur zulässig in solchen Farbtönen, die mit der umgebenden Landschaft harmonisch korrespondieren (alle Rot-, Braun- und Grautöne). Anlagen zur Nut-

zung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zulässig.

3. **Dachaufbauten**
   Gauben und Zwerchhäuser („dritte Giebel") sind zulässig bei eingeschossigen Häusern und Häusern, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt und deren Wandhöhe 4,50 m nicht überschreitet. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhe dürfen auch inklusive Dachaufbauten nicht überschritten werden.

III. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften noch Nr. II 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 und –erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des dieser Satzung beiliegenden Rechtsplanes und unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert und erweitert. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich seiner Erweiterung erlassen.

§ 6
Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten, 23. Juli 2008

Metzger
Oberbürgermeister

STADT BRETTEN

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**
   Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde 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 Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27DSchG) wird verwiesen.

3. **Umweltschutz**
   Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies 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 Baugebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und 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 ist 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.

6. **Hochwasserschutz**
   Das Erweiterungsgebiet wird in den Mischwasserkanal DN 700 entwässert, welcher das Gebiet quert. Bei einem Extremregen erfolgt in diesem Kanal ein Rückstau. Falls Räume in Untergeschossen entwässert werden, müssen diese mit Rückstausicherungen ausgestattet sein.

7. **Geotechnik**
   Im Südwestteil des Plangebiets stehen Löss- und Verwitterungslehm, im Nordwestteil junge Talablagerungen größerer Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfestigkeit sein können. Darunter folgen vermutlich verkarstete oder verkarstungsfähige, tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers. Eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

8. **Bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen**
   Gemäß § 22 (2) Nr. 1b StrG BW bedürfen bauliche Anlagen (nach straßenrechtlicher Relevanz z.B. auch Stellplätze, Werbeanlagen etc.) jeder Art, längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 Meter vom Fahrbahnrand der Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Fachbe-

reich I, Amt für Bau- und Straßenwesen.
Werbeanlagen beeinträchtigen grundsätzlich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und dürfen somit nur an der Stätte der eigenen Leistung errichtet werden. Werbeanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone und auf eine Ansichtsfläche von 1,0 m² zu beschränken. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselnden oder bewegtem Licht, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

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