



**STADT BRUCHSAL
STADTTEIL BÜCHENAU**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Neutharder Straße 19“

Projekt-Nr.

1928

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

18.02.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil:
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Hinweise
 - Örtliche Bauvorschriften
- 04_Vorhaben- und Erschließungsplan

- 05_Begründung Teil 1
- 06_Begründung Teil 2 Umweltbericht, mit folgenden Anlagen:
 - Anlage 1_Biotopkartierung
 - Anlage 2_Artenschutzrechtliche Vorprüfung
 - Anlage 3_Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahme (A-1)
- 07_Zusammenfassende Erklärung
- 08_Durchführungsvertrag

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**STADT BRUCHSAL
STADTTEIL BÜCHENAU**

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

SATZUNGEN

Stadt Bruchsal

Stadtteil Büchenau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

„Neutharder Straße 19“

S a t z u n g e n

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat am 24.03.2020

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neutharder Straße 19“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neutharder Straße 19“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 18.02.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom 18.02.2020,
2. dem Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Örtlichen Bauvorschriften (Seiten 1 - 11) in der Fassung vom 18.02.2020,
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom 10.05.2019.

Beigefügt sind

- eine gemeinsame Begründung (Fassung vom 18.02.2020),
- ein Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB, Fassung vom 18.02.2020) mit Anlagen,
- eine zusammenfassende Erklärung (Fassung vom 24.03.2020),
- ein Durchführungsvertrag.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

- Bürgermeisteramt -

Stadt Bruchsal, den 25.03.2020

DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....

gez. Cornelia Petzold-Schick

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

- Stadtplanungsamt -

Stadt Bruchsal, den 02.04.2020

FACHBEREICHSLEITER STADTENTWICKLUNG

SIEGEL

.....

gez. Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle



**STADT BRUCHSAL
STADTTEIL BÜCHENAU**

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“



**STADT BRUCHSAL
STADTTEIL BÜCHENAU**

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Sonstiges Sondergebiet	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.....	3
7. Zahl der Wohnungen.....	3
8. Verkehrsflächen	4
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
9.1 Ausgleichsflächen	4
9.2 Anlage von Grünflächen.....	5
10. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
HINWEISE	7
1. Grundwasser / Wasserversorgung	7
2. Grundstücksentwässerung	7
3. Geotechnik.....	8
4. Kampfmittel	9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
1.1. Dachgestaltung	10
2. Werbeanlagen.....	10
3. Einfriedungen	11

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellt.

1.1 Sonstiges Sondergebiet

§ 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich Hofladen und Hofcafé

Das sonstige Sondergebiet dient einem landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich Direktvermarktung hofeigener und regionaler Produkte in einem Hofladen sowie gastronomischen Nutzungen in Form eines Hofcafés.

Zulässig sind:

- Gebäude und Räumlichkeiten, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
- Schank- und Speisewirtschaften (betriebsangehöriges Hofcafé mit Außenbewirtschaftung) mit bis zu 80 m² Fläche
- Betriebsangehörige Verkaufsstellen für landwirtschaftliche Erzeugnisse (hofeigene und regional erzeugte und verarbeitete Produkte) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m²
- Büros, Lager- und Abstellflächen, die der Unterhaltung und dem Betrieb dienen
- Technische Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebs dienen
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe

(GH_{max}) und der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellt.

- (2) Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt eines Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- (3) Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen gilt die Oberkante des Erschließungsweges auf Zufahrtsseite. Gemessen wird der untere Bezugspunkt jeweils am gebäudezugewandten Wegerand senkrecht zur Gebäudemitte. Die auf das Vorhaben bezogenen unteren Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.
- (4) Die Höhen der baulichen Anlagen (GH_{max} und TH_{max}) dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere technischen Anlagen um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellt.

a abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 BauVNO mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung des § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil durch Pfeileintragungen festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile und Dachflächen, die sich dem Hauptdach in ihrer Fläche unterordnen, dürfen von der Hauptfirstrichtung abweichen.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind in SO 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In SO 2 und SO 3 sind Garagen und Carports unzulässig.
- (2) Stellplätze sind in SO 1 und SO 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In SO 3 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Bauliche Anlagen zur Tierhaltung und Kleintiererhaltungszucht gemäß § 14 Abs. 1 S. 2 BauNVO sind in SO 3 nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Eingezäunte Außengehege/Freiläufe sind in SO 3 auch außerhalb der ausgewiesenen Bereiche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. In SO 1 und SO 2 sind Anlagen zur Tierhaltung und Kleintiererhaltungszucht auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
- (2) Sonstige Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mindestens 15 Kfz-Stellplätze herzustellen.

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 2 Betriebswohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Ausgleichsfläche

Planextern werden auf Flurstück 4488 mit einer Größe von 1.093 m² auf der Gemarkung Büchenau Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen des Bauvorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig naturschutzrechtlich kompensiert.

- (2) Maßnahmenbeschreibung

Die Ackerfläche wird zu einem Habitatacker für die Ackerwildkrautflora durch folgende Maßnahmen entwickelt:

- Keine Düngung
- Keine chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmittel, keine flächige mechanische Beikrautregulierung ggf. Regulierung von Problemunkräutern wie Ackerkratzdistel, Windhalm
- Jährliche Bodenbearbeitung kurz vor der dünnen Aussaat (doppelter Reihenabstand oder Handaussaat) von wechselnden Getreidearten oder Blümmischungen (mit der Zielrichtung des Feldvogelschutzes, z.B. Göttinger Mischung) im September/Okttober oder März oder ab 20. Mai
- Ernteverzicht (Winterfutter für Feldvögel)

- (3) Landschaftspflegerische Ausführungsplanung

Für die sachgerechte Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ist eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung erforderlich.

- (4) Monitoring

Durch eine jährliche Begehung der Fläche, ist der jeweilige Zustand zu kontrollieren und die Pflege daran anzupassen, um den Zielzustand der Maßnahme zu gewährleisten. Das Monitoring ist von einem geeigneten Sachver-

ständigen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bei Abweichungen der angestrebten Funktion ist eine Anpassung der Maßnahmen des Risikomanagements gemäß Umweltbericht vorzunehmen.

9.2 Anlage von Grün- und Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind zusammenhängende, durchgrünte Freiräume herzustellen bzw. zu erhalten. Es sind vorrangig heimische Gehölze zu verwenden.

Im Bereich des Sichtdreiecks zur Neutharder Straße sind Bepflanzungen dauerhaft niedrig zu halten. Die Bepflanzung darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Anbauverbotszone von 4,50m zum Fahrbahnrand der Neutharder Straße sind Eingrünungen nicht erlaubt.

9.3 Verbot von Metalloberflächen

Nicht zulässig sind der Witterung ausgesetzte Dach- und Fassadenteilen mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung.

9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500 K bis 3500 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Beleuchtungen sind auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

10. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- (1) Die auf privaten Grundstücken in SO 1 und SO 2 bestehenden Bäume sind vorrangig zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.
- (2) Im Bereich der Parkfläche ist je 5 Stellplätze ein großkroniger, vorrangig einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dessen genaue Position in der Plan-

zeichnung dargestellt ist. Eine Abweichung von dieser Position von bis zu 5,0 m je Baum ist zulässig.

Die Pflanzgrubenbauweise 2 gem. den Empfehlungen der FLL 2010 zur Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen „Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen“ (FLL, 2010) ist anzuwenden.

Baumarten- und Baumsortenauswahl sollen unter Berücksichtigung der besonderen Standortanforderungen (tausalz-/frostresistent, wärmeverträglich, besondere Eignung für den Einbau in Pflanzquartiere, siehe hierzu die aktuelle Straßenbaumliste (GALK, 2017)) erfolgen.

- (3) In SO 1 und SO 2 ist eine Randeingrünung gemäß Planzeichnung vorzunehmen bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung ist durch durchgehende Hecken und/oder Sträucher auszubilden oder durch Pflanzung von Einzelobstbäumen im Abstand von 10,0m zueinander auszuführen. Es sind vorrangig einheimische Gehölze zu verwenden.

Im Bereich des Sichtdreiecks zur Neutharder Straße sind Bepflanzungen dauerhaft niedrig zu halten. Die Bepflanzung darf in diesem Bereich eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Anbauverbotszone von 4,50m zum Fahrbahnrand der Neutharder Straße sind Eingrünungen nicht erlaubt.

Die Randeingrünung darf zur Freihaltung des Sichtdreiecks und der Anbauverbotszone um bis zu 5,0m von ihrer dargestellten Position abweichen.

HINWEISE

1. Grundwasser / Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Bruchsal/Karlsdorf-Neuthard.

Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.2013 ist zu beachten. Weiterhin ist das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung von Stallungen im Wasserschutzgebiet sind die speziellen Anforderungen des Wasserrechts zu beachten.

2. Grundstücksentwässerung

Abwasser

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerung ist generell oberirdisch, in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone, vorzunehmen. Zur Minimierung der Muldentiefe soll das Niederschlagswasser der Versickerungsmulde über eine offene Ableitungsrinne (gepflastert oder begrünt) oder ggf. über eine Kastenrinne (evtl. geschlossen) zugeleitet werden. Das erfordert bei Dachentwässerung einen Auslauf aus dem Fallrohr in Bodennähe. Wenn für eine Versickerung über die belebte Bodenzone nachweislich nicht ausreichend Grünfläche zur Verfügung steht, kommt alternativ eine Versickerung über oberirdisch beschickte Systeme (Schächte oder Rinnen) mit zugelassener Substratfüllung infrage.

Unterirdischen Behandlungsanlagen wird generell nur in Ausnahmefällen zugestimmt, wenn eine oberirdische Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Die oberirdischen Behandlungsanlagen mit oberirdischer Beschickung haben den Vorteil, dass sie unmittelbar einsehbar sind und zudem den maximal möglichen Abstand zum Grundwasser ermöglichen.

Zum Nachweis der schadlosen Versickerung ist das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, durchzuführen.

Die Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig vor

Durchführung des Vorhabens mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Das Landratsamt entscheidet über die Notwendigkeit der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens.

Industrieabwasser/ AwSV

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Hinweis

Zum 01.08.2017 wurde die VAWs durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

3. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) bildet im Plangebiet pleistozäner Hochflutsand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

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.

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

4. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges 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 als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg mittels eines Vordrucks beantragt werden (Formular abrufbar unter: www.rp-stuttgart.de → Service → Formulare und Merkblätter).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 10° auszuführen.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Im Plangebiet ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Fläche von 5 m² und einer Höhe von maximal 4 m zulässig.
- (3) An Gebäuden sind maximal zwei Werbeanlagen mit maximal 3 m² je Fassadenseite zulässig.
- (4) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (5) Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten.

3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 1,0 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.
- (2) Straßen- und Wegeseitig sind die Zäune mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (3) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßen-/Wegeoberkante im Bereich der Einfriedung.



**STADT BRUCHSAL
STADTTEIL BÜCHENAU**

04

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Planverfasser

**PLANWIRKSTATT
KARIN + RALF VOGEL
ARCHITEKTEN**

Gottlieb-Daimler-Straße 11a
DE-76297 Stutensee-Spöck
Telefon 07249 . 947 90
vogel@planwerkstatt.de
www.planwerkstatt.de

