



Stadt Bruchsal Gemarkung Büchenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Spöcker Straße 15-23“

Teil B: Textlicher Teil zum Bebauungsplan

- B – I Rechtsgrundlagen**
- B – II Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- B – III Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**
- B – IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

B – I Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr.226)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2026 (GBl. S. 44)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)
PlanZV	Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz. v. 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt nur in Verbindung mit dem
Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Spöcker Straße“

Bestandteile sind:

- VEP 01.00: Grundriss EG im M 1:100 vom 14.08.2026**
- VEP 01.01: Grundriss 1.OG im M 1:100 vom 14.08.2026**
- VEP 01.02: Grundriss 2.OG im M 1:100 vom 14.08.2026**
- VEP 01.03: Schnitte A-A, B-B im M 1:100 vom 14.08.2026**
- VEP 01.04: Ansichten Nord und Ost im M 1:100 vom 14.08.2026**
- VEP 01.05: Ansichten Süd und West im M 1:100 vom 14.08.2026**
- VEP 01.06: Lageplan zum V+E-Plan im M 1:500 vom 14.08.2026**

Und dem

Durchführungsvertrag vom xx.xx.2026

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B - II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

II.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

II.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und § 12 (3a) i.V.m. § 9(2) BauGB

Zulässig ist nur das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan „**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Spöcker Straße**“ dargestellte und beschriebene Vorhaben im Zusammenhang mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

entsprechend den Planeinschriften.

Die GRZ darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

II.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) + (3) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,25m.

Unterer Bezugspunkt ist die im Plan eingetragene Bezugshöhe 111,00m.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante des Flachdachs.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen wie z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Blitzableiter, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00m überschritten werden.

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

Entsprechend dem Planeinschrieb

o - offene Bauweise

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 1m ist zulässig.

Die mit GSt bezeichneten Flächen gelten als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO.

II.5 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen wie Geschirrhütten, Müllhäuser, Fahrradhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend dem Eintrag im Vorhabens- und Erschließungsplan zulässig.

II.6 Private Grünfläche + Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14+15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen und mit „M“ bezeichneten Flächen sind für die Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag vorgesehen. Die Befestigung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Sie sind ansonsten zu bepflanzen.

II.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II.8 Gemeinschaftsanlage Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a(2) BauNVO)

Auf den mit GSt bezeichneten Grundstücksflächen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Die festgesetzten Grundstücksflächen werden dem Baugrundstück für das Wohn- und Geschäftshaus zugeordnet.
Diese Flächen sind der Grundstücksfläche im Sinne §19(3) BauNVO hinzuzurechnen.

II.9 Pflanzgebote, Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25a +25b BauGB)

II.9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im Plan eingetragenen Stellen sind standortheimische Laubbäume mit mindestens 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber den im Plan festgesetzten Standorten sind Abweichungen zulässig, nicht jedoch von der Anzahl.
Für die Bäume ist ein durchwurzelbarer Boden von mindestens 16m³ vorzusehen. Im Bereich der Stellplätze sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Überfahrbarkeit des Wurzelraumes gewährleisten.

II.9.2 Pflanzbindung für Einzelbäume

Der im Plan eingetragene Einzelbaum an der Kreuzung Gärtenwiesen / Spöcker Straße ist zu erhalten, während der Baumaßnahmen zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Neupflanzung gilt § II.9.1 entsprechend.

II.9.3 Allgemeine Hinweise zur Bepflanzung

Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass Oberflächenwasser natürlich versickern kann. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

II.9.4 Gehölzliste

Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten.
Die Auswahl der Pflanzen ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zu treffen.

II.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

II.10.1 Regenwasserkonzept

Das Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen (begrünte Dächer, Zisternen, Retentionsmulden) zu sammeln, soweit möglich auf dem Grundstück zu nutzen (z.B. für Bewässerung). Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

II.10.2 Außen- und Straßenbeleuchtung

Die Außen- und Straßenbeleuchtung von Gebäuden und Grundstücken sind auf das für Verkehrssicherheit notwendige Maß (räumlich, zeitlich und in der Leuchtintensität) zu reduzieren. Nicht notwendige Lichtemissionen müssen vermieden werden.
Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung nach oben und zur Seite sowie möglichst geringer Lichtpunkthöhe zu verwenden (Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf das zu beleuchtende Objekt). Die Beleuchtungskörper müssen insektendicht konstruiert sein.

II.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

B – III Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

III

III.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

III.1.1 Dachform

Für Wohngebäude sind nur Flachdächer zulässig.

III.1.2 Dachgestaltung

Flachdächer sind, auch unter Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.

III.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen zu mind. 80% als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern funktionale, gestalterische oder ökonomische Gründe nicht dagegensprechen. Die Entwässerung dieser Flächen hat auf dem Grundstück durch Versickerung oder Einleitung in die Entwässerungsanlagen zu erfolgen.

III.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb oder sonstiger Einrichtung sind zwei Werbeanlagen mit je 2m² Fläche zulässig.

III.4 Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

An den Grundstücksgrenzen sind nur Holzzäune oder lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher und Büsche), ggfs. mit innenliegendem Maschendrahtzaun, zulässig.

III.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

B – IV Hinweise

IV

IV.1 Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG)

Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

IV.2 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu beachten.

IV.3 Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben.

Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Vor Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

IV.4 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden.

IV.5 Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

IV.6 Höhensystem

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das amtliche Höhensystem DHHN 2016.