

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzung

A. der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“, Gemarkung Bretten

B. der ersten Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schänzle“, Gemarkung Bretten

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert durch Neufassung des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (Ges.Bl.S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Ges.Bl.S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am tt.mm.jjjj die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Schänzle“ mit örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen: Die erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 i.V.m. 13a BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan zur Bebauungsplanänderung vom Dezember 2019. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften werden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften entsprechend ergänzt oder ersetzt, soweit sie vom Geltungsbereich der oben genannten Änderung des Bebauungsplans erfasst werden.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

A. Bebauungsplan mit

- a. zeichnerischem Teil in der Fassung vom 12. Mai 2020
- b. planungsrechtlichen Festsetzungen vom 17. Dezember 2020

B. örtliche Bauvorschriften vom 12. Mai 2020

Beigefügt sind:

- Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Potentialanalyse)

§ 3 Gegenstand der Planänderung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schänzle" werden die bislang geltenden Festsetzungen für die Flurstücke Nrn. 872/1 und 829 wie folgt geändert und ergänzt:

Bebauungsplan M 1:500 (zeichnerischer Teil)

Die bislang auf dem Flurstück Nr. 827/1 ausgewiesene überbaubare Fläche (Baufenster) wird um 2,5 m in südlicher Richtung hin zum Fichteweg erweitert.

Teil I, Bebauungsvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

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

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Staffelgeschossen sind Wandhöhen bis maximal 10,0m zulässig. Für Bezugspunkte gelten die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

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

Tiefgaragen dürfen die hintere Baugrenze bis zu 6,0 m überschreiten, sofern sichergestellt ist, dass sie gänzlich im Gelände liegen und von außen bzw. für die Nachbarschaft nicht sichtbar sind. Mit Rücksicht auf die Nachbarn darf das vorhandene Gelände zur Überdeckung von Tiefgaragen hinter dem ausgewiesenen Baufenster nur maximal 0,5 m aufgefüllt werden.

Teil II, Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Punkt 1. Staffelgeschosse

Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist im Planänderungsgebiet ein Staffelgeschoss zulässig. Sofern ein Staffelgeschoss zur Ausführung gelangt, ist dieses mit durchgängig begrüntem Flachdach zu errichten (eine extensive Begrünung ist ausreichend).

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von eventuell auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Solaranlagen auf Flachdächern dürfen das Dach um bis zu 1,5 m überschreiten, um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen und die Funktion des Gründaches nicht zu behindern.

Das Dachflächenwasser von geneigten Dächern und Dachterrassen darf nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Heilbronner Straße eingeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche / versiegelte Fläche betragen. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Teil III. Hinweise

Punkt 8. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Im Falle des Abbruchs von Gebäuden, die freie Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, muss der Bauherr die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachweisen.

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der unter § 3 angeführten Punkte geändert.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Schänzle" sind weiterhin im Planänderungsgebiet gültig.

§ 5

Inkrafttreten

Die erste Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bretten, 12. Mai 2020

Nöltner
Bürgermeister