

# STADT BRETTE

## LANDKREIS KARLSRUHE

---

---

### Satzungen über

- A. Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 03. März 2020**
  - B. die örtlichen Bauvorschriften „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 03. März 2020**
- 

---

### I. **Bebauungsplanvorschriften** **(Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)**

---

#### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

##### 1.1. **MU – Urbanes Gebiet**

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Wohnungen in den obersten Vollgeschossen.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung.

#### 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die

- **Grundflächenzahl** (GRZ, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

### **3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>)**, der **maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>)** und der **maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die Firsthöhe bzw. die Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem First bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die Traufhöhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die in grün dargestellten Baugrenzen gelten ab dem zweiten Vollgeschoss bzw. ab einer Höhe von 3,0 m über festgesetzter Bezugshöhe (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind davon ausgenommen. Sie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### **5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Offene Stellplätze, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Krankenwagen, etc.

### **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Eingehauste oder überdachte Fahrradabstellplätze,
- Einhausungen von Müllbehältern,
- Zugänge zu Tiefgaragen.

### **7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Eine Unterbauung der Flächen mit privaten und / oder öffentlichen Tiefgaragen ist zulässig.

#### **7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Platz**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen werden als öffentliche Platzfläche festgesetzt und ist dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

Eine Unterbauung der Flächen mit privaten und / oder öffentlichen Tiefgaragen ist zulässig. Zugänge zu diesen Tiefgaragen sind ebenfalls zulässig.

## **8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt dem Regenwasser-/Mischwasserkanal zuzuführen.

### **8.2 Außenbeleuchtung**

Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist anzubringen. Die Beleuchtungskörper sollten so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Natriumdampf-Niederdrucklampen mit orangefarbenem Licht sind zu bevorzugen (z.B. Fa. Siteco Modell FR50). Bei LED-Leuchtmittel ist auf niedrige Farbtemperatur zu achten (langwelliges gelboranges Licht). Die Straßenbeleuchtungen und Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung) sind zu minimieren und soweit möglich bedarfsorientiert zu reduzieren.

## **9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **9.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Unterbauung der Fläche mit privaten und / oder öffentlichen Tiefgaragen ist zulässig.

Innerhalb des östlichen Bereichs der öffentlichen Grünfläche ist eine Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> sowie eine parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Treppenanlage in einer maximalen Breite von 10,0 m zulässig.

### **9.2 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen sind zwingend zu beachten und durchzuführen um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Bei Berücksichtigung und Umsetzung nachfolgender Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

#### **9.2.1 Rodungsarbeiten, Baumfällungen**

Zum Schutz vor Individuenverlusten ist das Entfernen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode (von Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen.

### **9.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **9.3.1 Erhalt eines Gehölzstreifens im oberen Böschungsbereich**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im oberen Böschungsbereich soweit möglich Bäume und Sträucher zu erhalten. Eventuell kränkelnde Robinien-Bäume sind durch robustere klimaverträgliche Bäume zu ersetzen.

### 9.3.2 Dachbegrünung

Dächer mit einem Dachneigungsbereich von kleiner oder gleich 5° sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

---

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

---

### A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### Dachform und Dachneigung:

Maßgebend für die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ist der jeweilige Planeinschrieb (siehe zeichnerischer Teil).

Asymmetrische Satteldächer sind so zu gestalten, dass dabei die Dachneigung der einen Dachfläche mindestens doppelt so steil ist wie die der anderen. Z. B. eine Dachseite 25° Dachneigung, die andere mindestens 50° Dachneigung.

##### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

##### Fassadengestaltung

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, seidenmatten / eloxierten Metallpaneelen und / oder Glas auszuführen. Fassadenverkleidungen aus poliertem reflektierendem Material, insbesondere Kunststoff, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Gebäudeteile mit Flachdach sind farblich von denen mit Satteldach abzusetzen. Es sind stehende Fensterformate zulässig. Das unterste Vollgeschoss kann davon abweichen.

#### 2. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Stützmauern und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Diese sind in Naturstein oder Sichtbeton auszuführen.

Die Anlage einer einseitigen / monotonen / flächigen Gestaltung von Außenanlagen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splittern ist nicht zulässig.

## **C. Ordnungswidrigkeiten**

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

---

## **III. Hinweise**

---

### **1. Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks. In der Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt.

Es wird auf die ausführlichen Darlegungen in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sporgassenareal“ -Erläuterungsbericht-, des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe Oktober 2019 verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

### **2. Altstadtsatzung**

Für den vorliegenden Geltungsbereich gilt die rechtsverbindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung) vom 5. Mai 1980. Die darin aufgeführten Vorgaben zu Werbeanlagen und Automaten sind zu beachten.

### **3. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale**

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe; Ref. 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.

### **4. Umweltschutz**

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

### **5. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Gebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

## **6. Auffüllungen/Aufschüttungen**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, 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 14.03.2007 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 13.04.2004 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.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

## **7. Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des 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.

## **8. Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9. Trinkwasserverordnung**

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen Eigentümer von Hausinstallationen im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde zwischenzeitlich novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt > 400 Liter und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle drei Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.