

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

TEXTTEIL

Zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rechbergklinik Bretten / Wohnen“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten

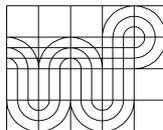
Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren
nach §13 a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

ENTWURF

- STAND 23.10.19

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de



Sonja Wahl, Dipl.Ing. (FH)
Freie Landschaftsarchitektin
Neckarstrasse 249
70190 Stuttgart
Tel. 0711/281857; Fax 0711/8878596
e-mail: wahl.sonja@t-online.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4. Gartenbaubetriebe,

Nr. 5. Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet – MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

Nr. 2 Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite laut Planeintrag eine Wohnnutzung nicht zulässig.

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

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO gemäß Satz 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn die Unterbauung gemäß Ziffer 12.8 ausreichend überdeckt ist.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bereich D:

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen. Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe und wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Von dieser EFH darf nach oben und unten um jeweils 0,3 m abgewichen werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Die im Plan festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.5 Dachgeschoss

Bereiche A und B:

Über dem obersten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zugelassen.

Bereiche C, D und E:

Über dem obersten Vollgeschoss ist ein weiteres Geschoss bis maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag -

3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 35 m zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- o offene Bauweise zulässig

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe auf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten.

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen muss mind. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports (Ga):

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports sind in den Bereichen D und E innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig. In den Bereichen A, B und C sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze (St):

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Tiefgaragen:

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nach Landesbauordnung notwendige Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld E ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte begrenzt.

8 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

9 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Zweckbestimmung Sonstige Grünanlage

Die durch Planeintrag festgesetzte private Grünfläche ist von Gebäuden und Versiegelungen

freizuhalten. Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Einzelpflanzgebote - pfg 1 Anpflanzung von Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die durch Planeintrag mit - pfg1 - festgesetzten Einzelpflanzgebote sind mit heimischen Bäumen autochthoner Herkunft, großkronig zu pflanzen (STU 20-25) und zu unterhalten, siehe Pflanzenliste 1. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass pro Baum mind. ein Wurzelraum von 6 cbm gewährleistet wird. Soweit Baumstandorte in versiegelten Flächen liegen, sind Baumscheiben von mind. 4 qm, Wurzelraum s. o., anzulegen.

Baumstandorte innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu 5 m verschiebbar. Entlang von Straßen ist das Lichtraumprofil zu beachten.

10.2 Einzelpflanzgebote - pfg 2 Anpflanzung von Einzelbäumen 3. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die durch Planeintrag mit - pfg2 - festgesetzten Einzelpflanzgebote sind mit heimischen Bäumen autochthoner Herkunft, mittel- bis kleinkronig zu pflanzen (STU 16-18) und zu unterhalten, siehe Pflanzenliste 2. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass pro Baum mind. ein Wurzelraum von 6 cbm gewährleistet wird. Soweit Baumstandorte in versiegelten Flächen liegen, sind Baumscheiben von mind. 4 qm, Wurzelraum s. o., anzulegen.

Baumstandorte innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu 5 m verschiebbar. Entlang von Straßen ist das Lichtraumprofil zu beachten.

10.3 Einzelpflanzgebote - pfg 3 Anpflanzung von landschaftstypischen Einzelbäumen und Solitärheistern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Qualität Hochstämme: grosskronig STU 18-20.

Solitär-Heister: 200-300 x 300-350 cm. Arten siehe Pflanzliste 3.

Herkunft: autochthone, heimische Gehölze aus dem Naturraum süddeutsches Hügel- und Bergland. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen zu entsprechen.

10.4 Flächiges Pflanzgebot - pfg 4 Anpflanzung von landschaftsgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a BauGB)

- laut Planeintrag -

Insgesamt hat die Pflanzung eine Heisterbeimischung von 20 % zu enthalten.

Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe sowie der Reihenabstand beträgt 1,5 m. Die minimale Überdeckung der Pflanzung innerhalb des flächigen Pflanzgebots beträgt 75 %.

Es sind verpflanzte Sträucher bzw. Heister autochthoner Herkunft mit einer Größe von mindestens 80 - 100 cm zu verwenden (siehe Pflanzliste 4).

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen zu entsprechen.

10.5 Flächiges Pflanzgebot - pfg 5 Grünflächen im Verkehrsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a BauGB)

Die durch Planeintrag als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist gärtnerisch mit Bodendeckern (immergrün/wintergrün) in der Qualität C2, 30-40 anzulegen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste 5). Ergänzung der zu pflanzenden Arten (Sträucher etc.) und Pflanzqualität wie bei den anderen Pflanzgeboten, siehe oben im Text.

11 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Einzelpflanzbindung - pfb1 Erhalt des Einzelbaumes

Der durch Planeintrag festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Sofern er aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden kann, ist er durch einen Laubbaum der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich insbesondere durch Leitungsgräben, Auffüllungen und Abgrabungen sind unzulässig.

11.2 Flächige Pflanzbindung - pfb2 Erhalt von flächenhaften Heckenstrukturen mit heimischen Gehölzen

Die durch Planeintrag festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Fussläufige Verbindungen sowie Flächen zur Führung von Oberflächenwasser sind im Einzelfall zulässig. Ersatz gem. Pflanzliste 4.

12 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Vogelkollisionsschutz an Fenster, Fensterfronten, Glasfassaden

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad grösser 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Flur unzulässig.

12.2 Insektenschonende Beleuchtung

Die Beleuchtung ist mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweissen LED-Leuchten) auszuführen. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass keine horizontale Abstrahlung erfolgt. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60° zu verwenden.

12.3 CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig:

- Neun Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) an Gebäuden
- Zwölf Sperlingskolonie-Nisthöhlen mit je drei Brutkammern an Gebäuden
- Zwölf Nisthöhlen für Mauersegler an Gebäuden
- Sechs Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm an Gehölzen

12.4 CEF-Maßnahme für gebäudebewohnende Fledermausarten

Um die ökologische Funktion für gebäudebewohnende Fledermausarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von drei künstlichen Ersatzquartieren (Fledermausflachkästen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang nötig. Dies kann durch eine konstruktive Integration von drei Spaltquartieren bzw. die Integration von drei künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade der geplanten Neubebauung durchgeführt werden. Alternativ zur Integration können auch drei Fledermausflachkästen an die Außenfassaden der Neubebauung angebracht werden.

12.5 Dachbegrünung der Flachdächer

Flachdächer sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischem Mager-, Trockenrasen und Sedumarten zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf mindestens 40 % der Dachfläche umzusetzen.

Der Aufbau der Dachbegrünung hat ein Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/qm aufzuweisen.

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

Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, sind zu begrünen, wenn sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

12.6 Dacheindeckung

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig.

12.7 Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern oder bei Starkregen in den Traufwasserteich einzuleiten.

12.8 Tiefgaragenüberdeckung und Überdeckung sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen oder sonstigen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist innerhalb der Baugebietsflächen mit mindestens 0,6 m Erdreich abzudecken und gärtnerisch anzulegen.

12.9 Maßnahmenfläche MF 1 - Traufwasserteich

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Die Fläche dient zur Aufnahme des über die Mulden/Drainrohre zugeführten Überschusswassers. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ist die Teichsohle mit einer 30 cm starken Sand-/Bodenschicht im Verhältnis 80:20 % und einer darunter liegenden Kiesrigole auszubilden. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.

12.10 Maßnahmenfläche MF 2 - Retentionsmulden

Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag sind die Mulden mit Lehmschlag abzudichten.

12.11 Maßnahmenfläche MF 3 - Grünfläche/Wiese

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist mit Gräser/Kräutermischungen im Verhältnis 60/40 aus autochthonem Saatgutmaterial, regionaler Herkunft wiesenartig anzulegen und extensiv mit 2maliger Mahd/Jahr zu unterhalten mit der Zielsetzung artenreiche Glatthaferwiese. Mähtermine ab Mitte Juni. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Südlich entlang der neu anzupflanzenden Gehölzstruktur ist im Nordosten der Maßnahmenfläche ein neuer Standort für den Bocksriemenzungen-Bestand (zuvor entlang der Virchowstrasse) mit 150 qm zu schaffen. Weitere Angaben zum Pflanzstandort sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Bocksriemenzunge (Orchideenart) ist in der Roten Liste Baden-Württemberg, Gefährdungskategorie 3 aufgeführt.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzgebiet Bauschlotten Platte

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlotten Platte, Zone III und III A, WSG-Nr. 215205, Datum der Rechtsverordnung 07.09.1992.

D Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform, Dachneigung

- laut Planeintrag –

FD (Flachdach) – es ist ausschließlich das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 3° zulässig.

FD / SD (Flachdach / Satteldach) – es ist das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 3° und das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Flachdächer sind gemäß Ziffer A 12.1 zu begrünen.

Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen der Farben braun bis naturrot zu decken.

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind beim Flachdach bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.

Über den obersten Geschossen sind Flächen zum Aufenthalt (Dachterrassen) unzulässig.

Technische Aufbauten sind nur beim Flachdach zulässig und sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt. Technische Aufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Dachhaut zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bei Satteldächern auf der Dacheindeckung mit gleichem Neigungswinkel plan aufliegend auszuführen.

Beim Satteldach sind Dachaufbauten als Gaupen, Zwerchgiebel (Gegengiebel) nur bei einer Dachneigung > 35° zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.5 Gestaltung von Nebenanlagen

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den privaten Erschließungsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Im WA sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 0,5 qm Ansichtsfläche begrenzt. Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Grundstücke Bereich D/E)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, Sträucher gem. Pflanzliste 6. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Grundstücke Bereiche A/B/C)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 50 % zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit Sträuchern der Pflanzliste 6 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderung zu entsprechen.

3.3 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Wenig oder nicht befahrene Wege und Plätze, Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie einer versickerungsfähigen Decke mit Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu gestalten.

Verkehrsflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3.4 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Hecken bis maximal 1,0 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Pflanzliste 7 begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 0,9 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind

Als Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- Hecken bis maximal 1,5 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Pflanzliste 7 begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 1,4 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind
- Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind bis maximal 2,0 Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

3.5 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen sowie bei Tiefgaragenbauten erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis von 1:2 oder flacher abzuböschern.

Stützmauern sind in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur bis maximal 2,0 m zulässig.

4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich der Nutzungsschablone E werden bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit abweichend von § 37 Abs. 1 LBO 2 Stellplätze festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Nutzungsschablone D werden bei der Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für jede Wohneinheit abweichend von § 37 Abs. 1 LBO 2 Stellplätze festgesetzt.

5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 2,3 und 4 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 Äußere Gestaltung, Ziffer 2 Werbeanlagen und Ziffer 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

E Hinweise

1 Bodenschutz

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2 Bodendenkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde 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 Bestimmungen 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 Gebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

4 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 14.03.07 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 verwendet 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 sind die Vorsorgewerte für Böden nach der oben angeführten Verordnung bzw. die Zuordnungswerte der vorgenannten VwV einzuhalten.

5 Grundwasser

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Karlsruhe auch für die baurechtliche Entscheidung gem. §98(2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungkörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §43 WG dem Landratsamt Karlsruhe angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zu Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlotter Platte, Zone III und III A, WSG-Nr. 215205, Datum der Rechtsverordnung 07.09.1992. Der Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen innerhalb der Zone IIIA sind verboten.

6 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

7 Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen

Baustelleneinrichtungsflächen, Baumateriallager, Maschinenabstellflächen sind vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen zu errichten um weitere Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen zu verhindern.

In der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.

Werden Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen.

Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

8 Behandlung von Bodenmaterial

Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.

Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).

Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen gemäß DIN 18915 von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Bau rückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

9 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurden Maßnahmen in Anlehnung an die Maßnahmenvorschläge der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Planbar Güthler, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Ludwigsburg, Stand 31.08.2018, im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Weitere Maßnahmen die geeignet sind den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind nachfolgend aus dem Gutachten übernommen:

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Die Entnahme von Gehölzen sowie die Umhängung vorhandener Nisthilfen muss zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.

Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Habitatbäume unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

- Der Abbruch des Gebäudebestands muss außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten sowie außerhalb der Aktivitätszeit gebäudebewohnender Fledermausarten

zwischen dem 15. November und 28./29. Februar erfolgen.

Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin überprüft werden. Zudem muss vor dem Rückbau der Gebäude die Attikaverkleidung am Dach manuell entfernt werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.

Hinweise und Empfehlungen

- Folgende Anforderungen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllen:
 - Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zu Gute kommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
 - Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
 - CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.
 - Bei Nachpflanzungen sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beertragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.
 - Die von Ost nach West verlaufende Baumhecke sollte zumindest in Form einer durchgängigen Baumreihe erhalten werden.

F Artenverwendungsliste

PFLANZLISTE 1 zu pfg 1

Grosskronige, strassenraumgeeignete Baumarten (Bäume 1. u. 2. Ordnung) mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mindestens 2,5 m, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 20-25 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans nigra	Schwarznuss

PFLANZLISTE 2 zu pfg 2

Klein- bis mittelkronige Baumarten (Bäume 2. und 3. Ordnung) für Parkierungsflächen, kleinere Grünflächen und Privatgärten Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 16-18 cm

Acer campestre „Elsrijk“	Kegelfeldahorn
Acer platanoides „Cleveland“	Kegelförmiger Spitzahorn
Aesculus carnea „Briotii“	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramidenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“	Rot-Dorn
Prunus avium „Plena“	Gefüllte Vogelkirsche
Pyrus communis „Beech Hill“	Wildbirne
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

PFLANZLISTE 3 zu pfg 3

Grosskronige, landschaftstypische Baumarten oder Stammbüsche, freistehend. Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, Solitärheister Qualität: 200-300 x 300-350 cm. Es sind ausschliesslich autochthone, heimische Gehölze aus dem Gebiet des süddeutschen Hügel- und Berglandes zu verwenden.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche

PFLANZLISTE 4 zu pfg 4

Für die Gehölzpflanzungen/Randeingrünungen sind ausschließlich autochthone, heimische Laubgehölze, insbesondere Vogelnährgehölze, aus dem Gebiet des süddeutschen Hügel- und Berglandes zu verwenden. Die Pflanzungen sind landschaftsgerecht als freiwachsende Hecke anzulegen und zu entwickeln. Die Gehölze dürfen maximal 75 % der Gesamtfläche des jeweiligen flächigen Pflanzgebots überdecken. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe sowie der Reihenabstand beträgt 1,5 m.

Qualität: v. Str. 80-100 cm. Abstand der Pflanzen zueinander 1,5 m

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weissdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weissdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

PFLANZLISTE 5 zu Verkehrsgrün

Grünflächen im Verkehrsraum

Grünflächen im Verkehrsraum

Für die begleitende Pflanzung im Verkehrsraum sind

Bodendecker zu pflanzen, die robust und überwiegend immergrün/wintergrün sind.

Qualität: C 2, 30 - 40 cm

Folgende Arten werden dieser Anforderung gerecht:

<i>Euonymus fortunei</i>	Kriechspindel in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu in Sorten
<i>Ligustrum vulgare</i> `Lodense`	Zwerg-Liguster
<i>Vinca minor</i>	Immergrün

PFLANZLISTE 6 zu Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(Grundstücksbereiche A/B/C/D/E) siehe Ziffer D 3.1 und D 3.2

Die Pflanzungen dienen einer guten Ein- und Durchgrünung.

Qualität: Sol. Str. 3 x verpflanzt mit Ballen Höhe 100 - 125 cm

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleja	Sommerflieder in Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia	Maiblumenstrauch in Sorten
Euonymus alatus	Korkflügelstrauch
Forsythia	Forsythie in Sorten
Hamamelis	Zaubernuss in Sorten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus	Gartenjasmin in Sorten
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa	Flieder in Sorten
Viburnum	Schneeball in Sorten
Weigelia	Weigelia in Sorten

PFLANZLISTE 7 zu Einfriedungen/Hecken siehe Ziffer D 3.4

Die Heckenpflanzen dienen der Eingrünung und Abgrenzung. Max. Höhe 1,80 m.

Die nachfolgenden Pflanzen sind schnittverträglich und als Hecke geeignet

Qualität: Heister C 5 - C 7,5, Höhe 100 - 125 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii Grüne	Heckenberberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex crenata 'Dark Star'	Hecken-Ilex
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera	Heckenmyrte in Sorten
Symphoricarpos	Gemeine Schneebeere in Sorten