

## 2. ENTWURF

Stadt Bretten  
Landkreis Karlsruhe

**BEBAUUNGSPLAN „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften,  
Gemarkung Bauerbach  
in der Fassung vom 23.04.2024**

### RECHTSGRUNDLAGEN:

**Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO)** – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GVBl. S. 403).

**Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Landesnaturschutzgesetz (NatSchG)** - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV)** - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

**Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG)** - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG)** - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

## **I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

- 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1, WA1b, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA1b, WA2 und WA3) zulässig:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO**

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone werden für das allgemeine Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) festgesetzt:

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das WA1 und WA1b wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Für das WA2 und WA3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für das WA1, WA1b wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Für das WA2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind in den Baugebieten WA1, WA1b, WA2 und WA3 die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die Geschossfläche anzurechnen.

### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA1, WA1b und WA2 auf II und im WA3 auf III festgesetzt.

### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale **Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH)** festgesetzt. Als maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhe.

Im Falle der Ausbildung **eines Flachdaches** im WA3 wird hiervon abweichend nur eine maximale **Gebäudehöhe (GH)** festgesetzt.

**Wandhöhe (WH)** = Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**Firsthöhe (FH)** = Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes.

**Die Gebäudehöhe (GH)** = Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Attika.

**Unterer Bezugspunkt** für die o.g. Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist die Höhe der Straßenachsenoberkante der die Grundstücke erschließenden Planstraße/Rosenstraße, jeweils gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

**Oberer Höhenbezugspunkt** ist dementsprechend der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (Wandhöhe) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe).

Im Falle der Ausgestaltung eines Flachdaches im WA3 ist der obere Höhenbezugspunkt der Abschluss der Attika.

Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist die höher liegende Straßenseite maßgebend.

Im WA1 und WA2 wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Im WA1b wird eine maximale straßenseitige Wandhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Im WA3 wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Im Falle der Ausgestaltung eines Flachdaches im WA3 wird nur eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Zur Bestimmung der Höhe von Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt ebenfalls der o.g. untere Höhenbezugspunkt.

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg wird bei der Berechnung der Wandfläche von talseitig gelegenen Grenzgaragen die Höhenlage der Achse der

Erschließungsstraße vor der Garage und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt, wenn die Garage max. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegt.

### **3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

- 3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1, WA1b, WA2 und WA3 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im WA1, WA1b und WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 3.3 Die Stellung baulicher Anlagen, entsprechend Planeinschrieb, wird im WA1, WA1b und WA2 durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

- 4.1 Nach § 22 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise können im WA3 die festgesetzten Baugrenzen durch unterirdische Anlagen wie Tiefgaragen unterbaut werden.

### **5. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO**

- 5.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind aber nur auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 5.3 Garagen und Carports müssen von ihren Zufahrten mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.

## **6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO**

- 6.1 Für Nebenanlagen wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 3,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt hierfür richtet sich nach der Festsetzung gem. 2.4.
- 6.2 Im WA1, WA1b, WA2 und WA3 werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größenmäßig auf insgesamt 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt. Die Beschränkungen hinsichtlich des Bruttorauminhaltes gelten nicht für die unter 9.2 festgesetzten Anlagen.

## **7. Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA1b und WA2 sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Hausgruppe maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind pro Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

## **8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- 8.1 Die neue Planstraße (A-D) einschließlich des auszubauenden Teils der Rosenstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 6,0 m. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgestaltet.
- 8.2 Der nördlich der Rückhaltemulden geplante Fußweg (F1) wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Wartungsweg/ Fußweg“) festgesetzt.
- 8.3 Die geplanten Fußwegeverbindungen F2, F3, F4, F6, F7 sowie der bestehende Fußweg am östlichen Rand (F5) werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt.
- 8.4 Die geplanten öffentlichen Stellplätze (P1 – P3) entlang der Planstraße A, B und D werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Parkplatz“) festgesetzt.
- 8.5 Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit des Flurstücks Nr. 6892 über die geplante öffentliche Grünfläche ö.G. 4 wurde ein Zufahrtbereich festgesetzt.

## **9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

- 9.1 Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird im Bereich der öffentlichen Stellplätze P1 eine Versorgungsfläche (Umspannstation) festgesetzt.
- 9.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1, WA1b und WA2 und WA3 sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
- 9.3 Im Schnittpunkt von Rosenstraße und dem bestehenden Fußweg F5 wird eine Fläche zur Aufstellung von Müllbehälter festgesetzt.

## **10.Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB**

Der bestehende Kanal südlich der Flurstücke Nr. 554, 555 und 557 wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Flächen in einer Breite von 2,5 beidseits der Kanäle sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Weiterhin sind in diesen Bereichen auch keine Geländeänderungen vorzunehmen.

## **11.Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

- 11.1 Am südlichen Rand werden zur Sammlung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser zwei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Rückhaltemulde“ festgesetzt.
- 11.2 Da aus topographischen Gründen nicht das gesamte Oberflächenwasser in die Rückhaltemulden am südlichen Rand geleitet werden können, wurde östlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1 eine weitere Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## **12.Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- 12.1 Im Westen des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche (ö.G.1) mit der Zweckbestimmung „Feuchtvegetation“ festgesetzt.
- 12.2 Im Süden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche (ö.G.2) mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt.
- 12.3 Entlang der öffentlichen Stellplätze und an den öffentlichen Straßenraum angrenzend werden öffentliche Grünflächen (ö.G.3) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrünflächen“ festgesetzt.

- 12.4 Der bestehende Grünstreifen am nordöstlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche (ö.G.4) mit der Zweckbestimmung „Bahndambegrünung“ festgesetzt.

### **13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**

- 13.1 Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser bei Starkregenereignissen werden entlang des Fußweges am östlichen Rand (F5) auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen zur Aufschüttung festgesetzt. Auf den Flächen werden im Zuge der Erschließung Aufwallungen in einer Höhe von 0,5 m und einer Breite von 1 m hergestellt.

### **14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 14.1 M1 Blütenreiche Hochstaudenvegetation

- 14.1.1 M 1.1 Erhalt der Hochstaudenvegetation

Die frisch-feuchte Vegetation auf der Maßnahmenfläche M 1 ist soweit wie möglich zu erhalten und vor Eingriffen durch die Bautätigkeit durch Bauzäune zu schützen.

- 14.1.2 M 1.2 Wiederansaat Hochstaudenvegetation

Die Fläche ist zusätzlich mit einer kräuterreichen Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft anzusäen und als Hochstaudenflur zu entwickeln.

- 14.2 M2 (Südliche Eingrünung entlang des Bauerbachs)

Die Maßnahme M2 (M2.1 und M2.2.) erstreckt sich entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze, dient der Eingrünung des Gebietes nach Süden, dem Erhalt einer potentiellen Leitstruktur für Fledermäuse und der Wiederherstellung von Feuchtvegetation.

Die Maßnahme dient gleichzeitig als interne Ausgleichsmaßnahme für den baurechtlichen Eingriff.

- 14.2.1 M 2.1 (Erhalt des Auwaldstreifens)

Der vorhandene Gehölzbestand auf der nördlichen Böschung des Altgrabens ist zu erhalten und durch die Anpflanzung von 5 hochstämmigen Laubbäumen gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle 1), mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, zu ergänzen. Die Fläche unter den Bäumen ist als blütenreicher Staudensaum durch Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft zu entwickeln. Durch Schaffung von kleinen Rohbodenflächen und Ansaat von nicht-saurer Ampferarten (*Rumex crispus*, *Rumex obtusifolius*) sind diese zu fördern.

- 14.2.2 M 2.2 (Abflachen der Böschungen)



Die Böschungen des nach Süden verlegten Grabens sind in den breiteren Bereichen abzuflachen und mit einer kräuterreichen Ufermischung aus süd-westdeutscher Herkunft mit Beimischung von nicht-sauren Apferarten (*Rumex crispus*, *Rumex obtusifolius*) anzusäen. Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan sind Gehölzgruppen aus Bäumen (Mindeststammumfang 12–14 cm) und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzarten sind gemäß der Artenverwendungsliste (Tabelle 1) auszuwählen.

**Tabelle 1: Artenliste für Maßnahmenfläche M2**

<b>Bäume</b>	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche*	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
*Achtung: anfällig für Eschentriebsterben	
<b>Sträucher</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### 14.3 M3 Ansaat Regenrückhaltebecken/ Rückhalte mulde

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen Flächen zum Regenrückhalt, sind mit einer Oberbodenschicht anzudecken und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

#### 14.4 M4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im gesamten Baugebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Dabei sind warm-weiße LEDs (geringer UV- Blaulichtanteil) zu verwenden.

#### 14.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)

##### 14.5.1 Externe Ausgleichsmaßnahme E1 – Wiesen am Schinderbuckel

Die externe Maßnahmenfläche E 1 umfasst eine etwa 3.439 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 6331 auf Gemarkung Bauerbach und im Landschaftsschutzgebiet

Nr. 2.15.031 „Wecklersbrünnele“. Durch Anpassung des Mahdregimes ist die Fläche dauerhaft aufzuwerten. Ziel ist die Dauerhafte Herstellung einer FFH-Mähwiese (Zustand B). Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.  
Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet.

#### 14.5.2 Externe Ausgleichsmaßnahme E2 – Wiesen beim Weckerlesbrünnele

Die externe Maßnahmenfläche E2 umfasst Teilflächen der städtischen Flurstücke Nr. 1503/1, 1504/1, 1504/2, und 1505 auf Gemarkung Bretten und ist ca. 4.486 m<sup>2</sup> groß und liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.15.031 „Weckerlesbrünnele“. Durch Anpassung des Mahdregimes ist die Fläche dauerhaft aufzuwerten. Ziel ist die dauerhafte Herstellung einer FFH-Mähwiese (Zustand B). Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet.

#### 14.5.3 Externe Ausgleichsmaßnahme E3 – Auwaldstreifen

Die Maßnahme E3 umfasst die zwei städtischen Flurstücke Nr. 5841 und 5842 im Gewann „Hinter Kalkofen“, Gemarkung Bauerbach, entlang eines temporär wasserführenden Grabens. Entlang der südlichen Grabenböschung besteht bereits der gesetzlich geschützte „Gewässerbegleitende Auwaldstreifen nordwestlich Bauerbach“ (Biotopnummer: 169182150255). Die nördliche Grabenböschung ist mit einer grasreichen Ruderalflur bewachsen

Das Ziel der Maßnahme besteht in der Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens auf dem derzeit mit einer grasreichen Ruderalflur bewachsenen Gewässerrandstreifens entlang der Nordseite des Grabens.

Die beiden Flurstücke 5841 (= 875 m<sup>2</sup>) und 5842 (650 m<sup>2</sup>) sind mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Silberweide (*Salix alba*) und einzelne Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu bepflanzen, um einen gewässerbegleitenden Auwaldstreifen zu entwickeln. Zu verwenden sind Solitär Stammbüsche oder Hochstämme 3 xv mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm.

Da der Graben nur temporär Wasser führend ist, sind die gepflanzten Gehölze so lange zu bewässern, bis sie eigenständig Wasser ziehen können. Ausfallende Gehölze sind im darauffolgenden Herbst zu ersetzen

Die Maßnahme dient dem gleichartigen Ausgleich des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ sowie dem baurechtlichen Eingriff.

#### 14.5.4 E5 (CEF-Maßnahme – Brutvögel)

Für die voraussichtlich entfallenden Brutstätten von Blaumeise (zwei Brutpaare) und Kohlmeise (zwei Brutpaare), sind zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG folgende Nisthilfen aus Holzbeton als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren:

- 4 Nistkästen für Kleinmeisen (an Bäumen oder Gebäuden)
- 4 Nistkästen für Großmeisen (an Bäumen oder Gebäuden)

Hinweis:

Das Aufhängen der aufgeführten erforderlichen Nistkästen wurde bereits im Rahmen der Artenschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung und Erweiterung“ am 17. Februar 2022 vollzogen. Die Nistkästen wurden auf den Flurstücken Nr. 192/9 (teilweise) und Nr. 693 (vollständig), Gemarkung Bauerbach angebracht.

Die genauen Standorte sind dem Umweltbericht bzw. dem Nistkastenmonitoring zu entnehmen.

#### 14.5.5 E6 (CEF-Maßnahme – Großer Feuerfalter)

Um den Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten vorzubeugen, sind als CEF-Maßnahme nicht saure Ampferpflanzen in der Umgebung des Eingriffs (Vgl. Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept). Die Förderung der Pflanzen hat durch gezielte Schaffung offener Rohbodenstellen sowie durch das Einbringen der umzusiedelnden Einzelpflanzen zu erfolgen. Darüber hinaus sind blütenreiche Staudensäume anzulegen, die den adulten Faltern als Nahrungsgrundlage dienen sollen. Das Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von Fortpflanzungsstätten als CEF-Maßnahme für den Großen Feuerfalter.

Die Umsiedlung und Förderung von Ampferpflanzen und blütenreiche Staudensäume soll auf einem Abschnitt des städtischen Grabenflurstücks Nr. 6771 erfolgen.

Die nördliche Böschung und der Ostteil des Grabens sind mit blütenreichen Staudensäumen anzusäen und entsprechend zu pflegen. Gegebenenfalls ist für den Bahndambereich eine Mischung mit schattenverträglicheren Arten und für den westlichen Offenbereich eine Mischung mit lichtliebenden Arten zu verwenden. Die Süd- und Südwestböschung ist für die Umsiedlung und Förderung der Ampferpflanzen vorzusehen. Das Mahdregime ist der Wüchsigkeit des Standorts anzupassen (jedes 2. Jahr bis max. 2x jährlich), das Mahdgut ist abzuräumen und die Fläche darf nicht gemulcht werden.

Die dauerhafte Wirksamkeit der Maßnahme ist durch ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach Maßnahmenumsetzung zu überprüfen

### **15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- 15.1 Das Leitungsrecht (L1) und das Gehrecht (G1) werden zugunsten der Stadt Bretten, Eigenbetrieb Abwasser festgesetzt. Das Leitungsrecht (L1) dient der Errichtung, des Betriebs, der Unterhaltung und Reparatur des Kanalnetzes. Die Fläche muss jederzeit zugänglich sein und darf weder überbaut noch bepflanzt werden. Mit Hilfe des Gehrechtes (G1) wird die Zugänglichkeit zum o.g. Leitungsrecht gewährleistet. Im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes sind keine Geländeänderungen bzw. Erdüberschüttungen vorzunehmen.
- 15.2 Das Geh- und Fahrrecht (GF2) wird zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 6892 eingetragen. Mit Hilfe dieses Geh- und Fahrrechtes soll die Zugänglichkeit des Flurstücks über die öffentliche Grünfläche ö.G. 4 gewährleistet werden

## 16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 16.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen

**Tabelle 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 41091 Tabelle 7**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 65 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

### 16.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Teilbereiche des Bebauungsplans mit einem nächtlichen Mittelungspegel von über 50 dB (A) sind nach VDI 2719 in Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räume zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und

06.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafrum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann. Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

### *Empfehlung*

Über die voranstehenden Festsetzungen hinaus wird für die gesamten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen. Dabei gilt, dass:

- Weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

## **17. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

### 17.1 Pfg 1 – Grundstücksfreiflächen

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen ist mindestens ein heimischer Strauch oder Baum entsprechend der Pflanzliste in der Hausvorzone zu pflanzen. Zulässig sind einheimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen (Vgl. Pflanzlisten der Tabelle 3 und 4).

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm bzw. Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Generell sind zur Bepflanzung nur kraichgautypische, standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind in den Bauvorlagen mittels eines Freiflächengestaltungsplan vorzuweisen und spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

**Tabelle 3: Pflanzliste – Bäume und Sträucher für Grundstücksfreiflächen (Pfg 1)**

<b>Bäume und Sträucher</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhaibuche	Carpinus betulus Fastigiata
Vogelkirche	Prunus avium

Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Gemeinde Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirche	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
Grauweide	Salix cinerea
Fahlweide	Salix rubens
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Tabelle 4: Pflanzliste - Kletterpflanzen**

<b>Kletterpflanzen</b>	
Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Partenocissus (+ Selektionen)

#### Pfg 2 – Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum/ Parkplatzbäume

Auf der öffentlichen Grünfläche ö.G.3 sind zur Einfassung der öffentlichen Stellplätze die gemäß Planzeichnung vorgesehenen Einzelbäume zu pflanzen. Die Auswahl der Pflanzen kann entsprechend der Pflanzliste (Tabelle 3 – Straßenbäume) erfolgen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte im können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Einfassung der öffentlichen Stellplätze sind, gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf der, im öffentlichen Straßenraum und auf Verkehrsgrünflächen (ö.G.3) hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte im können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Aufgrund der extremen Standortverhältnisse im Straßenraum wird empfohlen auf klimaresistente Baumarten zurückzugreifen. Es werden folgende Baumarten der Tabelle 5 empfohlen:

**Tabelle 5: Pflanzliste Straßenbäume (Pfg 2)**

<b>Straßenbäume</b>	
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Purpurerle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“ oder „Fastigiata“
Blumenesche	Fraxinus ornus
Holländische Ulme	Ulmus hollandica Lobel

## **18. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB**

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Stützmauern unentgeltlich zu dulden.

## **19. Zuordnung artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

19.1 Folgende Ausgleichsmaßnahmen **auf städtischen externen Flächen** sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung und Erweiterung" zuzuordnen und zu sichern:

### **19.2 Artenschutzmaßnahmen**

#### 19.2.1 CEF-Maßnahme großer Feuerfalter E6

Gemarkung Bretten Bauerbach  
Flurstücke Nr. 6771 (teilweise)

Mit Maßnahme dient dem Vorbeugen der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten einer streng geschützten Art.

#### 19.2.2 Maßnahme M4: Brutvögel (Höhlenbrüter)

Gemarkung Bretten Bauerbach  
Flurstück Nr. 192/9 (teilweise)  
Flurstück Nr. 693 (vollständig)

#### Anmerkung:

*Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Beim Weiherbrunnen – 1. Änderung“ erbracht. Auf eine erneute zeichnerische Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan wurde daher verzichtet.*

### 19.3 **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

#### 19.3.1 Externe Ausgleichsmaßnahme E1 - Wiesen am Schinderbuckel

Gemarkung Bauerbach  
Flurstücke Nr. 6331 (teilweise)

Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet.

#### 19.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahme E2 – Wiesen beim Weckerlesbrünnle

Gemarkung Bretten  
Flurstück Nr.: Nr. 1503/1, 1504/1, 1504/2, und 1505 (jeweils teilweise)

Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet.

#### 19.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahme E3 – Auwaldstreifen

Gemarkung Bauerbach  
Flurstück Nr.: 5841 (vollständig)  
Flurstück Nr.: 5842 (vollständig)

Die Maßnahme dient dem gleichartigen Ausgleich des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ sowie dem baurechtlichen Eingriff.

#### 19.3.4 Externe Ausgleichsmaßnahme E4 – Städtisches Ökokonto

Die auf den Flurstücken 3666, 3678 und 3680 in der Gemarkung Gölshausen mit fachlicher Begleitung orientiert am Zielzustand durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet. Von den Maßnahmen auf den Flurstücken 3666, 3678 und 3680 in der Gemarkung Gölshausen (im Rahmen des Monitorings zu überwachender Zielzustand: Herstellung Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte) werden anteilig nur 86.590 Ökopunkte bzw. ca. 3.610 qm als externer Ausgleich für diesen Bebauungsplan herangezogen.



## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung.“

### **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

##### 1.1 Dachgestaltung

Im WA1, WA1b und WA 2 sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 35 – 45 ° zulässig.

Im WA 3 sind Dächer von Hauptgebäuden ebenfalls als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 15° – 30° oder aber als Flachdächer zulässig. Sofern bei Hauptgebäuden Flachdächer zur Ausführung kommen, sind diese zu begrünen.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind sowohl Sattel als auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer von Nebenanlagen bzw. von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen oder Grautönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Im WA1, WA2 und WA3 sind als Dachaufbauten nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vorm First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Länge der Dachgauben darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

#### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.

#### **3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 3.2 Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.
- 3.3 Wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vor derer Baugrenze) sind bei Einzelhäusern durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Doppelhäusern und Reihenhäusern müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
- 3.4 Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.
- 3.5 Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste zulässig. Weiterhin sind gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall (kein Edelstahl) oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

#### **4. Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

#### **5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig

#### **6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf der von der Planstraße abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen als Geländeänderungen nur Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig.

#### **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 7.1 Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen – auf dem eigenen Baugrundstück – mit gedrosseltem Abfluss von 0,5 l/s zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindesten 30 l/ m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen

- 7.2 Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet.
- 7.3 Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke ist Voraussetzung. Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

## **8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) der LBO, welcher nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

- 1 Stellplatz für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen von 70 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Stellplätze für Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## **C. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gern. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Das im Bereich des Bauerbachs vorhandene und nach § 30 Abs 2 Nr. 4 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 169182150316 „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ in Bretten-Bauerbach wurde nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, verboten. Dies gilt auch für die Errichtung baulicher Anlagen und Ablagerungen jeglicher Art. Hiervon nicht berührt sind die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Ausnahme zugestimmten Eingriffe in das geschützte Biotop.

## **D HINWEISE**

### **1. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten**

Es wird auf die Anwendbarkeit der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten hingewiesen (Gemeinderatsbeschluss vom 06.11.2018 zur Vorlage 212/2018) Diese beinhalten im Zuge einer Einzelfallprüfung und bei Einhaltung der Förderbedingungen u.a. eine kommunale Zuschussförderung für den Bau sozial geförderter Miet-Wohnungen.

### **2. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens**

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

### **3. 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 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.

Nach der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser - Installationen mit Warmwasser-Großanlagen (Speicherinhalt < 400 l und/oder < 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä. bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle 3 Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

### **4. Regenwassernutzung**

Die Entnahme des Regenwassers aus den Zisternen auf den Grundstücken zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

### **5. Auffüllungen/ Aufschüttungen**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 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 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig 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 (ZO) der vorgenannten VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

## **6. Geotechnik**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemm Massen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden.

## **7. Bodenverwertung**

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

## **8. Geotop-Kataster**

Da Geotop-Kataster des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kann unter <http://www.lqrb-bw.de> eingesehen werden.

## **9. Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen**

Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einzelfallprüfung).

## **10. Artenschutzrechtliche Vorschriften**

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

Zur Sicherstellung der fachgerechten Maßnahmenumsetzung wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.

## **11. Baum- und Strauchfällungen/ Nisthilfen**

Baum- und Strauchfällungen sind im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig, also zwischen Oktober und Februar.

## **12. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Bepflanzungen**

Bei den Bepflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, insbesondere in Bezug auf Pflanzwuchshöhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu beachten.

## **13. Umweltschutz**

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

## **14. Bodenbelastungen**

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

## **15. Bodendenkmale/ Archäologische Denkmale**

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

## **16. Bodenlagerung**

Der in Anspruch genommene Boden ist Boden von fruchtbarem Grabeland. Die einzelnen Bodenschichten sollten beim Abtrag getrennt je nach Schicht in Mieten zwischengelagert werden.

## **17. Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sind Bauherren ab dem 01.01.2022 beim Neubau von Nichtwohngebäuden, sowie ab dem 01.05.2022 beim Neubaubau von Wohngebäuden, dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

## **18. Installation von Elektromobilität in Mehrfamilienhäusern**

Gemäß § 6 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes – (GEIG) ist bei der Errichtung von Wohngebäuden, die über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder aber über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, dafür Sorge zu tragen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

## **19. Schaffung von Nistmöglichkeiten an Gebäuden**

Nach Möglichkeit ist an den Neubauten mindestens eine Nistmöglichkeit für siedlungsbewohnende Arten wie Schwalben, Abendsegler oder Fledermäuse vorzuhalten. Entsprechende Merkblätter sind abrufbar unter: <http://www.artenschutz-am-haus.de/>.

Weiterhin wird empfohlen an den entstehenden Neubauten mindestens einen Koloniekasten für Haussperlinge anzubringen.

## **20. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

### **Fledermäuse**

Aufgrund der Bedeutung der Gehölzstrukturen entlang des Grabens zwischen Weiherbrunnen und Krautgärten als Transferweg für Fledermäuse sind die dort befindlichen Strukturen zu erhalten bzw. Gehölzfällungen auf ein Minimum zu reduzieren.

### **Brutvögel**

Die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

### **Reptilien**

Um das Einwandern von Zauneidechsen ins Baufeld und damit deren Tötung/Verletzung zu verhindern, ist vor Beginn der Baufeldvorbereitungen ein entsprechend geeigneter Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Eingriffsbereich zu den Lebensstätten der Tiere hin abgrenzt. Der Zaun ist regelmäßig freizumähen und auf Beschädigungen hin zu überprüfen.

## **21. Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen**

### **Fledermäuse**

Die Beleuchtung im Wohngebiet sollte so gewählt werden, dass keine unnötige Lichtverschmutzung in die nahe Umgebung abgegeben wird (nur dort, wo es tatsächlich benötigt wird, Beleuchtung nur nach unten auf den entsprechenden Weg, Abschirmung zur Seite).

## **22. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

## **23. Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen**

Es wird empfohlen mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen bereits durch sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen.

## **24. Einbau von Zisternen**

Sollten Zisternen genutzt werden, ist das Dachablaufwasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann. Die Nutzung einer Nichttrinkwasseranlage (Zisterne) ist nach §12 TrinkwV 2023 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.