

## **Plan zur Beschlussfassung/ Satzung**

**Stadt Bretten  
Landkreis Karlsruhe**

**BEBAUUNGSPLAN „Obere Krautgärten – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften,  
Gemarkung Bauerbach  
in der Fassung vom 27.09.2022**

### **RECHTSGRUNDLAGEN:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO)** – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

**Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Landesnaturschutzgesetz (NatSchG)** - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV)** - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

**Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG)** - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG)** - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

- 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

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

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone werden für das allgemeine Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) festgesetzt:

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das WA1 und WA3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Für das WA2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das WA1 und WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Für das WA2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind in den Baugebieten WA1 und WA3 die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen.

#### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA1 auf II und im WA2 auf III festgesetzt.

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale **Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH)** festgesetzt. Als maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhe.

**Wandhöhe (WH)** = Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**Firsthöhe (FH)** = Abstandsmaß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes.

**Unterer Bezugspunkt** für die o.g. Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist die Höhe der Straßenachsenoberkante der Planstraße A (WA1 und WA2) bzw. Rosenstraße (WA 3) jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Oberer Höhenbezugspunkt ist dementsprechend der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (Wandhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).

Im WA1 und WA3 wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Im WA2 wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

Zur Bestimmung der Höhe von Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt ebenfalls der o.g. untere Höhenbezugspunkt.

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg wird bei der Berechnung der Wandfläche von talseitig gelegenen Grenzgaragen die Höhenlage der Achse der Erschließungsstraße vor der Garage und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt, wenn die Garage max. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegt.

## 3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1, WA2 und WA3 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im WA1 und WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA3 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die Stellung baulicher Anlagen, entsprechend Planeinschrieb, wird im WA1 und WA2 durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

- 4.1 Nach § 22 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise können im WA2 die festgesetzten Baugrenzen durch unterirdische Anlagen wie Tiefgaragen unterbaut werden.

#### **5. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO**

- 5.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind aber nur auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 5.3 Garagen und Carports müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.

#### **6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO**

- 6.1 Für Nebenanlagen wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 3,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt hierfür richtet sich nach der Festsetzung gem. 2.4.
- 6.2 Im WA1, WA2 und WA3 werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größtmäßig auf insgesamt 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.

#### **7. Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

## **8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- 8.1 Die neue Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 6,0 m.
- 8.2 Am südlichen Rand der Planstraße A schließt sich ein Fußweg mit einer Ausbaubreite von 2,5 m an, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt wird.
- 8.3 Der bestehende von Süd nach Nord verlaufende Fußweg soll erhalten bleiben und wird demnach ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

## **9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 und WA3 sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

## **10. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB**

Die bestehenden Kanäle im Bereich der geplanten Fläche für die Regenwasserrückhaltung sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche (ö.G. 2) werden als (unterirdische) Versorgungsleitungen festgesetzt. Flächen in einer Breite von 2,5 beidseits der Kanäle sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Weiterhin sind in diesen Bereichen, mit Ausnahme der Bereiche mit festgesetzten Aufschüttungen gem. Nr. 13., auch keine Geländeänderungen vorzunehmen.

## **11. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Im Osten des Geltungsbereichs wird eine Fläche zur zentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## **12. Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- 12.1 Im Süden des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche (p.G.1) mit der Zweckbestimmung „Grabeland“ und im Nordosten eine private Grünfläche (p.G.2) mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der jeweiligen Parzellen ist nur als freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern zulässig.
- 12.2 Der Gewässersaum südlich des Bauerbachs wird als öffentliche Grünfläche (ö.G.1.) mit der Zweckbestimmung „Wiesensaum“ festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Ablagerungen aller Art sind unzulässig. Gleichzeitig fungiert diese Fläche ebenfalls als CEF-Fläche für die Zauneidechse (Maßnahme M 3).

- 12.3 Nördlich des Bauerbachs wird eine weitere öffentliche Grünfläche (ö.G.2) mit der Zweckbestimmung „CEF-Fläche-Zauneidechse" festgesetzt.
- 12.4 Der Gehölzbestand innerhalb des gesetzlich geschützten Biotops wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche (ö.G.3.) festgesetzt.
- 12.5 Die Teilflächen südlich der Planstraße A werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche (ö.G.4.) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" festgesetzt.
- 12.6 Das Flurstück Nr. 652/1 ist Teil der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (Maßnahme M3) und wird demnach ebenfalls als öffentliche Grünfläche (ö.G.5) festgesetzt.

### **13. Flächen die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**

- 13.1 Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser bei Starkregenereignissen werden auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen zur Aufschüttung festgesetzt.
- 13.2 Auf den Flächen werden im Zuge der Erschließung Aufwallungen in einer Höhe von 0,5 m und einer Breite von 1 m hergestellt.

### **14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 14.1 M1: Anlegen eines extensiven Wiesensaums

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ö.G. 1) rund um den Bauerbach ist ein extensiv genutzter Wiesensaum anzulegen und standorttypisch zu entwickeln. Die bachbegleitenden Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten. Bei der Anlage des Wiesensaums ist autochthones oder regionstypisches Saatgut zu verwenden. Generell sind zur Bepflanzung kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen.

Die extensive Wiese ist max. zweimal im Jahr zu mähen je nach Zuwachs (Schnitthöhe mind. 15 cm bei Mahd zwischen März und Oktober) Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Flächen, der Einsatz von Pestiziden sowie der Einsatz von Mulch sind unzulässig. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten zu unterlassen, die dem Schutzzweck dieser Fläche widersprechen. Der Bauerbach selbst ist als Gewässer zu erhalten.

Die Fläche ist gleichzeitig Teil einer CEF-Maßnahme (siehe Maßnahme M3).

- 14.2 M2: CEF Maßnahme – Brutvögel (Höhlenbrüter)

Für die voraussichtlich entfallenden Brutstätten von Blaumeise (3 Brutpaare), Kohlmeise (vier Brutpaare) und Star (ein Brutpaar), sind zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf dem Flurstück Nr. 192/9 und Nr. 693 folgende Nisthilfen aus Holzbeton als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren:

- 6 Nistkästen für Kleinmeisen
- 8 Nistkästen für Großmeisen

- 2 Nistkästen für Stare

Dabei werden 7 Kästen auf dem Flurstück 693 und 9 Kästen auf dem Flurstück 192/9 aufgehängt.

#### 14.3 M3: CEF Maßnahme – Zauneidechse

Durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist vor der Planungsumsetzung, eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen. Die Maßnahmenfläche soll planintern auf den Flurstücken Nr. 573, 572, 652/1 (jeweils vollständig) sowie 571, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601 und 602 (jeweils teilweise) umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich überwiegend in öffentlicher Hand bzw. werden von der Kommune erworben.

Auf diesen Flächen sind jegliche bauliche Maßnahmen und gärtnerische Aktivitäten sowie Freizeitaktivitäten unzulässig.

Zur Habitatsstrukturaufwertung sind auf der Maßnahmenfläche 8 Reisighaufen und 12 Vollrefugien anzulegen.

Ein Vollrefugium besteht dabei aus einer Grube mit eingegrabenem Scheitholz (ca. 1 m<sup>3</sup>, Länge 2 m), nördlich angelagerter Böschung aus Mutterboden (Grabenaushub) und südlich vorgelagerter Sandlinse als Eiablageplatz. Die Reisighaufen sollen eine Höhe von ca. 1 m haben und eine Grundfläche von mindestens 2 m<sup>2</sup> bedecken. Dabei sind ausschließlich Laubgehölze mit Dicken zwischen ca. 0,5 bis 10 cm zu verwenden. Abschließend erfolgt eine Einsaat mit einer blütenreichen Mischung.

Um die Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen durch die Planung zu vermeiden, sind alle Individuen vor Baubeginn vom Eingriffsbereich auf die CEF-Flächen umzusiedeln. Hierfür sind Reptilienzäune rings um die Eingriffs- und Maßnahmenflächen erforderlich. Erst nach erfolgreicher Beendigung der Umsiedlung kann mit den Baufeldvorbereitungen begonnen werden.

Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch eine Funktionskontrolle (Monitoring) in einem Abstand von 1, 3 und 5 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

### 15. Zuordnung artenschutzrechtlicher Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

15.1 Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen mit dort durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen festgesetzt und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet:

15.2 Maßnahme M2: Brutvögel (Höhlenbrüter)

Gemarkung Bauerbach (3501)  
Flurstück Nr. 192/9 (teilweise)  
Flurstück Nr. 693 (vollständig)

### 15.3 Maßnahme M3: CEF Maßnahme – Zauneidechse

Gemarkung Bauerbach (3501)

Flurstücke Nr. 573, 572, 652/1 (jeweils vollständig) sowie 571, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601 und 602 (jeweils teilweise)

## **16. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Das Leitungsrecht (L1) wird zugunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser festgesetzt. Es dient der Errichtung, des Betriebs, der Unterhaltung und Reparatur des Kanalnetzes. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden. Weiterhin sind in diesem Bereich keine Geländeänderungen bzw. Erdüberschüttungen vorzunehmen. Hiervon ausgenommen sind die unter 13. festgesetzten Flächen zur Aufschüttung, auf deren Basis eine Aufwallung zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser bei Starkregen errichtet werden soll. Am südlichen Rand des WA3 wird ein weiteres 3 m breites Leitungsrecht (L2) zu Gunsten eines späteren privaten Grundstückseigentümers festgesetzt.

## **17. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

### 17.1 Pfg 1 – Grundstücksfreiflächen

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum entsprechend der Pflanzliste in der Hausvorzone zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum bzw. Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig.

Generell sind zur Bepflanzung nur kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind in den Bauvorlagen mittels eines Freiflächengestaltungsplan vorzuweisen und spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

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.

**Tabelle 1: Pflanzliste – Bäume und Sträucher**

<b>Bäume und Sträucher</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhaibuche	Carpinus betulus Fastigiata
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Gemeinde Felsenbirne	Amelanchier ovalis

Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirche	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
Grauweide	Salix cinerea
Fahlweide	Salix rubens
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Tabelle 2: Pflanzliste - Kletterpflanzen**

<b>Kletterpflanzen</b>	
Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Partenocissus (+ Selektionen)

- 17.2 Die bachbegleitenden Gehölze (Einzelbaum) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ö.G. 1 sowie nördlich der geplanten Fläche für das Regenrückhaltebecken sind dauerhaft zu erhalten.

## **18. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB**

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen unentgeltlich zu dulden.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung.“

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

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

##### 1.1 Dachgestaltung

Im WA1 und WA3 sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 35 – 45 ° zulässig.

Im WA2 sind Dächer von Hauptgebäuden ebenfalls ausschließlich als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 15° – 30° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind sowohl Sattel als auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer von Nebenanlagen bzw. von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen oder Grautönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Im WA1, WA2 und WA3 sind als Dachaufbauten nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vorm First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Länge der Dachgauben darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

#### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.

#### **3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen,

Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

- 3.3 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 Doppelhäusern müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
- 3.4 Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.
- 3.5 Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter I 15. zulässig. Weiterhin sind gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall (kein Edelstahl) oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste unter I.15. zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

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

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

#### **5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig

#### **6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf der von der Planstraße abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen als Geländeänderungen nur Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig.

#### **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 7.1 Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen – auf dem eigenen Baugrundstück – mit gedrosseltem Abfluss von 0,5 l/s zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindesten 30 l/ m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen
- 7.2 Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet.
- 7.3 Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke ist Voraussetzung. Lage und Fassungsvermögen

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

## **8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) der LBO, welcher nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

- 1 Stellplatz für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen von 70 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Stellplätze für Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## **C. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gern. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Das im Bereich des Bauerbachs vorhandene und nach § 30 Abs 2 Nr. 4 BNatschG geschützte Biotop Nr. 169182150316 „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ in Bretten-Bauerbach wurde nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, verboten. Dies gilt auch für die Errichtung baulicher Anlagen und Ablagerungen jeglicher Art.

## **D HINWEISE**

### **1. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten**

Es wird auf die Anwendbarkeit der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten hingewiesen (Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2018 zur Vorlage 212/2018) Diese beinhalten im Zuge einer Einzelfallprüfung und bei Einhaltung der Förderbedingungen u.a. eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Miet-Wohnungen.

### **2. 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 (II. DIN 18915).

### **3. 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.

Nach der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser - Installationen mit Warmwasser-Großanlagen (Speicherinhalt < 400 l und/oder < 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä. bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

### **4. Regenwassernutzung**

Die Entnahme des Regenwassers aus den Zisternen auf den Grundstücken zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

### **5. 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 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 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

## **6. Geotechnik**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

## **7. Geotop-Kataster**

Da Geotop-Kataster des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kann unter <http://www.lqrb-bw.de> eingesehen werden.

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

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

## **9. 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.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Maßnahmenumsetzung wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.

## **10. Baum- und Strauchfällungen/ Nisthilfen**

Baum- und Strauchfällungen sind im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig, also zwischen Oktober und Februar.

## **11. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Bepflanzungen**

Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu beachten.

## **12. Umweltschutz**

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

## **13. 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.

## **14. Bodendenkmale/ Archäologische Denkmale**

Sollten beim Vollzug der Planung 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.

## **15. Bodenlagerung**

Der in Anspruch genommene Boden ist Boden von fruchtbarem Grabeland. Die einzelnen Bodenschichten sollten beim Abtrag getrennt je nach Schicht in Mieten zwischengelagert werden.

## **16. 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.

Auch für die Außenbeleuchtung der Hausgrundstücke wird eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung empfohlen.

## **17. Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sind Bauherren ab dem 01.01.2022 beim Neubau von Nichtwohngebäuden, sowie ab dem 01.05.2022 beim Neubaubau von Wohngebäuden, dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

## **18. Installation von Elektromobilität in Mehrfamilienhäusern**

Gemäß § 6 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) ist bei der Errichtung von Wohngebäuden, die über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder aber über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, dafür Sorge zu tragen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

## **19. Schaffung von Nistmöglichkeiten an Gebäuden**

Nach Möglichkeit ist an den Neubauten mindestens eine Nistmöglichkeit für siedlungsbewohnende Arten wie Schwalben, Abendsegler oder Fledermäuse vorzuhalten. Entsprechende Merkblätter sind abrufbar unter: <http://www.artenschutz-am-haus.de/>.

Weiterhin wird empfohlen an den entstehenden Neubauten mindestens einen Koloniekasten für Haussperlinge anzubringen.