



**Stadt Bruchsal**  
**Gemarkung Büchenau**

**Bebauungsplan /  
Örtliche Bauvorschriften  
„Gärtenwiesen West“**

**Teil A**  
**Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**  
**Bestandteile des Bebauungsplans**

Satzung  
Stand 11.01.2019

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **Teil A Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften Bestandteile des Bebauungsplans**

**A – I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**A – II Örtliche Bauvorschriften**

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

**A –IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke  
Satzung Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“  
Satzung Örtliche Bauvorschriften  
„Gärtenwiesen West“**

**A – V Hinweise**

## **A – I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

In Ergänzung zur Planzeichnung und der textlichen Planeintragungen wird festgesetzt:

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO**

- (1) Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung bedeutet: **WA** - „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.
- (2) Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO**

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:  
Zahl der Vollgeschosse: max. 2  
Wandhöhe 5,00 m bis 6,00 m  
GRZ 0,35
- (2) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugensteine, Schotterterrassen o.ä.) hergestellt sind, nicht anzurechnen (§ 16 (6) BauNVO).
- (3) Als unterer Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben wird das arithmetische Mittel der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- (4) Die Wandhöhe (WH) wird bestimmt durch das Maß der Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Abs. (3) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.
- (5) Als max. zulässiges Maß der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird ein Maß von 1,20 m festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Abs. (3) und der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.

### **§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

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

Die Grundstücksbreiten für Doppelhäuser dürfen ein Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.

## **§ 5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

### **§ 9 (1) Nr.4 BauGB**

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO (z.B. Geräteschuppen) in den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 20 m<sup>3</sup>. Eine Höhe von max. 2,50 m über Geländeneiveau darf dabei nicht überschritten werden.
- (3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände zulässig. Sie sind mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken und dürfen nicht über die hintere Baugrenze hinausgehen.

Je Einzel-, Doppelhausgrundstück sind maximal zwei Stellplätze in der Vorgartenzone zulässig. Flächen vor Einfahrten zu Garagen bzw. Carports sind dabei als Stellplätze anzurechnen, sofern sie eine Mindesttiefe von 5,0 m und eine Mindestbreite von 2,5 m je Stellplatz aufweisen.

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

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## **§ 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB**

- (1) Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt:

Je bebautem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum sowie ein standortgerechter und heimischer Strauch zu pflanzen.

Die Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sowie von Terrassen, sofern sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind mit wasserdurchlässigen Materialien als Oberflächenbefestigung herzustellen.

Flachdächer bzw. geneigte Dächer (Dachneigung: 0 bis 15°) von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen.

- (2) Innerhalb der öffentlichen Flächen wird festgesetzt:

Die öffentliche Grünfläche im Süden (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planeintrag) ist als Fettwiese mit Streuobstbestand zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen. Der genaue Standort des Einzelbaumes kann von der festgesetzten Stelle im zeichnerischen Teil abweichen.

- (3) Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen werden auf Gemarkung Büchenau festgesetzt, die von der Stadt Bruchsal umgesetzt werden (Lage der Grundstücke s. Begründung – Anlage 1):

Maßnahme A1 – Gemarkung Büchenau: Flurstücken Nr. 3595, 3596, 3597 und 3598 Gewann Todtschlag nordöstlich von Büchenau:  
Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte  
Aufwertung als Lebensraum für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

Maßnahme A2 – Gemarkung Büchenau: Flurstück Nr. 3622 Gewann Wolfsgrube:  
Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standort

- (4) Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet:

Im Jahr der Erschließung des Baugebiets "Gärtenwiesen West", das heißt vor dem Bau der Erschließungsstraßen, sind folgende Maßnahmen von der Stadt bzw. dem Erschließungsträger durchzuführen:

V1: Fangen und Umsiedeln von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die externe Maßnahmenfläche A1 (s. § 7 (3) der textlichen Festsetzungen)

V2: Vergrämen und Umsiedeln von Zauneidechsen im Baubereich der Erschließungsstraßen

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

Auf den privaten Baugrundstücken wird auf einer Fläche beiderseits der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen in einem bis zu 0,3 m breiten Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Hier sind Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zulässig.

## § 9 Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Innerhalb des gesamten Plangebiets wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R <sub>w</sub> , res des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
II	56 bis 60	35	30	30

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## § 10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Rückenstützen) einschließlich der zugehörigen Fundamente sind auf den privaten Baugrundstücken auf einer Fläche beiderseits der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen in einem bis zu 2,0 m breiten Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

## **A – II      Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

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

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

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

- (1) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und in der Erdgeschoßzone zulässig.

- (2) Je Geschäft, Betrieb oder sonstiger Einrichtung ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.
- (3) Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 0,5 m<sup>2</sup> betragen.

### **§ 3 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

- (1) Als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben in Nr. (3) bis (5) wird das arithmetische Mittel der Höhenlage der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- (3) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von insgesamt max. 0,80 m zulässig. Massive Sockel bzw. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze.
- (4) Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes sind Einfriedungen ab Oberkante Stützmauer in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken oder offene Zäune (Stabmattenzaun, Holzlattenzaun o.ä.) zulässig.
- (5) Bei Doppelhäusern ist an der angebauten Grundstücksgrenze eine Trennwand bis zu einer Höhe von max. 2,0 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss und einer Tiefe bis max. 3,0 m, gemessen von der Außenkante des Gebäudes, zulässig.

### **§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

#### **§ 74 (1) Nr.3 LBO**

- (1) Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt/Zuwegung/Stellplatz zulässigerweise gepflastert werden und dürfen nicht als Schotter- oder Kiesflächen angelegt werden. Der natürlich gewachsene Boden muss erkennbar bleiben.
- (2) Alle privaten Grundstücksflächen sind bis auf Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen aufzufüllen.  
Für die Grundstücke entlang der West- und Südgrenze des Plangebietes gilt zusätzlich: Zum Ausgleich des durch die Auffüllungen entstehenden Höhenunterschiedes zwischen den Baugrundstücken und dem tiefer liegenden Gelände ist die Errichtung einer Stützmauer vorzusehen.  
Die Höhe der Stützmauer wird mit minus 0,5 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, an der das Grundstück liegt, festgelegt. Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.  
Darüber hinausgehende Höhendifferenzen sind als Böschungen auszuführen.



### **§ 5 Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen im Vorgarten sowie an straßenseitigen Gebäudeteilen ist unzulässig.

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

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt:

Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

**A – III      Planfestsetzungen  
durch Zeichnung, Farbe Schrift und Text**

**A – IV      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke**  
**Satzung Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“**  
**Satzung    Örtliche    Bauvorschriften    „Gärtenwiesen**  
**West“**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB**      **Baugesetzbuch**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- BauNVO**      **Baunutzungsverordnung**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- BNatSchG**      **Bundesnaturschutzgesetz**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- DSchG**      **Denkmalschutzgesetz**  
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S.252)
- GemO**      **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**  
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016
- LBO**      **Landesbauordnung Baden-Württemberg**  
Vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015
- NatSchG**      **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**  
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015
- WG**      **Wassergesetz für Baden-Württemberg**  
Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- PlanzV**      **Planzeichenverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S.58)
- DIN 4109**      **Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Nov. 1989**  
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.

## VERFAHRENSVERMERKE

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 23.02.2016
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 25.02.2016
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 23.02.2016
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 25.02.2016
2.3 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	vom 04.03.2016 bis 08.04.2016
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 26.02.2016)	Frist 08.04.2016
3.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 25.09.2018
3.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 25.09.2018
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 (2) BauGB (Datum Amtsblatt)	am 05.10.2018
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme.	vom 22.10.2018 bis 23.11.2018
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom 01.10.2018)	Frist 23.11.2018
5. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am _____.____.
6. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am _____.____.
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am _____.____.

# S A T Z U N G

## zum Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“, Gemarkung Büchenau

Aufgrund

**des Baugesetzbuches (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

und

**der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_den Bebauungsplan „Gärtenwiesen West“, Gemarkung Büchenau als Satzung beschlossen.

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

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

### § 2

#### **Bestandteile**

#### **Teil A Bestandteile**

A - I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### **Teil B Beigefügte Teile**

B - I Begründung

### § 3

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

#### **Bestätigungen**

##### **Ausfertigung:**

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_  
wird bestätigt.

Stadt Bruchsal - Bürgermeisteramt

Bruchsal, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

**Genehmigungsvermerk:**

- entfällt -

**Inkrafttreten:**

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs.3 BauGB mit Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt

Bruchsal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Hartmut Ayrle, Prof. Dr. Ing.

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung



## **S A T Z U N G**

### **über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gärtenwiesen West“, Gemarkung Büchenau**

Aufgrund

**der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015

**der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.20\_\_ die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

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

#### **§ 2**

#### **Bestandteile**

##### **Teil A Bestandteile**

A - II Örtliche Bauvorschriften

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

##### **Teil B Beigefügte Teile**

B - II Begründung örtlicher Bauvorschriften

### § 3

#### **Inkrafttreten**

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

#### **Bestätigungen**

##### **Ausfertigung:**

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
wird bestätigt.

Stadt Bruchsal – Bürgermeisteramt

Bruchsal, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Cornelia Petzold-Schick

Oberbürgermeisterin

**Inkrafttreten:**

Die durch den Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gärtenwiesen West“ sind gem. § 10 BauGB, § 74 LBO mit der Bekanntmachung der Genehmigung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt

Bruchsal, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Hartmut Ayrle, Prof. Dr. Ing.

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

## **A – V      Hinweise**

### **1. Entwässerung**

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

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

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

### **2. Regenwassernutzung**

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

### **3. Auffüllung der Grundstücke/ Bodenaushub**

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

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

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

### **4. Baustellenabfälle**

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

## **5. Wasserversorgung**

### *Trinkwasser:*

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 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. In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser Großanlagen (Speicherinhalt >400 l oder > 3 l Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmanlage 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.

## **6. Denkmalschutz**

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

## **7. Hinweise aus kriminalpolizeilicher Sicht**

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

## **8. Ausschöpfung der Grund- und Geschoßflächenzahl**

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

## **9. Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

## **10. Grundwasserstände**

Die Grundwasserstände im Gebiet schwankten nach Messwerten an der Grundwassermessstelle 100/309 (ca. 500 m südlich des Gebiets) um 2,2 m. Der höchste Grundwasserstand mit 110,46 m ü. NN wurde am 31.03.1952 gemessen. Der niedrigste Grundwasserstand betrug am 24.12.1973 108,27 m ü. NN. Das Gelände liegt derzeit auf einer Höhe von ca. 110,5 bis 110,7 m ü. NN. Demnach schwanken die Flurabstände zwischen wenigen Zentimetern und etwa 2,50 m unter Flur. (Quelle: Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan Gärtenwiesen vom April 2004)

Aufgrund der hohen Grundwasserstände soll das Gelände, wie bereits der erste Bauabschnitt, angehoben werden (ca. 1,5 – 2 m).

Bei der Planung von Kellerräumen sollte geprüft werden, ob besondere Vorkehrungen gegen Wassereintritt zu treffen sind (z.B. weiße Wanne).

## **11. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**

Nach Durchführung der Erschließungsarbeiten und vor Beginn der jeweiligen Bauvorhaben auf den privaten Grundstücken soll vermieden werden, dass Eidechsen auf die künftigen Baugrundstücke einwandern.

Denn gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen besonders geschützte Arten, zu denen die Eidechsen zählen, nicht getötet werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sollen auf den privaten Grundstücken folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

V3: Einstellen der Mahd

V4: Entfernen des Gehölzaufwuchses - einmal jährlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

Weitere Hinweise können der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie bezüglich der Zauneidechse und des Großen Feuerfalters zum Bebauungsplan "Gärtenwiesen West", Bruchsal Büchenau –; Spang-Fischer-Natschka GmbH; Walldorf Mai 2018 entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.