

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Satzungen über

- A. **Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Gemarkung Bretten in der Fassung vom 24. September 2019**
 - B. **die örtlichen Bauvorschriften „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Gemarkung Bretten in der Fassung vom 23. Juli 2019**
-

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

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

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil ist ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch

- **Traufhöhen** (TH, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)

- **Firshöhen** (FH, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan),

- **Gebäudehöhen** (GH, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan) in Verbindung mit

- **Bezugshöhen** (BZH, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

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

Die Firshöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem First gemessen.

Die Gebäudehöhe gilt für Gebäude mit Flachdach und wird zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika gemessen.

Ist im zeichnerischen Teil keine Bezugshöhe festgesetzt, ergibt sich diese aus der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe der „Bismarckstraße“.

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. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan). Für Schallschutzmaßnahmen ist Grenzbau zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan). Schallschutzmaßnahmen sind in den für sie festgesetzten Bereichen zulässig (siehe hierzu Ziffer 9).

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

Bestehende und bereits genehmigte Terrassen sowie sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten / Anbauten (wie z. B. Erker, Balkone) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen unabhängig von ihrer Größe modernisiert, saniert oder bei Baufälligkeit gleichartig ersetzt werden.

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

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.

Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen sind nur innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachungen (Carports) oder Garagen und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges/ Fußweges von der Hinterkante des Gehweges/ Fußweges, eingehalten wird.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für Abfallbehälter, sind nur zwischen der vorderen Baugrenze bzw. -linie und der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

7. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund festgesetzt.

8. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainsphaltpflaster etc.).

9. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die

zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind aktive Schallschutzmaßnahmen in der dargestellten Mindesthöhe entsprechend dem Schallgutachten umzusetzen. Ausnahmsweise sind Änderungen gegenüber den festgesetzten und im Schallgutachten aufgezeigten Maßnahmen zulässig, soweit die geänderten Maßnahmen dieselbe Schutzwirkung erreichen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

An den lärmzugewandten Fassaden (siehe Schallgutachten) innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass keine Schlafräume bzw. zu öffnende Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

Verkehrslärm

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 und nach Tabelle 2 der VDI Richtlinie 2719, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Stadt Bretten, Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Verkehrswesen, 28.02.2019, Karlsruhe (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

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

Die folgenden 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.

- **Baufeldräumung von Oktober bis Ende Februar**
Zum Schutz vor Individuenverlusten ist das Entfernen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen.
- **Rückbau von Gebäuden**
Der Rückbau von Gebäuden hat außerhalb der o.g. Vegetationsperiode zu erfolgen. Alternativ ist durch eine gezielte Untersuchung des vorgesehenen Baubereichs und der Umgebung sicherzustellen, dass sich keine gebäudebrütenden Vögel in diesem Bereich und/oder in unmittelbarer Nähe aufhalten, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Dies kann auch durch rechtzeitige Vergrämung (vor dem Brutgeschäft im Frühjahr durch Versperren der Nistbereiche) sichergestellt werden. Dies ist durch eine Fachperson durchzuführen.

- **Schutz von Haussperlingen**
Bei Nachweis von Haussperlingen und durch Wegfall ihrer Nistmöglichkeiten (Sanierung, Neubau etc.) sind wegfallende Nistplätze durch spezielle Kästen (z.B. Schwegler: Sperlingskoloniehaus 1SP) am "neuen" Gebäude oder in näherer Umgebung zu ersetzen. Die Anzahl der Koloniekästen richtet sich nach den verlorengegangenen Nistplätzen bzw. Brutpaaren. Ein Koloniekasten ist für 3 Brutpaare vorgesehen.
- **Insektenfreundliche Beleuchtung**
Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist bei den Neubauten im Innenbereich und entlang der Verkehrswege 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.
- **Schutz von Fledermäusen**
Es sind Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen mit verschiedenen Möglichkeiten zur Umsetzung: Durch den Einbau von "Fledermaussteinen" (spezielle Fledermauskästen aus Beton wie z.B. Einbauquartier 1FTH/ 2FTH oder Fassadenröhren 2FR) in das Mauerwerk und/ oder dem Anbringen von Fledermausbrettern mit mehreren Kammern oder Fledermausflachkästen (wie z.B. Fassadenquartiere 1FF, 1FFH oder 1FQ der Fa. Schwegler) an den Hauswänden. Es sind immer mehrere (mindestens drei) aufzuhängen an möglichst lichtarmen Hausseiten. Ebenso bieten Dachblenden und Wandverschalungen Quartiermöglichkeiten, wobei hier die Öffnungen an den Unterkanten zu belassen sind.

10.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei erstmaliger Errichtung eines Gebäudes oder bei Abriss bestehender Bausubstanz und anschließendem Gebäudeneubau, besteht die Festsetzung zur Pflanzung eines heimischen Obst- oder Laubbaumes auf dem Baugrundstück. Dieser muss in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 12 cm haben. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Der Baum ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen.

Neupflanzungen:

Bei Neupflanzungen/Umgestaltungen im Plangebiet dürfen nur standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste werden dieser Anforderung gerecht.

Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20% der Pflanzflächen) eingestreut werden.

Bei Neupflanzungen sind Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden. Die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste werden dieser Anforderung gerecht.

Pflanzenliste:

Bäume und Sträucher

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

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Säulenhainbuche (VG) | <i>Carpinus betulus Fastigiata</i> |
| Wildapfel (VG) | <i>Malus sylvestris</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Feldahorn (VG) | <i>Acer campestre</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Gemeine Felsenbirne (VG) | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Wildapfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Wildbirne | <i>Pyrus communis</i> |
| Gemeiner Kreuzdorn | <i>Rhamnus carthartica</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Feldrose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Essig-Rose | <i>Rosa gallica</i> |
| Hecht-Rose | <i>Rosa glauca</i> |
| Mai-Rose | <i>Rosa majalis</i> |
| Bibernell-Rose | <i>Rosa pimpinelli</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Roter Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Straßenbäume

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche)

sowie

| | |
|--------------|-------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus silvatica</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Flatterulme | <i>Ulmus laevis</i> |

Kletterpflanzen

Waldrebe
Kletterspindel
Efeu
Kletterhortensie
Jelängerjelier
Wilder Wein
Schlingenknöterich
Feldrose
Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. ve
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Lonicera carpifolium i. S.
Parthenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii
Rosa arvensis
Wisteria sinensis

Pflanzenliste Feldhecke

Feldahorn
Gemeine Felsenbirne
Hainbuche
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Rote Heckenkirsche
Wildapfel
Schlehe
Wildbirne
Gemeiner Kreuzdorn
Faulbaum
Feldrose
Hundsrose
Essig-Rose
Hecht-Rose
Mai-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Salweide
Lavendelweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus communis
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinelli
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix elaeagnos
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, 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 die jeweilige Nutzungsschablone (siehe zeichnerischer Teil).

Alle Flachdächer, auch die von Carports, Garagen, Nebenanlagen, bis 7° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung und Solaranlagen:

Die Länge von Gauben, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge des Hauses betragen. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1 m betragen. Firste von Dachaufbauten bzw. Dachhäute von Dachaufbauten und die oberen Kanten von Dacheinschnitten müssen senkrecht gemessen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Die Wandhöhe von Gauben darf maximal 1,5 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut der Gaube am Traufpunkt gemessen. Gauben sind im selben Material wie das Hauptgebäude auszuführen, eine Verblendung mit glänzenden Materialien ist unzulässig.

Unzulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite.

Auf dem Dachfirst aufsitzende Dachreiter (= Wohnraumerweiterungen, Türme sowie Aussichtsplattformen usw.) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Dachdeckungsmaterialien sind nur zulässig in nicht glänzenden Materialien und solchen Farbtönen, die mit der umgebenden Landschaft harmonisch korrespondieren, das heißt alle Rotbraun-, Braun- und Grautöne.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie dürfen weder über den Ortgang noch über den Grat des Daches hinaus stehen. 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.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinanderliegende, sogenannte „gefangene“ Stellplätze / Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

3. Einfriedungen, Hecken und Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für alle Einfriedungen gilt bezüglich der Höhe das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Dies gilt für tote Einfriedungen ebenso wie für Hecken.

Bei Neupflanzungen gilt, dass Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig sind. Es sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden (siehe Grünordnerische Festsetzungen).

4. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung/Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nach § 50 LBO Baden-Württemberg grundsätzlich verfahrensfrei sind. Die Größe beträgt maximal 1 m². Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig, welche nur innerhalb der Erdgeschosszone des Gebäudes angebracht werden darf. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fahnenwerbung ist unzulässig.

Automaten sind unzulässig.

5. Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, Kompostanlagen und sonstige Lagerplätze, die von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen aus sichtbar sind, sind einzugrünen.

6. Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Das bestehende Niveau der Baugrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Flächige Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken 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. Bodenbelastungen

Die überplante Fläche liegt zu großen Teilen auf den Altstandorten „Städtisches Gaswerk I“, „Mehrfachnutzung Melanchthonstraße 100“ und „Metallverarbeitung Lämle“. Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung erstellt: „Gefährdungsabschätzung Boden - Grundwasser - Altlasten, Sachverständigengutachten, Wohnpark Bretten GmbH, Crocoll Consult GmbH, 5. Mai 2018, Bretten“, die Anlage des Bebauungsplans ist. Als Untersuchungsergebnis konnte seitens des Fachgutachters zusammengefasst festgestellt werden, dass keine Fläche innerhalb des geplanten Wohnparks Bretten nach Umsetzung der geplanten Bebauung eine Altlast im Sinne des Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchg) darstellen wird. Zur Realisierung der geplanten Bebauung mit Tiefgarage muss Boden bis zu einer Tiefe von 4 m abgetragen werden, wodurch Verunreinigungen vollständig beseitigt werden können oder geringfügig verbleibende Restverunreinigungen als unerheblich eingestuft werden können. Das Landratsamt Karlsruhe hat dazu mitgeteilt, dass

es den Bewertungen des Gutachters bzw. seinen Bewertungsempfehlungen zur zukünftigen Einstufung der Flächen im Bodenschutz- oder Altlastenkataster folgen wird.

2. 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.

3. Umweltschutz

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, sind diese 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 Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. 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 14.03.2007 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.

6. 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.

7. 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.

8. Wasserschutzgebiet „Bauschlötter Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ verboten.

Nach § 10 der derzeit gültigen Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS), Stand 25.01.2012 sind in der weiteren Zone (Zone III) von Schutzgebieten Anlagen (z.B. Heizöllageranlagen) mit folgenden Rauminhalten unzulässig:

| Anlagen Wassergefährdungsklasse | Oberirdische Anlagen | Unterirdische Anlagen |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1 | ohne Begrenzung zulässig | mehr als 1000 m ³ |
| 2 | mehr als 100 m ³ | mehr als 40 m ³ |
| 3 | mehr als 10 m ³ | mehr als 1 m ³ |

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Zone von Schutzgebieten folgende Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden dürfen:

1. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 AwSV
2. unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV sowie
3. Anlagen mit Erdwärmesonden.

Anlagen in der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nicht so geändert werden, dass sie durch diese Änderung zu Anlagen der Gefährdungsstufe D werden.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 AwSV das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Hinweis: Ausnahmen hiervon regelt § 49 AwSV, Absatz 3.

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal freigesetzt werden kann.

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 Trinkwasserwärmanlage 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.

10. Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im zentralen Bereich des Plangebiets pleistozäner Löss und im östlichen sowie westlichen Teil des Plangebiets holozäne Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom GmbH.

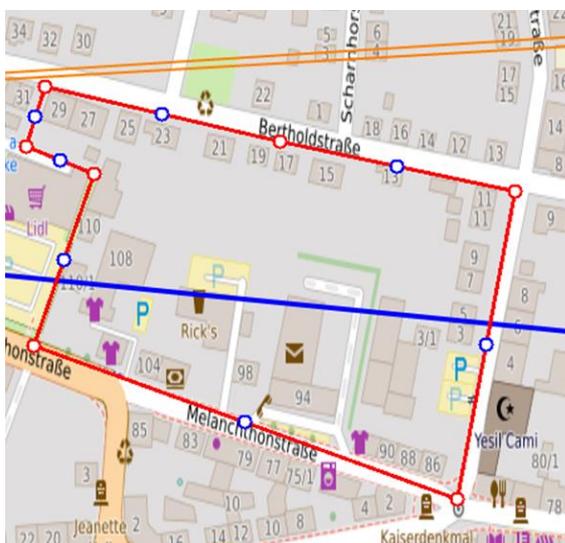


Abb. 1: Richtfunkstrecke aus der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 16.05.2019 – Eingang im Zuge der Offenlage