

# Öffentliche Bekanntmachung

## Achte Änderung des Bebauungsplanes „Hausertal“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;

- Ergänzender Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften
- Änderungsbeschluss/Erweiterung des Geltungsbereiches der achten Planänderung
- Billigung des Vorentwurfes zur achten Änderung des o.a. Bebauungsplanes u.a. mit Begründung einschließlich Umweltbericht
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

### Ergänzender Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 20.11.2012 in Ergänzung des Einleitungsbeschlusses vom 19.04.2011 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der achten Planänderung gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

### Änderungsbeschluss/Erweiterung des Geltungsbereiches der achten Planänderung u.a.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.11.2012 die Erweiterung des Geltungsbereiches der achten Planänderung u.a. beschlossen. Die Grundstücke Flst.Nrn. 8726, 8663 tlw. und 8686 tlw. werden in den Geltungsbereich der achten Planänderung u.a. einbezogen. Für den Geltungsbereich der achten Planänderung u.a. ist der abgedruckte Vorentwurf maßgebend.

### Billigung des Vorentwurfes zur achten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht

In seiner Sitzung vom 20.11.2012 hat der Gemeinderat den Vorentwurf zur achten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Planänderung u.a.

### Bebauungsplanänderung:

Aufgabenstellung für die städtebauliche Überplanung ist es, ausgehend von der Hirschstraße entlang der Ostflanke des Gärtneriegeländes für das Gebiet eine sinnvolle und wirtschaftliche städtebauliche Erschließungs-Lösung zu finden. Dabei soll auf die bestehende Bebauung südlich und nördlich des Änderungsgebiets und insbesondere auf deren Höhenentwicklung Rücksicht genommen werden. Dabei ist in ihrer bereits bestehenden Wirkung auf das Änderungsgebiet auch die vorhandene Bebauung auf der Ostseite der Hirschstraße mitzusehen. Hier sind in Teilen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser anzutreffen. In die Bebauungsplan-Änderung einbezogen werden Teilflächen östlich der Hirschstraße. Hier besteht geringfügiger Bedarf, den rechtskräftigen Bebauungsplan an vorhandene /beabsichtigte Nutzungen anzupassen: Behindertenwohnheim statt Kindergarten, etwas erweiterte überbaubare Fläche für den Eck-Wohnbauplatz nördlich des Heims, Ecke Hirschstraße - Im Brettspiel.

Die städtebauliche Lösung hat sich mit dem wie in einem Dreieck nach Westen zusammenlaufenden Grundriss der Fläche der ehemaligen Gärtnerie auseinanderzusetzen. Während im westlichen Teil auf der Südseite der Lukas-Cranach-Straße nur eine Grundstückstiefe von rund 25 m - gemessen in Nord-Süd-Richtung möglich ist, weitet sich das Planänderungsgebiet nach Osten so weit auf, dass drei Bauplätze entlang der Hirschstraße möglich sind. Die Konzeption sieht einen im Südosten von der Hirschstraße in das Gelände führenden Erschließungsweg vor, der dann in einer kleinen platzartigen Erweiterung auf die zu Erschließungszwecken aufgeweitete Lukas-Cranach-Straße mündet. Diese platzartige Erweiterung kann zugleich Spiel- und Kommunikationsfläche für die Bewohner der neu entstehenden Wohnhäuser sein. Der nordöstliche Teil des Fußwegs wird sodann nicht mehr benötigt und gewissermaßen durch den neuen Erschließungsweg ersetzt. Damit wird eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit erreicht. Allerdings muss im Osten ein etwa 30 m langer Abschnitt des Wegs (Lukas-Cranach-Straße) erhalten bleiben, damit die dort vorhandenen Trafostation weiter zugänglich bleibt. Zugleich wird damit der bestehende Gartenzugang für das Anwesen Im Brettspiel Nr. 55 zugänglich erhalten. Das so konzipierte Erschließungssystem erlaubt den Zugang zu Grundstücken in einer Größenordnung von im Wesentlichen 400 bis 500 m² Flächengröße, die der Nachfragesituation entsprechen.

Der Änderungsbereich ist für eine Bebauung mit Einzelhäusern konzipiert. Doppelhäuser sollen ebenfalls zulässig sein. Es ist hier keine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Korrespondierend mit der überwiegenden Längsausdehnung der Grundstücke können die Gebäude mit ihren Hauptfirstrichtungen so orientiert werden, dass sich eine solarthermische Nutzung der Dachflächen gut durchführen lässt.

In Anlehnung an die Bebauung im Umfeld wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Dazu wird - in Anlehnung an die Festsetzungen in anderen jüngeren Bebauungsplänen der Stadt - eine maximale Wandhöhe festgesetzt, die eine solche Bebauung zulässt.

Der Bereich der früheren Gärtnerie, der jetzt neu beplant werden soll, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan unter WA3 als zulässige Nutzung Gartenbaubetrieb festgesetzt - wie es § 4 Abs. 3 Nr. 4 Baunutzungsverordnung vorsieht. Wie dargestellt, wird mit der 8. Änderung des Bebauungsplans diese Nutzung aufgegeben und geändert festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Ordnungsbereiche 1 und 2 westlich der Hirschstraße ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gemäß § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nicht störende Betriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs der umliegenden Bewohner dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Eckgrundstück Hirschstraße /Im Brettspiel wird die Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) - im Plan als Ordnungsbereich 3 bezeichnet - aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Folgende Begründungen seien im Einzelnen für getroffene Festsetzungen gegeben:

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird definiert durch die Festsetzung a. **Zahl der Vollgeschosse:** Um das Gebiet an die umgebende Bebauung anzupassen, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei (als Höchstmaß) begrenzt.

#### b. Grundflächenzahl (GRZ):

**GRZ 0,35** (Ordnungsbereich 1): In den vorwiegend für die Wohnfunktion vorgesehenen Teilen des Plangebiets genügt bei der intendierten Einzel- sowie Doppelhaus-Bebauung eine GRZ von 0,35.

**GRZ 0,4** (Ordnungsbereich 2): Die GRZ wurde hier leicht erhöht, damit die gewünschte Nutzung eingebracht werden kann.

**GRZ 0,3** (Ordnungsbereich 3): Es wird die bisher geltende Grundflächenzahl beibehalten, da die Erweiterung der bebaubaren Fläche keine Erhöhung erforderlich macht.

#### c. Geschossflächenzahl:

**GFZ 0,7** (Ordnungsbereiche 1, 3 und 4): Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans im Umgebungsbereich, so dass hier keine städtebaulich ungewollten Gebäude entstehen, die das Gesamtbild des Wohngebiets stören könnten.

**GFZ 0,8** (Ordnungsbereich 2): Dies entspricht der erhöhten GRZ gemäß Ziffer b. in diesem Ordnungsbereich.

**Höhe der baulichen Anlagen:** Die Höhe der Gebäude wird neben der

Anzahl der Vollgeschosse durch die maximalen Wandhöhe (WH) und die maximalen Firsthöhe (FH) bestimmt. Diese beziehen sich auf die bergseitig an die Außenwand des Gebäudes angrenzende natürliche Geländehöhe. Bei Gebäuden mit Erschließung von der „Talseite“ her kann die Bezugshöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden, um damit eine Anpassung an des Straßenniveau zu erreichen. Im Ordnungsbereich 4 wird nur eine Wandhöhe (WH) angegeben, da auf Grund der bestehenden Flachdachbebauung keine Firsthöhe notwendig ist.

**Bauweise:** Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei aus Gründen der Anpassung an die bestehende Umgebungsbebauung in den Ordnungsbereichen 1 und 2 (WR) Doppel- und Einzelhäuser sowie im Ordnungsbereich 3 (WR) entsprechend dem rechtskräftigen Plan die offene Bauweise ohne Einschränkungen erlaubt sind.

**Nebenanlagen:** Um einen ‚Wildwuchs‘ an Gartenhäuschen und Schuppen zu vermeiden, wird deren Standort eingegrenzt und auch der prozentuale Anteil der Nebenanlagen bezogen auf die Fläche zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze auf 25% begrenzt. Dies bedeutet, dass die Hausvorzone zur Straße hin freigehalten wird. Lediglich eingehauste Abfallbehälter dürfen hier aufgestellt werden.

**Stellplätze, Carports und Garagen:** Aus städtebaulichen Gründen wird es für sinnvoll erachtet, in dem kleinen Änderungsgebiet Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zuzulassen. Nur das nördlichste Grundstück im Ordnungsbereich 2 erhält eine Zusatzfläche, welche das Errichten einer Garage o. ä. innerhalb dieser erlaubt, weil hier die Garage ansonsten im Südbereich des Gebäudes hätte errichtet werden müssen, was eine Beeinträchtigung der Nutzung des Südgartens mit sich gebracht hätte.

**Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtung** (Ordnungsbereich 4): Nach den ursprünglichen Festsetzungen war diese Fläche für einen Kindergarten vorgesehen. Es hat sich allerdings im Laufe der Zeit herausgestellt, dass es im Umfeld eine ausreichende Anzahl von Kinderbetreuungseinrichtungen gibt und somit keine Notwendigkeit mehr bestand, hier einen Kindergarten zu errichten. Daher wurde an der Stelle ein Behindertenwohnheim erstellt, das allerdings über die Baugrenze hinausragt. Um den Bestandsschutz für das Gebäude zu gewährleisten, wird die Zweckbestimmung planerisch aktualisiert und die Baugrenze soweit nach Osten und Süden vergrößert, dass das Gebäude ganz innerhalb der überbaubaren Fläche des Grundstücks liegt.

**Begrenzung der Bodenversiegelung:** Um den Umweltbelangen Genüge zu tun, stellen die festgesetzten Maßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Beitrag zur Reduzierung bzw. Minimierung der Versiegelung dar. Dadurch kann gewährleistet werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers nicht in die Kanalisation gelangt und die Kapazität der Kläranlage belastet, sondern wieder dem Wasserhaushalt des Bodens zugeführt wird.

**Anbringen von Versorgungseinrichtungen:** In Wohngebieten ist es notwendig, dass Versorgungseinrichtungen bzw. deren Halterungen auf privatem Grund bzw. an Gebäuden angebracht werden müssen. Durch diese Festsetzung hat der Grundstückseigentümer dieses zu dulden.

**Grünordnerische Festsetzungen:** Um für den Bereich der privaten Gärten eine ökologisch sinnvolle und an die heimische Flora angepasste Begrünung des Gebiets zu erreichen, werden Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl und der Art der zu pflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken getroffen und wird eine Artenliste angefügt.

#### Örtliche Bauvorschriften:

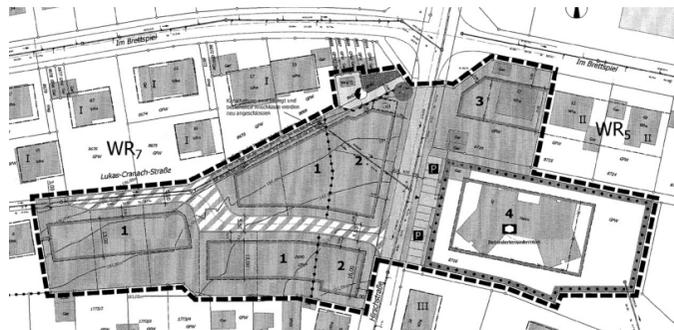
Um ortsangepasste Gebäude zu erreichen, zugleich aber auch modernere Bauweisen mit z. B. Flach-, Pult- oder Tonnendächern zu ermöglichen, werden die bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erweitert bzw. ergänzt und neu formuliert. Dabei wird berücksichtigt, dass bei einer Änderung des Bebauungsplans mit der Änderungssatzung im Jahre 1971 in § 10 der Festsetzungen für bestimmte Bereiche auch Flachdächer zugelassen wurden:

a. **Dachform und Dachneigung:** Es sind alle geneigten Dachformen wie auch Flachdächer zugelassen, um der aktuellen Architektur von Wohngebäuden Rechnung zu tragen. Die Dachneigung soll sich im Rahmen von 0° bis 30° bewegen. Im Ordnungsbereich 3 wird die bisherige Festsetzung beibehalten, in der eine Dachneigung von 25° bis 35° und dazu Flachdächer zu-lässig sind.

b. **Dachaufbauten:** Es wird die Länge und damit verbunden die Größe der Dachgauben beschränkt, um hier keine zu wuchtigen Gebäude entstehen zu lassen. Für Gebäude mit Flachdach wird darüber hinaus noch festgesetzt, dass die Größe von Dachaufbauten ein zulässiges, aber fiktives Giebeldach nicht überschreiten dürfen. Dies wurde insbesondere im Hinblick auf die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses (z.B. einer Penthouse-Wohnung) festgesetzt, damit hier trotz festgesetzter Zweigeschossigkeit keine umfassend dreigeschossigen Gebäude entstehen können.

c. **Dacheindeckung:** Eingeschränkt wird die Farbe der Dacheindeckung, um der für die Region typischen Dachfarben aber auch moderneren Genüge zu tun. Die Ausnahme bilden die ebenfalls zulässigen Tonnendächer, bei denen die für sie typische Metalleindeckung erlaubt wird. Wichtig dabei ist, dass keine glänzenden Materialien verwendet werden sollen, die ungewollte und störende Reflexionen erzeugen. Dächer von Nebengebäuden bis 7° Neigung sollen zumindest extensiv begrünt werden, um einen „ökologischen Beitrag“ zu leisten.

d. **Fassadenfarbe:** Es sollen der Umgebungsbebauung angepasste, zurückhaltende Farbtöne Verwendung finden.



e. **Zahl der Stellplätze:** Die Anzahl der Stellplätze wird auf 2 je Wohneinheit erhöht, wobei mit Rücksicht auf den Versiegelungsgrad auch sogenannte „gefangene“ Stellplätze in die Berechnung einbezogen werden. Diese müsse allerdings zur gleichen Wohneinheit gehören (z. B. Stauraum vor der Garage). Zudem sind die Verkehrsflächen im Plangebiet mit 5,50 m Breite als Mischflächen ohne zusätzliche gesonderte Parkmöglichkeiten geplant; damit ist die Bereitstellung einer hinreichenden Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken wichtig.

f. **Einfriedungen:** Um das Straßenbild im Gebiet städtebaulich ansprechend darzustellen wird die Höhe und die Art der Einfriedung explizit festgelegt. Da bei Doppelhäusern oft Sichtschutzwände auf der Grenze zum Nachbargrundstück im Bereich der Terrassen angebracht werden, sind diese in ihren Ausmaßen in Länge und Höhe festgesetzt.

g. **Werbeanlagen:** Aus städtebaulichen Gründen wird entgegen den Vorschriften des § 52 LBO, die eine Verfahrensfreiheit für diese Anlagen vorsehen, festgesetzt, dass solche Einrichtungen einer Genehmigungspflicht unterworfen werden.

h. **Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze:** Um ein ansprechendes Erscheinungsbild der Grundstücke zu erreichen wird festgesetzt, dass die angesprochenen Anlagen hinter einer Hecke, einem begrünten Zaun, einer begrünten Wand oder hinter einer Hecke „versteckt“ werden sollen.

i. **Stützmauern und Geländeveränderungen:** Für das städtebaulich wichtige Erscheinungsbild des Gesamtgebiets, das sich in leichter Hanglage befindet, werden Festsetzungen getroffen, die einen behutsamen Umgang mit dem die Gebäude umgebenden Gelände einfordern.

### Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung u.a.

#### Umweltauswirkungen und Erheblichkeit

##### Mensch, Erholung

Die Betroffenheit des Menschen, d.h. seine Gesundheit und sein Wohlbefinden im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

##### Boden, Wasser, Klima

Mit der Umsetzung der Planung sind v.a. durch die Versiegelung Eingriffe in das Boden- und Wasserpotential verbunden. Bodenfunktionen werden nachhaltig gestört und der Oberflächenabfluss sowie die Versickerungsrate werden beeinträchtigt. Die festgesetzten Maßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stellen neben der maßvollen Grundflächenzahl einen Beitrag zur Reduzierung bzw. Minimierung der Versiegelung dar. Dadurch kann gewährleistet werden, dass ein Großteil des Niederschlagswassers nicht in die Kanalisation gelangt und die Kapazität der Kläranlage belastet, sondern wieder dem Wasserhaushalt des Bodens zugeführt wird. Potenzielle Auswirkungen auf das Lokalklima sind als wenig erheblich einzustufen.

##### Arten und Biotope

Mit der Umsetzung der Planung sind unerhebliche Eingriffe in das Arten- und Biotopotential verbunden. In besonders geschützte oder sonstige hochwertige Biotopstrukturen wird jedoch nicht eingegriffen. Der Eingriff wird durch Baumpflanzungen und Begrünungsvorgabe minimiert. Für den Bereich der privaten Gärten werden Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl und der Art (Pflanzenliste) der zu pflanzenden Bäume getroffen, um eine ökologisch sinnvolle und an die heimische Flora angepasste Begrünung des Gebiets zu erreichen.

##### Landschaftsbild

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.

##### Kultur- und Sachgüter

Diese sind durch die Planung nicht betroffen.

##### Biodiversität

Die biologische Artenvielfalt ist durch das geplante Vorhaben nicht erheblich betroffen.

### Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens zur achten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit, sich zu den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung u.a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht zu nehmen. Die Möglichkeit/Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 03.12.2012 bis 14.12.2012 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 413 und 421.

Bretten, 28.11.2012

Bürgermeisteramt Bretten

## Anträge zur Sportlerehrung 2012

Beim Amt Bildung und Kultur der Stadt Bretten können die Brettener Vereine ab sofort die Anträge zur Sportlerehrung 2012 mit entsprechender Begründung und einer Bestätigung des Vereins einreichen. Die Stadtverwaltung bittet, die Anträge möglichst elektronisch oder gut leserlich (in Druckbuchstaben) mit entsprechender Begründung -genaue Bezeichnung der zu ehrenden Leistung- und unter Angabe der vollständigen Anschriften der Sportler/innen und Trainer bis zum 31.12.2012 einzureichen. Ein entsprechendes Antragsformular finden Sie unter [www.bretten.de](http://www.bretten.de), Aktuell „Sportlerehrung 2012“ oder es kann Ihnen auf Wunsch per Mail zugeschickt werden. Ansprechpartner: Gabriele Gauß, Amt Bildung und Kultur, Tel: 921-442, [Sport@Bretten.de](mailto:Sport@Bretten.de) Hinweise zu den Grundsätzen über die „Verleihung der Sportlermedaille“ Die Ehrung kann für folgende Leistungen erfolgen:

1. An aktive Sportler und Mannschaften für
  - den 1. bis 3. Platz bei Badischen Meisterschaften bzw. Verbandsmeisterschaften
  - den 1. bis 3. Platz bei Baden-Württembergischen Meisterschaften
  - den 1. bis 6. Platz bei Deutschen Meisterschaften
  - den 1. bis 6. Platz bei Bundes- und Landesfinalen (Landes- und Bundesbestenwettkämpfen)
  - die Teilnahme an Olympischen Spielen, Paralympics, World Games, Welt- und Europa-meisterschaften, Mitwirkung in einer Nationalmannschaft der Bundesrepublik Deutschland
2. Für besonders anerkanntswerte und bedeutende Leistungen aktiver Sportler, insbesondere
  - Mannschaften, die Ligameister werden u. in die nächsthöhere Klasse aufsteigen
  - 1. Platz bei Bezirksmeisterschaften
  - 1. Platz bei Deutschen Turnfesten und Landesturnfesten
  - Teilnahme an Landes- und Bundesfinalen bei „Jugend trainiert für Olympia“
  - die erfolgreiche Ablegung des Deutschen Sportabzeichens (Behindertensportabzeichen) in Gold (20mal, 25mal, 30 mal usw.) Die Verleihung der Medaille erfolgt nur an aktive Sportler, die einem Brettener Sportverein angehören und für diesen bei der Erringung der Meisterschaften gestartet sind. Über die Verleihung der Medaille entscheidet der Gemeinderat. Er kann abweichend von diesen Richtlinien auch anderen Sportler/innen die Medaille verleihen. Er wählt aus allen zur Ehrung vorgeschlagenen Sportler/innen einen Sportler/Sportlerin und/oder eine Mannschaft des Jahres 2012.

## Abwasserzweckverband

### Oberer Kraichbach

**Am Mittwoch, 05. Dezember 2012 findet um 18.00 Uhr im FORUM, Café Altes Schulhaus, Raum Kupferhalde Heinfelser Platz 1 in Oberdingen die nächste öffentliche Sitzung des Verbandsversammlung statt.**

Tagesordnung:

1. Neubau Klärschlammfauung (Hochlastfauung)
  - Vorstellung der Entwurfsplanung
  - Bericht über die Vorabstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe
  - Bericht über die Grabungsuntersuchung der Denkmalfpflege
  - Vorlage der Kostenberechnung
  - Weitere Vorgehensweise
2. Ertüchtigung Nachklärbecken
  - Bekanntgabe Ergebnis der Ausschreibung
  - Vergabe nachträglicher Arbeiten
  - Bericht über die Durchführung der Maßnahme
3. Entwurf Wirtschaftsplan 2013
  - Vorberatung
4. Logo für den Abwasserverband
  - Beschlussfassung
5. Bekanntgaben, Verschiedenes

Zur Verbandsversammlung wird recht herzlich eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Nowitzki

Bürgermeister, Verbandsvorsitzender