

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Bebauungsplan „Westlicher Promenadenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten **in der Fassung vom 19. DEZ. 2017**

.....

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 (Rechtsplan) werden im Plangebiet Bereiche als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Besonderes Wohngebiet

Im besonderen Wohngebiet WB 1-5 sind gemäß § 4a Abs. 2 Nrn. 1, 3 und 5 sowie § 13 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger dienlich sind.

Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind entsprechend § 4a Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ebenfalls unzulässig sind im besonderen Wohngebiet WB 1-5 die in § 4a Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1-8 sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3, § 4 Abs. 3 Nr. 2 sowie § 13 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger dienlich sind.

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2-3 BauNVO ausgeschlossen.

Ebenfalls unzulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1-8 die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet

Im Mischgebiet MI 1-4b sind gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-3 und Nr. 5 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind im Mischgebiet MI 1-4b gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 4 und 6-8 BauNVO folgende Nutzungen:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden festgesetzt durch:

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

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch:

- **Wandhöhen** (WH, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)
- **Firsthöhen** (FH, siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan)

Sonderfall MI 2:

Für den Anbau des Gebäudes am Engelsberg 12, der an den Pfeiferturm angrenzt, werden eine von der Nutzungsschablone abweichende Wandhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 15 m festgesetzt, welche dem derzeitigen Bestand entsprechen.

Unterer Bezugspunkt:

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenzen festgesetzten (z.T. talseitige) Wandhöhen sind ausgehend von der Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus senkrecht bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an den vorderen Gebäudeecken zu ermitteln. Rückwärtig darf das festgesetzte Maß bei abfallendem Gelände entsprechend des vorhandenen Geländes überschritten werden.

Die Firsthöhe wird ausgehend von der Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus in der Mitte des Gebäudes ermittelt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern und dem unteren Bezugspunkt.

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

Bauweise:

Das Plangebiet wird in Bereiche mit einer offenen, geschlossenen und abweichenden Bauweise festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan). Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone zulässig (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

In bebauten Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, kann entsprechend dem Bestand ein- oder beidseits innerhalb des Baufensters auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden bzw. können Gebäude mit geringeren Abstandsflächen errichtet werden, solange nachbarschützende und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei abweichender Bauweise sind die Firsthöhen der angrenzenden Gebäude aufeinander abzustimmen.

Bei der Schließung von Baulücken sind die Abstandsflächen gem. Landesbauordnung-BW einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan).

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird ausnahmsweise ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Anbauten und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Firstverlauf:

Die Firstrichtung der Hauptanlage muss parallel zu der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Rechtsplan) eingetragenen Firstrichtung verlaufen. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Gestaltung von An- und Erweiterungsbauten:

An- bzw. Erweiterungsbauten können rückwärtig in Richtung Garten mit einem Flachdach oder geneigtem Dach in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Anbauten mit einem Flachdach dürfen nicht über die seitlichen Außenwände des Hauptgebäudes hinausragen. Flachdächer von An- und Erweiterungsbauten sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Diese dürfen höchstens 30% der Grundfläche des An- bzw. Erweiterungsbaus einnehmen.

Seitlich an das Hauptgebäude anschließende An- und Erweiterungsbauten dürfen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erfolgen und sind mit der in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachform und Dachneigung auszuführen.

An- und Erweiterungsbauten sind nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig, wobei die insg. auf dem Grundstück zulässige GRZ und GFZ mit diesen nicht überschritten werden darf.

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

Stellplatzüberdachungen (Carports und Garagen) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplatzüberdachungen nur von der vorderen Baugrenze / Baulinie bis zur hinteren Grundstücksgrenze sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Stellplatzüberdachungen in der Hausvorzone (Bereich zwischen straßenzugewandter Baulinie oder –grenze und Straßenfläche) sind in diesen Bereichen unzulässig.

Stellplätze sind in der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) zulässig und aus wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

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

Nebenanlagen, ausgenommen Werbeanlagen, 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.

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

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtungen einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund bzw. an den baulichen Anlagen zu dulden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 178 BauGB)

Bei einer Bebauung von Baulücken oder bei Abriss bestehender Bausubstanz und anschließendem Gebäudeneubau, besteht die Festsetzung zur Pflanzung eines heimischen Obst- oder Laubbaumes pro Baugrundstück. Dieser muss in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von ca. 10 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Arten der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Der Baum ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu pflanzen.

Im Plangebiet dürfen bei der Bebauung von Baulücken und bei Neubebauung von Grundstücken nur standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20% der Pflanzflächen) eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z.B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer sind bei der Bebauung von Baulücken und bei Neubebauung in Verbindung mit der Gestaltung der Freiflächen entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind stattdessen heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume und Sträucher

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

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

7.2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 178 BauGB)

Gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen die gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Extensivrasen / Blumenwiese mit autochthonem Saatgut und einem Kräuteranteil von 50% anzusäen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Alternativ können die Pflanzbeete mit kleinwüchsigen heimischen Pflanzen und / oder Bodendeckern bepflanzt werden, welche dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

7.3. Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 1a BauGB und § 9 bs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Baum- und Strauchfällungen müssen im Plangebiet außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, also zwischen Oktober und Februar.
- Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).
- Für die Flurstücke Nrn. 6 und 6/1 ist zum Zeitpunkt einer Bebauung (Nachverdichtung) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der potenzielle Artenbestand von Zauneidechsen auf den Grundstücken zu überprüfen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Wenn erforderlich, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen in Absprache mit einem verifizierten Gutachter zu festzulegen.
- Auf freiwilliger Basis sind an jedem neuen Gebäude Fledermausquartiere zu schaffen und/oder Nisthilfen für Vögel wie z. B. Mauersegler anzubringen.
- Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sollten möglichst außerhalb der Brutzeit erfolgen (vgl. Ergänzungen zum Artenschutz, Seite 8, Abb. 2). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.
- Maßnahmen an Gebäuden (Umbau, Sanierung, Abriss etc.) sollten nicht in der Wochenstubenzeit (April bis August) der Fledermäuse vorgenommen werden.
- Zum Schutz der Wildbienen sind auf freiwilliger Basis folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Heimische Blühpflanzen stehen lassen oder pflanzen bzw. einsäen. Es gibt eigene Wildblumenmischungen, die speziell für Wildbienen zusammengestellt sind. Diese Saatgutmischungen sollten nur im Siedlungsbereich verwendet werden, es sei denn, sie beinhalten ausschließlich heimisches Saatgut; dies ist auf den jeweiligen Bezugsseiten ausgewiesen.
 - Nisthilfen basteln: z. B. Hartholzklötze mit verschiedenen großen Löchern (3-8 mm Durchmesser) versehen – nicht ins Hirnholz bohren, dort reißt das Holz zu leicht! Die Oberfläche mit Sandpapier glätten, damit keine querliegenden Fasern den Eingang blockieren. Auch Bambusrohre sind geeignet. Die Gänge müssen waagrecht ausgerichtet sein.
 - Nicht alles aufräumen: Dickes (mindestens armdick) Holz stehen lassen, hohle Pflanzenstängel stehen lassen oder einzeln senkrecht (!) aufstellen. Totholz und Feuerholz mit Fraßgängen der Holzbiene nicht zu verbrennen.
 - Beim Bau von Wildbienen-Nisthilfen können einem leicht Fehler unterlaufen, die dazu führen, dass die Nisthilfen nicht besiedelt werden. Umfangreiche Tipps zum richtigen Bau von Nisthilfen und zur Gestaltung einer wildbienenfreundlichen Umgebung finden sich z. B. in der Broschüre: Gefährdete Wildbienen. Nisthilfen bauen und Lebensräume schaffen des BUND (2015).

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlicher Promenadenweg“, 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)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer sowie Walmdachformen wie das Zelt- und Mansarddach entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan. Die zulässigen Dachneigungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bei Mansarddächern gilt die vorgeschriebene Dachneigung nur für die oberen Dachflächen. Die unteren Dachflächen („Mansarden“) dürfen höhere Neigungen aufweisen.

1.2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung und Solaranlagen

Gauben und Zwerchhäuser („dritte Giebel“) sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Länge von Gauben und Zwerchhäusern darf nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge des Hauses betragen. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenwand, mindestens 1 m betragen. Firste von Dachaufbauten bzw. Dachhäute von Dachaufbauten 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.

Unzulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten auf einer Dachseite.

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

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

2. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird bei einem Stellplatz je Wohneinheit gemäß § 37 LBO (notwendiger Stellplatz) festgesetzt. Für Nutzungen mit einem höheren Stellplatzbedarf ist dieser durch die Baurechtsbehörde der Stadt Bretten i.V.m. den Anforderungen der VwV-Stellplätze zu bestimmen und festzulegen.

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

Die Einfriedung des Grundstücks gegenüber privat genutzten Grundstücken sowie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber Fußwegen ist grundsätzlich zulässig. Mit toten Einfriedungen, Hecken und sonstigen Gehölzen ist diesbezüglich das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) zu beachten. Dieses soll auch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen Anwendung finden.

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

Die Topografie der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen, z.B. für die Anlage von Freisitzen usw., darf das Grundstück terrassiert werden.

Für Geländevertiefungen gilt § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nach § 50 LBO grundsätzlich verfahrensfrei sind. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (in den Erdgeschosszonen, in den Werbezonen). Sie müssen sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade einfügen. Zusätzlich können Stechschilder angebracht werden. Diese dürfen eine Höhe von 55 cm bei einer maximalen Ausladung von 65 cm nicht überschreiten. Der Abstand zum Gebäude sollte ca. 10 cm betragen. In Obergeschossfenstern und auf Dächern dürfen Werbeanlagen und Firmenzeichen nicht angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Fahnenwerbung sind unzulässig.

Beschränkung der Werbezonen:

Als Werbezone, die für den Bezug der Werbefläche maßgebend sind, gilt die Fläche, die begrenzt wird von den Oberkanten der Erdgeschossfenster und einer gedachten Linie 50 cm unter den Fensterbänken des ersten Obergeschosses sowie den entsprechenden Gebäudekanten.

Die äußere Umrissfläche von Werbeelementen und Schriftzügen darf bei Einzelanlagen 1/4 und bei Errichtung mehrerer unterschiedlicher Werbeanlagen 2/3 der in der zulässigen Werbezone vorhandenen Wandfläche nicht überschreiten. Regellose Häufungen von Werbeanlagen sowie störende Wiederholungen sind unzulässig.

Automaten dürfen nur in Gebäudenischen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen angebracht werden.

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

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Bodendenkmale / Archäologische Denkmale

Der südliche Abschnitt des Plangebiets liegt im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung und daran unmittelbaren südlich anschließenden Teile der mittelalterlichen Altstadt Brettens (KD bzw. Prüffall nach § 2 DSchG).

Bauvorhaben in diesen Bereichen benötigen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollten bei der Durchführung einer baulichen Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Regelungen des Denkmalschutzgesetzes

Gemäß § 8 Abs. 1 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Baden-Württemberg (DSchG BW) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden zerstört, beseitigt, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder aus seiner Umgebung entfernt werden. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, sowie Gesamtanlagen (§ 2 Abs. 3 DSchG BW).

4. Umweltschutz

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

5. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

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

6. Auffüllungen / Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaue Ausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelastet 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 o) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

7. Geotechnik

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

8. Bergbau

Im Plangebiet existiert auf den Flurstücken Nr. 32/1 bis 32/4 ein unterirdischer Bierkeller der ehemaligen Brauerei Gillardon. Diese unterirdische Anlage wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Bretten, Stadtbauamt, gemeldet. Aussagen über die genaue Lage, Ausdehnung sowie den Zustand der unterirdischen Anlage können keine getroffen werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 —Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potenziellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

9. **Wasserschutzgebiete „Bauschlatter Platte“**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter 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 „Bauschlatter 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

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.

10. **Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

11. **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 Trinkwasserwärmungsanlage 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.

12. Integriertes Quartierskonzept – Quartier: „Nordöstliches Randgebiet zur Innenstadt“

Der Bereich nördlich des Postwegs ist Bestandteil des Quartiers „Nordöstliches Randgebiet zur Innenstadt“, für das im Jahr 2014 in Zusammenarbeit mit der Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe und den Stadtwerken Bretten ein Integriertes Quartierskonzept erstellt wurde. Dieses stellt im Wesentlichen ein Beratungsangebot für die Eigentümer der überwiegend zwischen 1950 und 1970 erbauten Häuser im Gebiet dar. Ziel ist die Reduzierung von CO₂-Emissionen und die Verbesserung der Klimabilanz in Bretten. Für Privathaushalte schafft es Anreize, Energie einzusparen und damit Kosten zu senken, sodass die Immobilie eine Wertsteigerung erfährt. Für die Stadt Bretten ergibt sich der Vorteil, Informationen über Gebäudezustände zu erhalten, die Sanierungsrate zu erhöhen und die regionale Wertschöpfung zu fördern. Die nötigen Investitionen können im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Energetische Sanierung“ mit günstigen Konditionen erfolgen. Durch die Einsparung an Energiekosten können die jährlichen Belastungen langfristig gesenkt werden und die Investitionskosten amortisieren. Die Aktivierung der Bewohner fand durch verschiedene Veranstaltungen statt, in denen die Quartiersbewohner zu Themen wie Wärmeversorgung und Energieeffizienz informiert und beraten wurden. Weitere Informationen zum Integrierten Quartierskonzept sind über den Internetauftritt www.zeozweifrei-quartiere.de oder bei der Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe GmbH zu erhalten.