

.....

# **Bebauungsplan „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim in der Fassung vom**

.....

---

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

---

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6 BauNVO):

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Festgesetzt sind ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) und (2) BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO. Für das Gebiet gibt es vier Nutzungsschablonen (WA1, WA2, MI1, MI2); siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 (1) und (2) BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Das Mischgebiet MI1 nach § 6 (1) und (2) BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Sonstige Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI2 sind jeweils nur Lager, Stellplätze und Garagen zulässig; Wohnnutzung und dauerhafte Nutzungen wie z.B. Werkstatt- und Büronutzung sind dort nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-21a BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ): siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Geschossflächenzahl (GFZ): siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan  
Bei Einzel- und Doppelhäusern sind nach § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen. Für Mehrfamilienhäuser gilt diese Festsetzung nicht; hier erfolgt die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen nur in Geschossen, die Vollgeschosse sind.
- Anzahl der Vollgeschosse: siehe zeichnerischer Teil/Rechtsplan

## **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22, 23 BauNVO)**

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Im Baugebiet ist die „offene“ Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO in Form von Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäusern zulässig.

## **3. Wand- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

### **Wandhöhen:**

Die in Hausmitte, bezogen auf die Erschließungsstraße, gemessenen Wandhöhen dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern sowie bei den Gebäuden der Mischgebietsgrundstücke maximal 6,50 m betragen, bei Mehrfamilienhäusern maximal 7,5 m. Am tiefsten Punkt des Geländes (Gebäudeecke) darf das Maß um maximal 50 cm überschritten werden. Bezugsebene ist das vorhandene Gelände in der Wandmitte. Bei schwierigen Geländebeziehungen sind für die talseitigen Wände Ausnahmen möglich.

### **Firsthöhen:**

Die Firsthöhe darf die tatsächlich ausgeführte Wandhöhe bei allen Gebäuden um maximal 5,5 m übersteigen.

Für Einfamilien- und Doppelhäuser gilt: Aufgrund der Hanglage mit ihrer Topografie muss eines der beiden Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen.

## **4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden darf die maximale Grundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser das Maß von 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Mehrfamilienhaus- und Mischgebietsgrundstücke dürfen größer sein.

## **5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)**

Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebengebäude von mehr als 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bebaubaren Fläche zulässig, wenn gewährleistet ist, dass wenigstens 50 % der Hausvorzone bei Einzelhäusern und 20 % bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie bei den Mischgebietsgrundstücken MI1 gärtnerisch angelegt sind.

Gemäß § 21a (4) BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen unberücksichtigt.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste aus I. Bebauungsplanvorschriften / 10. Private Grünflächen anzupflanzen und zu unterhalten.

Für Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberbefestigungen (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster, offeneporige Pflaster, Pflaster mit groben Fugen mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm oder

Plattenbeläge u.ä.) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind unzulässig.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ein Teilbereich der Verkehrsfläche (östliche Nebenerschließungsstraße) wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen, der übrige Bereich als öffentliche Straßenfläche und Gehweg.

## 7. Öffentliche Grünflächen/ Straßenbäume (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Darauf vorgesehene Baumpflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Bereich des Straßenraums Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Diese Pflanzgebote sind Bestandteil der planinternen Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzbeete (Baumscheiben) von mindestens 2,00 m Breite x 4,00 m Länge und 1,50 m Tiefe herzustellen. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material enthalten.

### Pflanzliste Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

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

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

Am südlichen Rand des Baugebietes sind zwei kleine öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie sind als Wiesen anzulegen, die zweimal pro Jahr zu mähen sind. Zur Anlage der Wiesenfläche ist autochthones Saatgut im Verhältnis 40 % Kräuter und 60 % Gräser zu verwenden. Die Wiesen sind mit einheimischen, regional typischen hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Auf die Fläche westlich der Erschließungsstraße ist 1 Baum, auf die Fläche südlich der öffentlichen Parkplätze sind 2 Bäume zu pflanzen. Das Mähgut ist abzufahren. Innerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Ausgleichsflächen widersprechen. Sowohl auf der Wiese als auch für den Bewuchs sind weder Dünger noch Pestizide zulässig.

Die o.g. Maßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen; sie müssen dauerhaft sein. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der folgenden Pflanzliste.

### Pflanzliste

Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel

sowie alle Wildobstarten und hochstämmigen lokalen Obstbaumsorten.

Auf der Fläche westlich der HAUPTerschließungsstraße besteht ein Pflanzgebot in Form einer 3,0 m breiten Hecke (keine Schnitthecke). Es ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern mindestens in der Qualität 2xv., 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzabstände zwischen den einzelnen Sträuchern dürfen höchstens 1,50 m betragen. Diese Pflanzungen sind spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der folgenden Pflanzliste.

### Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## **9. Private Grünflächen: Flächen für die Begrünung – Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Pflanzgebote beachten!) beizufügen. Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abständen zu Grundstücksgrenzen, zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind bei Einzelhäusern durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie bei den Mischgebietsgrundstücken müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Es ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum in der Hausvorzone zu pflanzen. Die gärtnerische Gestaltung der Hausvorzone erfordert eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen. Auf eine Vielfalt der Bepflanzung ist zu achten. Einseitige Bepflanzungen, wie zum Beispiel reine Rasenflächen, sind unzulässig. Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen,

Glassteinen und - splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, welcher in 1 m Höhe einen Mindeststammumfang von 12/14 cm (entspricht 3-4 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig. Die Baumquartiere müssen eine Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes von 6 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei die Mindestbreite 2 m nicht unterschreiten darf.

Im Übergangsbereich von der bebauten zur unbebauten Ortslage sowie zur Durchgrünung des Gebietes bestehen auf den privaten Grundstücken Pflanzgebote in Form von 2,5 m – 3,0 m breiten Hecken. Es ist jeweils eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern mindestens in der Qualität 2xv., 60 - 100 cm zu pflanzen (keine Schnitthecke). Die Pflanzabstände zwischen den einzelnen Sträuchern dürfen höchstens 1,50 m betragen. Diese Pflanzungen sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der folgenden Pflanzliste.

**Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig.** Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Grundsätzlich sind auf den privaten Grundstücken standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

Die Pflanzgebote sind Bestandteil der planinternen Ausgleichsmaßnahmen. Sie sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen wie z.B. Stützwänden, Terrassen, Gewächshäusern, Gartenhäusern, Spielgeräten etc. freizuhalten, zulässig sind entlang der Grundstücksgrenzen lediglich offene Zäune/ Maschendrahtzäune.

#### Pflanzliste:

##### Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche  
alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher sowie

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn (VG)	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Parthenocissus (+ Selektionen)
Schlingenknocherich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Von den vorgenannten Arten bevorzugen Kletterhortensien, Wilder Wein und Blauregen südlich exponierte Fassaden, während Efeu bevorzugt an nördlich exponierten Fassaden gedeihen.

### **10. Planinterne Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 (1) 20 BauGB)**

- Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen- also zwischen September und Februar. Diese Festsetzung gilt sowohl im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung als auch für private Grundstückseigentümer.
- Die Baufeldräumung im Nordwesten muss außerhalb der Lerchenbrutsaison erfolgen- also zwischen August und Februar. Diese Festsetzung gilt im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung.
- Entlang der gesamten Westseite des Planungsgebiets sowie zusätzlich im Bereich des Stufenrains ist eine Heckenabpflanzung einzuplanen, um so einen Schutz vor Fernwirkungen (insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen) zu erhalten. Es handelt sich dabei um private und öffentliche Pflanzgebote. Es ist jeweils eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern mindestens in der Qualität 2xv., 60 - 100 cm zu pflanzen (keine Schnitthecke). Die Pflanzabstände zwischen den einzelnen Sträuchern dürfen höchstens 1,50 m betragen. Diese Festsetzung gilt sowohl im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung als auch für private Grundstückseigentümer.

- Die Ausführung baulicher Veränderungen an der Brücke muss so geplant werden, dass auf Störelemente im Wasserkörper verzichtet werden kann. Der Abstand zwischen Mittlerer Wasserstandslinie und Unterkante der Brücke muss erhalten bleiben (Richtwert mindestens 1 m), damit die Brücke von Vögeln und Fledermäusen weiterhin unterflogen werden kann. Die Umsetzung dieser Festsetzung erfolgt im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung.
- Bei Baumaßnahmen an der bestehenden landwirtschaftlichen Brücke, dürfen während der Bauphase Baufahrzeuge nicht durch den Bach fahren, sondern jede Seite ist vom jeweiligen Ufer her anzufahren.
- In der Umbau- und Betriebsphase der Brücke ist zu vermeiden, dass wasserschädigende Stoffe -entsprechend der wasserrechtlichen Richtlinien- in den Bach eingetragen werden können, um schädliche Auswirkung auf im angrenzenden Bachabschnitt und im weiteren Verlauf des Gewässers lebende Organismen - darunter auch artenschutzrechtlich relevante Arten wie Libellen, Fische und Amphibien- zu verhindern. Diese Festsetzung gilt sowohl im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung als auch für private Grundstückseigentümer.
- Im Zuge der öffentlichen Erschließung ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden, besonders im Bereich der Brücke und in den dem Bach zugewandten Siedlungsbereich. Dies bedeutet:
  - Minimierung von Außenbeleuchtungen (Anzahl der Lampen und Leistung).
  - Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
  - Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird. Eine laterale Abstrahlung ist zu vermeiden.
  - Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 °C.

#### **11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers benötigten Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke bis 50 cm Breite und Böschungen bis zu 5,0 m Breite sind auf privatem Grund zu dulden. Maßgebend ist die im Ausführungsplan dargestellte Straßenplanung.

#### **12. Regenwasserrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Rohrsystem in Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss von 0,3 l/sec auf dem jeweiligen Baugrundstück zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 30 Liter/1 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche des zukünftigen Wohngebäudes und der Garage, unabhängig von Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Zisternenvolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme des Wassers aus der Zisterne zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in die Kanalisation einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke Bretten ist Voraussetzung.

Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

---

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

---

### 1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ der Stadt Bretten, Gemarkung Bretten-Neibsheim. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

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

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

##### **Dachform**

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie gegenseitig versetzte Pultdachformen. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig. Befreiungen sind auch zulässig, wenn vollständig begrünte Dächer zur Ausführung gelangen.

##### **Dachneigung**

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Für vollständig begrünte Dächer sowie bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Befreiungen zulässig bzw. nach den Bestimmungen der LBO Baden-Württemberg bei Grenzgaragen tlw. auch notwendig.

##### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge sein. Negativgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Dachneigung von Giebelgauben und Zwerchhäusern muss der des Hauptdaches entsprechen.

Pro Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die First- bzw. die Schnittlinie der Dachflächen von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

Die Wandhöhe von Dachaufbauten darf maximal 1,5 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut des Dachaufbaus am Traufpunkt gemessen.

Vom Ortgang muss der Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster mindestens 2,0 m betragen.

##### **Dacheindeckung**

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen oder Grautönen zu halten. Blechabdeckungen sind nur zulässig, wenn bei außergewöhnlichen Dachformen und Dachaufbauten (z.B. Tonnendach) ziegelartige Dachdeckungen unmöglich sind und gewährleistet ist, dass von dem verwendeten Material keine Blendwirkung ausgeht. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig, empfohlen werden insbesondere Moos-Sedum-Gesellschaften und Ergänzungsmöglichkeiten nach der nachfolgenden Pflanzliste.

### Pflanzliste

#### Moose

Barbula convoluta	Haarzahnmoos
Brachythecium rutabulum	Krückenkegelmoos
Bryum argenteum	Silberbirnmoos
Campothecium sericeum	Echtes Goldmoos
Ceratodon purpureus	Dachmoos
Hypnum cypressiforme	Zypressenschlafmoos
Schistidium apocarpum	Gemeines Spaltmoos
Syntrichea ruralis	Erd-Bartmoos

#### Sukkulente (wasserspeichernde Pflanzen)

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum sexangulare	Milde Fetthenne
Sedum acre	Scharfe Fetthenne
Sedum spurium	Kaukasus Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum hybridum	Mongolen-Sedum
Sedum lydium	Klein-Asien-Sedum
Sedum telephium	Pracht-Sedum ‚Herbstfreude‘
Sedum spectabile	Fetthenne
Sempervivum tectorum	Hauswurz

Nachfolgend aufgeführte Arten bilden Ergänzungsmöglichkeiten für eine Sedum-Kräuter-Dachbegrünung:

#### Zwiebelpflanzen

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium sphaerocephalon	Kugelkopflauch
Allium falvum	Gelber Hängelauch
Allium moly	Goldlauch
Allium pulchellum	Roter Hängelauch

#### Gräser

Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Carex humilis	Erdsegge
Festuca ovina	Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Melica ciliata	Perlgras
Poa compressa	Plattährengras

#### Blütenstauden

Alyssum saxatile + argenteum	Steinkraut
Anaphalis triplinervis	Silberimmortelle
Aster dumosus	Kissenaster
Centaurea montana	Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Frühlingsmargerite
Coreopsis verticillata	Mädchenauge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Geranium endressii + sanguineum	Storchschnabel

Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtkraut
Linum flavum ‚compactum‘	Goldflachs
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Teucrium chamaedrys	Gamander
Verbascum bombycertiferum	Königskerze

### **Firstrichtung**

Die Firstrichtung lässt sich dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entnehmen. Die Firstrichtung wird parallel zu den im zeichnerischen Teil eingetragenen Richtungspfeilen festgelegt. Abweichungen sind zur Nutzung der Sonnenenergie und bei schwierigen Grundstückszuschnitten möglich.

### **Wandflächen:**

Zulässig sind glatte Putzflächen, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk. Nicht zulässig sind Ornamentputze und Plattenverkleidungen.

### **§ 2 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinander liegende sogenannte „gefangene“ Stellplätze/Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind.

Bei den Mehrfamilienhäusern genügt 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn die Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup> liegt.

### **§ 3 Nicht überbaute Grundstücksflächen und Hofflächen**

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Zur Befestigung von Wegen und Hofflächen sind Rasengittersteine, Pflaster mit groben Fugen mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **§ 4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzeinfriedigungen mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,0 m mit Hinterpflanzungen oder
- gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,5 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen oder
- Drahtzäune und vergleichbare Konstruktionen bis zu einer Höhe von 1,0 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen.

#### **Einfriedigungen entlang von Nachbargrundstücken**

Zulässig sind Hecken und Sträucher sowie eingegrünte Drahtzäune.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. Tannen und Thuja, oder auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind einheimische freiwachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden (siehe auch Grünordnerische Festsetzungen/ Pflanzliste Private Grünflächen).

### **§ 5 Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Die maximale Höhe von Stützmauern beträgt 1,0 m. bei ungünstigen topographischen Verhältnissen kann das Maß ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschritten werden. Sie sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu verputzen oder als Natursteinmauern auszuführen.

### **§ 6 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Anlagen der Außenwerbung und Automaten sind kenntnisgabepflichtig, auch wenn sie nach § 50 (1) LBO Baden-Württemberg grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

### **§ 7 Gestaltung von Versorgungseinrichtungen, von Gemeinschaftsanlagen sowie von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **Versorgungseinrichtungen**

Gebäude für Versorgungseinrichtungen sind nur mit Dächern mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig oder aber mit begrünten Flachdächern. Die Gebäude sind so anzulegen, dass eine weitgehende Eingrünung der Gebäude gewährleistet ist. Wenigstens eine Fassadenseite muss begrünt werden.

Die der Straßenbeleuchtung dienenden Anlagen sind auch auf privaten Grundstücken unmittelbar hinter der Straßen- oder Gehwegkante zu dulden.

#### **Abfallbehälter**

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

### **§ 8 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

## **3. Ordnungswidrigkeiten**

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

Im Plangebiet sind vorgeschichtliche Befunde aus der Jungsteinzeit bekannt. Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten ist durch Sondageschnitte zu klären, wie sich Befunderhaltung und Befunddichte verhalten. Gegebenenfalls ist mit flächigen archäologischen Ausgrabungen zu rechnen. Ein Erkenntnisgewinn wäre auch durch geophysikalische Prospektionen zu erzielen - möglicherweise für die Positionierung der Sondageschnitte. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 ist frühzeitig zu informieren.

Sollten beim Vollzug der Planung weitere unbekannte Funde 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.

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

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

## **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. 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 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 L und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duchen o.ä. bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

## **6. Wasserschutzgebiet „Heidelsheim“**

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg liegt das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten. Derzeit wird jedoch das Wasserschutzgebiet „Heidelsheim“ neu abgegrenzt, da das bestehende Wasserschutzgebiet nicht den seit Anfang der 1990er Jahre gültigen Richtlinien und Kriterien entspricht. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg wird das Plangebiet zukünftig in der weiteren Schutzzone

III B des Wasserschutzgebietes „Heidelsheim“ liegen. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten.

### **7. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen**

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **8. Auffüllungen/Aufschüttungen**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, 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 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 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

### **9. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach vorläufiger Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Kalk- und Tonmergelsteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) bzw. von Ton-, Sand- oder Dolomitsteinen der Erfurt-Formation (früher „Lettenkeuper“; Unterkeuper), die von quartärem Löss und Lösslehm überdeckt werden. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist nicht im Detail bekannt.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen.

Sowohl Löss und Lösslehm als auch die verwitterten Gesteine von Meißner- und Erfurt-Formation bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschgefährlich sein.

Die Karbonatgesteine des Oberen Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass eine mögliche unterirdische Hohlraumbildung im Oberen Muschelkalk bis in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen kann. Verkarstungserscheinungen können u.U. von quartären Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

**10. Licht- und Blendschutz / Beleuchtung**

Im Plangebiet kommt für die Straßenbeleuchtung die LED-Technik zur Anwendung. Die zum Boden abstrahlenden Leuchten besitzen eine hohe Energieeffizienz, sind Insektenfreundlich und schränken die Lichtverschmutzung ein.

**11. Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 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.

**12. Wasserrechtsverfahren**

Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern, für notwendige Überbauungen mittels Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen.