



Stadt Bruchsal

Gemarkung Büchenau

Bebauungsplan
Örtliche Bauvorschriften

„Gärtenwiesen - Ost“

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Bestandteile des Bebauungsplans

- A - I** Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - II** Örtliche Bauvorschriften
- A - III** Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - IV** Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke
Satzung Bebauungsplan „Gärtenwiesen - Ost“
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Gärtenwiesen - Ost“
- A - V** Hinweise

Teil B Beigefügte Teile zum Bebauungsplan

- B - I** Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - II** Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B – III** Anhang: - Prüfung der UVP-Pflicht
- Landschaftsplanerische Leistungen
- B – IV** Rahmenplan

A - I Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Planeintragungen wird festgesetzt:

§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO

- (1) Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung bedeutet: **WA** - „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.
- (2) Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimm. In **WA 4** ist abweichend vom Planeintrag für *Reihenmittelhausgrundstücke* eine **GRZ** bis max. **0,5** zulässig.
- (2) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen o.ä.) hergestellt sind gem. § 16 (6) BauNVO nicht anzurechnen.
- (3) Als *unterer Bezugspunkt* für sämtliche Höhenangaben wird das arithmetische Mittel der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- (4) Die Wandhöhe (WH) wird bestimmt durch das Maß der Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Abs. (3) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.
- (5) Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt durch das Maß der Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Abs. (3) und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- (6) Als max. zulässiges Maß der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird ein Maß von 1,20 m festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Abs. (3) und der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.

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

Ist eine *Baulinie* festgesetzt, so ist mindestens die Hälfte der geplanten Hauptgebäudefront im Grundriss auf dieser Linie zu errichten. Gebäuderücksprünge sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

§ 4 Mindestbreiten von Grundstücken § 9 (1) Nr.3 BauGB

Die Grundstücksbreiten für Doppel- und Reihenendhäuser dürfen ein Maß von 10,00 m, für Reihenmittelhäuser ein Maß von 7,50 m nicht unterschreiten.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 16 und 19 BauNVO

- (1) *Nebenanlagen* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen) in den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 20 m³. Eine Höhe von max. 2,50 m über Geländeniveau darf dabei nicht überschritten werden.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Ga“ sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche von der die Zufahrt erfolgt einhalten.
- (4) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Cp“ sind offene sowie überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, nicht jedoch Garagen. Carports müssen mindestens nach zwei Seiten hin offen sein.

§ 6 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr.6 BauGB

- (1) Im Nutzungsbereich **WA 1** ist je Wohngebäude *max. 1 Wohnung* zulässig.
- (2) In den Nutzungsbereichen **WA 2** und **WA 3** sind je Wohngebäude *max. 2 Wohnungen* zulässig.

§ 7 Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr.14 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „*Flächen für die Abwasserbeseitigung*“ mit der Zweckbestimmung „*Versickerungsanlage*“ - **VA** sind bauliche Anlagen zum Zwecke der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

§ 8 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- (1) Innerhalb der *öffentlichen Grünflächen* sind bauliche Anlagen außer den in der Planzeichnung festgesetzten unzulässig.
- (2) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden als *private Grünflächen* festgesetzt. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind Arten und Sorten gem. Pflanzliste zu verwenden

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

- (1) Innerhalb der *öffentlichen* Flächen wird festgesetzt:
 1. Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünland mit 2- bis 3-fach Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Festgesetzte Anpflanzungen sind gem. Pflanzliste vorzunehmen. Der genaue Standort des Einzelbaumes kann von der festgesetzten Stelle im zeichnerischen Teil abweichen.
 2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen. Der genaue Standort des Einzelbaumes kann von der festgesetzten Stelle im zeichnerischen Teil abweichen.
 3. Die Flächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine o.ä.) als Oberflächenbefestigung herzustellen.
 4. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und muss in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.
 5. Das in die Regenwasserkanalisation eingeleitete Niederschlagswasser ist einer zentralen Flächenversickerung zuzuführen.
 6. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Aus diesem Grund ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das unnötige Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der *privaten* Grundstücksflächen wird festgesetzt:
 1. Je bebautem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum sowie ein Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.
 2. Die Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sowie von Terrassen, sofern sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind mit wasserdurchlässigen Materialien als Oberflächenbefestigung herzustellen.
 3. Flachdächer bzw. geneigte Dächer (Dachneigung: 0 bis 15°) von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen.

4. Rückseiten und Seitenwände von Garagen, die nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind mit Pflanzungen gem. Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- (3) Innerhalb der auf dem städtischen Grundstück mit der Lgb.Nr. 4139 zur Verfügung gestellten Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Umwandlung der Acker- bzw. Sonderkulturen in extensiv zu pflegendes Grünland durch Ansaat einer gebietsheimischen Wiesenmischung und darauffolgender jährlicher Mahd mit Beseitigung des Mähgutes auf einer Teilfläche von 2,39 ha vorzunehmen.

§ 10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- (1) Im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraßen (Planstraßen A.2, B.1/2 bis F) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Geländestreifens mit einer Tiefe von 0,30 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung entschädigungslos zu dulden.
- (2) Bauliche Anlagen innerhalb dieses Geländestreifens oder Teile baulicher Anlagen, die in diesen Streifen hineinragen sind unzulässig.

§ 11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Als passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm werden für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bauflächen mit besonderen Vorkehrungen gegen Verkehrslärm festgesetzt:

- (1) Nach Nordwesten ausgerichtete Außenbauteile von Gebäuden sind entsprechend den Außenlärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszubilden.
- (2) Überschreitet der Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall unter Berücksichtigung von gekippten Fenstern in Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) die in der VDI 2719, Tabelle 6, Zeile 1 genannten Anhaltswerte so sind Schallschutzlüftungsvorrichtungen für diese Räume vorzusehen.

§ 12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Rückenstützen) einschließlich der zugehörigen Fundamente sind auf den privaten Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

§ 13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung

§ 9 (1a) BauGB

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sowie die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in § 9 (1) festgesetzten Maßnahmen werden im Sinne von § 1a (3) BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB festgesetzt und gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich *den öffentlichen Verkehrsflächen* zugeordnet.
- (2) Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in § 9 (3) festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden im Sinne von § 1a (3) BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB festgesetzt. 1,95 ha dieser Fläche wird *den Baugrundstücken* zugeordnet, 0,44 ha *den öffentlichen Verkehrsflächen*.
- (3) Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in § 9 (2) festgesetzten Maßnahmen werden im Sinne von § 1a (3) BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) Satz 1 BauGB festgesetzt und *den Baugrundstücken* zugeordnet.

Pflanzliste:

Die gem. den Festsetzungen zu verwendenden Pflanzenarten werden als Auswahllisten den Maßnahmen im Bebauungsplangebiet zugeordnet.

Bäume:

1. Ordnung, Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm:

- Esche *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

2. Ordnung, Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm bzw. Solitärpflanzen 150-200:

- Feldahorn *Acer campestre*
- Schwarzerle *Alnus glutinosa*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Traubenkirsche *Prunus padus*
- Salweide *Salix caprea*
- Purpurweide *Salix purpurea*

Obstgehölze:

- Brettacher
- Gewürzluiken
- Kaiser Wilhelm
- Rote Sternrenette
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Pastorenbirne
- Große schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Schwäbische Weinweichsel
- Hauszwetschge
- Kandeler Zuckerzwetschge
- Löhrpflaume
- Wangenheims Frühzwetschge
- Mirabelle von Nancy

Wildobst/ Schalenobst:

- Mispel *Mespilus germanica*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Essbare Eberesche *Sorbus*
- Elsbeere *Sorbus torminalis*
- Walnuss veredelt

Sträucher:

- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Haselnuß *Corylus avellana*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Schlehe *Prinus spinosa*
- Faulbaum *Rhamnus frangula*
- Alpenbeere *Ribes alpinum 'Schmidt'*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Dünen-Rose *Rosa pimpinellifolia*
- Rosmarinweide *Salix rosmarinifolia*
- Wasserschneeball *Viburnum opulus*

A – II **Örtliche Bauvorschriften**

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Planeintragungen wird festgesetzt:

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

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszubilden.
- (2) Folgende Abweichungen können als *Ausnahme* bei Dächern nach Absatz (1) zugelassen werden:
 1. Dachneigungen unter 35° sind bis 25° ausnahmsweise zulässig.
 2. Versetzte Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig. Der Pultversatz darf dabei höchstens 1,50 m betragen. Der Versatz ist zu messen zwischen den Schnittpunkten der Außenkante des Versatzstückes mit der jeweiligen Dachhaut.
- (3) Die Abweichungen nach Absatz (2) sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn zusammen mit den Angrenzern an deren Grundstücksgrenze angebaut werden darf, gleiche Wandhöhe, Dachform und Dachneigung durch Baulast gesichert ist. Bei Hausgruppen ist eine Baulast für alle Grundstücke innerhalb der Hausgruppe erforderlich.
- (4) Dachaufbauten sind in Form von Schlep- und Satteldachgauben zulässig. Die Breite des einzelnen Dachaufbaus darf höchstens 3,00 m betragen. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches und der Oberseite der Dachhaut der Gaube an der Vorderkante, nicht überschreiten. Von den seitlichen Giebelwänden und zwischen Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Oberkante des Gaubendaches muss einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachfirst, gemessen in der Dachfläche, einhalten. Bei Ausnahmen nach Absatz (2) Nr.2 sind Dachaufbauten unzulässig.
- (5) Einschnitte innerhalb der Dachflächen (wie z.B. Dachterrassen) sind unzulässig.
- (6) Die Farbe der Dacheindeckung ist innerhalb des Farbspektrums rot bis braun auszuführen. Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien und Oberflächen sind unzulässig. Elemente zur Nutzung der Solarenergie sind davon ausgenommen.
- (7) Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- (8) Die Dachneigung der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen darf 35° nicht überschreiten.

§ 2 Werbeanlagen § 74 (1) Nr.2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und in der Erdgeschoßzone zulässig.
- (2) Je Geschäft, Betrieb oder sonstiger Einrichtung ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.
- (3) Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 0,5 m² betragen.

§ 3 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- (1) Als *Bezugspunkt* für die nachfolgenden Höhenangaben in Nr. (3) bis (5) wird das arithmetische Mittel der Höhenlage der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- (2) Für Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich Laubhecken oder transparente Holz- oder Metalldrahtgeflechtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- (3) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von insgesamt max. 0,80 m zulässig. Massive Sockel bzw. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. -linie.
- (4) Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
- (5) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist an der angebauten Grundstücksgrenze eine Trennwand bis zu einer Höhe von max. 2,0 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss und einer Tiefe bis max. 3,0 m, gemessen von der Außenkante des Gebäudes, zulässig.

§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 (1) Nr.3 LBO

- (1) Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Baugrundstücke, deren Geländeneiveau unterhalb der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen liegt, sind mindestens bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen. Ausnahmen hiervon sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig falls angrenzende öffentliche Flächen dies erfordern
- (3) Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zwischen privaten Grundstücken sind bis auf Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sonstige Höhendifferenzen sind durch Geländemodellierung (Böschungen) auszugleichen.

- (4) Anschüttungen im Austrittsbereich von Treppenanlagen und Terrassen sind in einem Umfang von insgesamt max. 1/5 der Grundfläche von Hauptgebäuden bis auf EG-Fußbodenhöhe zulässig.

§ 5 Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen im Vorgarten sowie an straßenseitigen Gebäudeteilen ist unzulässig. Falls empfangstechnische Erfordernisse vorliegen, ist ein Anbringen im straßenseitigen Dachbereich ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Stellplatzpflicht für Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 LBO

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird in WA-1, WA-2 und WA-3 nachfolgende Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt:

Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Bestätigungen

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt,
Dipl.-Ing. Martin Kratz

Bruchsal, den 16.05.2006

gez. Jürgen Müller, Dipl.-Ing.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den Gemeinderatsbeschlüssen (Satzungsbeschlüssen) vom 13.06.2006 sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Stadt Bruchsal - Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 19.07.2006

gez. Bernd Doll
Oberbürgermeister

A – III

**Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe,
Schrift und Text**

A – IV **Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke**
Satzung - Bebauungsplan
Satzung - Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** **Baugesetzbuch**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl, I S. 2414)
Anmerkung:
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan datiert vom 22.07.2003. Damals galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl, I S. 2141).
§244 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 eröffnet in Verbindung mit §233 Abs.1 und §245c Abs. 2 BAuGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und der Gesetzesänderung vom 27.07.2001 die - hier wahrgenommene - Möglichkeit, eingeleitete Verfahren nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes geltenden Rechtsvorschriften fortzuführen.
- BauNVO** **Baunutzungsverordnung**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BNatSchG** **Bundesnaturschutzgesetz**
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes v. 24.06.2004 (BGBl, I S. 1359)
- DSchG** **Denkmalschutzgesetz**
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 01.06.2004 (GBL.S.492)
- GemO** **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBL. S.582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 01.06.2004 (GBL. S. 489)
- LBO** **Landesbauordnung Baden-Württemberg**
i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBL. S. 771)
- NatSchG** **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 29.03.1995 (GBL. S. 386) zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 01.06.2004 (GBL.S.524)
- PlanzV** **Planzeichenverordnung 1990**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S.58)
- UVPG** **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.Juni 2004 (BGBl I S.1359, 1380)

VERFAHRENSVERMERKE

1.1	Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am	22.07.2003
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum BNN)	am	09.08.2003
2.1	Gemeinderatsbeschuß über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	am	22.07.2003
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung (BNN) der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	09.08.2003
2.3	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Plandarlegung sowie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB.	vom bis	18.08.2003 19.09.2003
2.4	Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Darlegung des städtebaulichen Konzeptes und Gelegenheit zur Erörterung	am	05.11.2003
3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben und Frist für die Behörden und Stellen zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom: 11.08.2003)	vom bis	12.08.2003 19.09.2003
4.	Kenntnisnahme des Gemeinderates vom Entwurf (Entwurfsbilligung)	am	21.09.2004
5.1	Gemeinderatsbeschuß über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	am	21.09.2004
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon (Datum BNN) gem. § 3 Abs.2 BauGB	am	06.11.2004
5.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	vom bis	15.11.2004 17.12.2004
5.4	Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung	am	17.11.2004
6.1	evtl. Gemeinderatsbeschuß über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB	am	--
6.2	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon (Datum BNN) gem. § 3 Abs.2 BauGB	am	--
6.3	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB	vom bis	-- --
6.4	Benachrichtigung der Behörden über die erneute öffentliche Auslegung	am	--
7.1	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am	13.06.2006
7.2	Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am	18.07.2006
8.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung (Datum BNN) des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB	am	20.07.2006

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Gärtenwiesen – Ost“, Gemarkung Büchenau

Aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl, I S. 2414) und

der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 01.06.2004 (GBl. S. 489)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.2006 den Bebauungsplan „Gärtenwiesen – Ost“, Gemarkung Büchenau als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2, Ziffer A - III).

§2

Bestandteile

Teil A **Bestandteile**

A - I Planungsrechtliche Festsetzungen

A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

Teil B **Beigefügte Teile**

B - I Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

B - III Anhang

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 13.06.2006 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal

Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 19.07.2006

gez. Bernd Doll

Oberbürgermeister

Inkrafttreten:

Der durch Beschluß des Gemeinderates vom 13.06.2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Gärtenwiesen – Ost“, Gemarkung Büchenau ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.07.2006 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal, 20.07.2006
Stadtplanungsamt

Bruchsal, den 20.07.2006

gez. Jürgen Müller, Dipl.-Ing.

S A T Z U N G

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gärtenwiesen – Ost“, Gemarkung Büchenau

Aufgrund

der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 01.06.2004 (GBl. S. 489) und

der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.06.2006 die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gärtenwiesen – Ost“, Gemarkung Büchenau als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2 Ziffer A-III)

§ 2

Bestandteile

Teil A Bestandteile

A - II Örtliche Bauvorschriften

A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

Teil B Beigefügte Teile

B - II Begründung der örtlichen Bauvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §74 LBO in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 13.06.2006 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal - Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 19.07.2006

gez. Bernd Doll

Oberbürgermeister

Inkrafttreten:

Die durch Beschluß des Gemeinderats vom 13.06.2006 als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gärtenwiesen – Ost“, Gemarkung Büchenau sind gemäß § 74 LBO mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.07.2006 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt

Bruchsal, den 20.07.2006

gez. Jürgen Müller, Dipl.-Ing.

A – V Hinweise

V. Hinweise

1. Wasserrechtliche Hinweise und Vorgaben

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Stadt Bruchsal, Gemeindeverwaltung Karlsdorf-Neuthard“. Die Rechtsverordnung vom 28.11.1980 zum Schutz der Wasserfassungen sowie das ATV- Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –Leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sind zu beachten.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Änderungen von Wasserbenutzungsanlagen sind anzeigepflichtig (§23 Wassergesetz Baden-Württemberg). Die Planunterlagen sind 1 Monat vor Beginn der Maßnahme dem Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – vorzulegen.

Auf die Eigenverantwortung der Bauherren bzgl. Berücksichtigung schwankender Grundwasserstände bei der Planung der baulichen Anlagen (insbesondere bei der Gründung und Abdichtung der Keller) wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Entwässerung

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Kanalnetz sollten von jedem Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Entsprechend sollten Einläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung liegen, durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau gesichert werden. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

Fremdwasser aus Quellen, Brunnen, Grabeneinläufen und dergleichen dürfen nicht dem Schmutz-/ Mischwasserkanal (SW-/ MW-Kanal) zugeführt werden.

Drainagewasser darf weder dem Schmutz- noch dem Regenwasserkanal (RW-Kanal) zugeführt werden. Es ist auf dem Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen.

3. Regenwassernutzung

Das von Dächern der Haupt- und Nebengebäude anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem dem RW-Kanal zuzuführen. Ein verzögerter Ablauf durch Zwischenschaltung einer Zisterne wird empfohlen. Das dadurch gesammelte Niederschlagswasser kann sowohl zur Bewässerung von Gartenflächen als auch als Brauchwasser genutzt werden. Die erforderlichen Sicherheitsüberläufe sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Im Falle einer Brauchwassernutzung ist dies in den Bauvorlagen anzuzeigen.

4. Beleuchtung

Im öffentlichen Verkehrsraum sollen "insektenfreundliche" Leuchtmittel (z.B. Niederdruck-Natriumdampflampen) verwendet werden. Es soll dabei nur der Verkehrsraum

ausgeleuchtet werden wobei seitliche Abstrahlung ausgeschlossen werden soll, um eine Fernwirkung und damit das Anlocken von Insekten zu verhindern.

5. Altlasten

Falls im Zuge von Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnlicher Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- und Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Bruchsal sowie das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt - zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt- abgestimmt werden.

Bei Rückbaumaßnahmen im Bereich des Bestandsflurstücks Nr. 3899 ist das LRA, Abt. Umwelt, von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich zu beteiligen.

6. Auffüllung der Grundstücke/ Bodenaushub

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Die Ausführungen der technischen Regelwerke zum Vorgehen bei Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten.

7. Baustellenabfälle

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube etc.) benutzt werden. Unbelasteter mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

8. Hinweise aus Sicht des Denkmalschutzes

Werden bei der Durchführung von Baumaßnahmen bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. betroffen, sind diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

9. Hinweise aus kriminalpolizeilicher Sicht

Effektive Sicherungstechnik sollte bereits Gegenstand der Planung und Ausschreibungen sein. Es wird der Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen nach DIN V ENV 1627 WK empfohlen.

10. Ausschöpfung der Grund- und Geschoßflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen können durch andere planungsrechtliche Festsetzungen, z. B. Baugrenzen, Baulinien, etc. beschränkt werden. Ein Anspruch auf max. Ausnutzung besteht nicht.