Stadt Bruchsal
Gemarkung Büchenau

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“

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

Verfahrensstand: Satzung
Stand: 24.09.2021

B – I Rechtsgrundlagen

BauGB **Baugesetzbuch**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

BauNVO **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

LBO **Landesbauordnung Baden-Württemberg**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

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 Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

B – II Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung und der textlichen Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf *§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

(1) Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ dient der Unterbringung eines Kindergartens.

Zulässig sind alle für den Betrieb des Kindergartens erforderlichen Funktionsräume und -flächen, erforderliche Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen für den durch die o.g. Nutzung verursachten Bedarf.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO*

(1) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (GH).

(2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist als Höhe über Normalnull festgesetzt. Unterer Referenzpunkt ist die Oberkante der öffentlichen Gehwegfläche bei 111,58 m ü. NN, gemessen an der Grundstücksmitte entlang der Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika).

(3) Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten um max. 5 m und begrenzt auf max. 20 % der jeweiligen Dachfläche sowie für solartechnische Anlagen um max. 3 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

(4) Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre.

§ 3 Bauweise *§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO*

(1) Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zu errichten sind.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(2) Terrassen ohne Überdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

(1) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Dachbegrünung:
Sämtliche Dachflächen sind zu mindestens 80 % je Baugrundstück mit einheimischen standortgerechten Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

(2) Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen:
Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, usw.) sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster).

(3) Metalloberflächen:
Dach- und Fassadenteile mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung sind unzulässig.

(4) Insektenfreundliche Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden (z.B. LED oder Natriumdampflampen). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

(5) Gehölzfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutsaison (zwischen Oktober und Februar) zulässig.

B – III Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

(1) Dachneigung:
Für bauliche Hauptanlagen sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

(2) Die nichtüberbauten Flächen des Baugrundstückes müssen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO als Grünflächen angelegt und unterhalten werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Innerhalb dieser Grundstücksflächen ist das Ausbringen von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen unzulässig.

§ 3 Einfriedungen *§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO*

(1) Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen ist auf max. 2 m über Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu begrenzen. Als Einfriedigungen zulässig sind Hecken, Mauern oder licht- und blickdurchlässige Maschendraht-, Metallgitter- und Holzzäune.

(2) Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe ist zulässig, wenn die Einfriedung um das Maß der Überschreitung von der Grundstücksgrenze eingerückt wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten *§ 75 LBO*

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (B – III) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

B – IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die Rodung von Gehölzen darf daher im Allgemeinen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

2. Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

3. Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ und die “Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg” zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

4. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

5. Archäologische Funde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Altwasserablagerung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

7. Wasserschutzgebiet „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard“. Die Schutzgebietsverordnung vom 02.10.2020 ist zu beachten. U.a. sind festgeschriebene Verbote bzgl. Bohrungen, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden zu beachten. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

8. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH

Unterhalb der „Gebrüder-Grimm-Straße“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9. Vorgaben der Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mind. 3,0 bar betragen.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15 - 20 m betragen.

Die Lage der Unterflurhydranten ist gut sichtbar und dauerhaft durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Hydranten sind nach den Hydranten-Richtlinien DVGW W 331 zu prüfen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

10. Abwasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück muss schadlos sein, es muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach

den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung

Zur Umsetzung einer ökologisch orientierten Entwässerung sind vor einer Direkteinleitung alle dezentralen und/oder zentralen Möglichkeiten der Versickerung in vollem Umfange auszuschöpfen.

Auch bei gering durchlässigen Untergründen ist eine Versickerung (evtl. Teilversickerung) nicht generell ausgeschlossen. Die Anwendungsgrenze kann erweitert werden, wenn die geringe Versickerungsrate durch ein vergrößertes Speichervolumen ausgeglichen wird (z.B. Mulden-Rigolen-Element).

11. Wasserversorgung

Seit dem 1. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) 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 gem. § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber 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 l oder > 3 L Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mind. einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden.

Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

12. DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.