



Stadt Bruchsal

Gemarkung Büchenau

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften „Grausenbutz“

Teil A Festsetzungen und Bauvorschriften

INHALTSÜBERSICHT

Teil A

A - I	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
A - II	Örtliche Bauvorschriften	10
A - III	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text	15
A - IV	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke	16
	Satzung Bebauungsplan "Grausenbutz"	19
	Satzung Örtliche Bauvorschriften "Grausenbutz"	22
A - V	Hinweise	25

A – I Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Grausenbutz“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Kleinfeld“, rechtskräftig seit 24.05.1993 (Bereich Neutharder Straße).

In Ergänzung zur Planzeichnung und der Planeintragungen (Schrift, Text) wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen §9 BauGB, BauNVO

§1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- (1) Sondergebiet „SO Nahversorgungszentrum“ (§11 (3) BauNVO)

Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind im SO1 ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m², im SO2 ein Bäckerei-Café mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 50 m² sowie ein Toto-Lotto-Laden und einer Postannahmestelle mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 50 m² zulässig.

- (2) Gemeinbedarfsfläche „F Feuerwehr“ (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr und Rettungsdienste zulässig. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die den vorgenannten Gemeinbedarfseinrichtungen dienen.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Sektorenteilung hat die Gauss-Krüger-Koordinaten Rechtswert 346 5767.95 / Hochwert 544 0962.58.

Tabelle A: Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ für die Richtungssektoren

Richtungssektor	$L_{EK, zus}$ in dB(A)/m ²	Richtungswinkel der Sektoren (Nord = 0°; Drehung im Uhrzeigersinn)	
		Anfang	Ende
A	5/4	90	213
B	0/0	213	217
C	4/4	217	296
D	6/9	296	90

Die Sektoren haben folgende Richtungswinkel:

Es sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle B genannten, Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-20:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den definierten Sektoren überschreiten. Die sektorbezogenen Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter (dB(A)/m²) an.

Tabelle B: Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	$L_{EK} + L_{EK, zus}$ tags/nachts in dB(A)/m²			
	in Richtung der Sektoren			
	A	B	C	D
Teilfläche 1	66/51	61/47	65/51	67/56
Teilfläche 2	60/44	55/40	59/44	61/49

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r die Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00-22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) mindestens 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

(3) Allgemeines Wohngebiet „WA Grausenbutz“ (§4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

§2 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)

(1) Geltungsbereich

Im gesamten Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Gebäudehöhe (GH) gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch das Maß der Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben wird das arithmetische Mittel der Höhenlage der

öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Der obere Bezugspunkt wird bei geneigten Dächern über die Oberkante First definiert; bei Flachdächern über die Oberkante Attika.

(2) Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche

Im Sondergebiet und in der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen, wie Stellplätze, Abfallsammelbehälter, Fahrradabstellplätze, Einkaufswagengaragen etc. bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

(3) Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO die Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. Wird sichergestellt, dass auf Tiefgaragen eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt, darf die Gesamtgrundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Zufahrt der Tiefgarageneinfahrt wird zur Tiefgaragenfläche gerechnet.

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

(1) Sondergebiet

Im Nahversorgungszentrum wird eine abweichende Bauweise (a) von über 50,00 m Gebäudelänge innerhalb des Baufensters festgesetzt.

(2) Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Grundstücks für die Feuerwehr und innerhalb des Wohngebietes gilt die offene Bauweise. Zusätzlich zur offenen Bauweise werden im WA2 Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

§4 Flächen für Stellplätzen, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. §12, 14 BauNVO)

(1) Sondergebiet

Die Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(2) Gemeinbedarfsfläche

Die Stellplatzanlage der städtischen Feuerwehr ist innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig.

(3) Allgemeines Wohngebiet

Im WA1 (Mehrfamilienhäuser) sind Stellplätze (St), Carports (CP), Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsnebenanlagen (GNa) innerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig. Zusätzlich sind je Gebäudeeingang Nebenanlagen im Sinne von Abfallsammelplätze, Fahrradabstellplätze, Garten- und Gerätehütten bis 40 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Im WA2 (Doppel- und Hausgruppen) sind Stellplätze (St), Carports (CP), Garagen (Ga) und Nebenanlagen (Na) innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 15 m gemessen von der nördlich angrenzenden Fahrbahnaußenkante. Zusätzlich sind je Gebäudeeingang Nebenanlagen im Sinne von Garten- und -Gerätehütten bis 20 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(4) Fläche für Versorgungsanlagen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind ausschließlich zentrale Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

§5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt:

Die öffentliche Grünfläche im Norden, zwischen L558 und Neubaugebiet (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planeintrag) ist als Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich wird im Randbereich zur offenen Landschaft ein Grüngürtel aus standortheimischen Sträuchern und Gehölzen festgesetzt.

Im Bereich des Knotenpunktes und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche L558 sind die festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen. Der genaue Standort des Einzelbaumes kann von der festgesetzten Stelle im zeichnerischen Teil abweichen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Außenbeleuchtungen werden ausschließlich gelbes Licht oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichte Lampengehäuse festgesetzt. Die Beleuchtungsdauer ist auf die zeitliche Nutzung zu beschränken.

Pflanzliste: L558 – Hainbuche (*carpinus betulus*); Neutharder Straße – Silberlinde (*tilia tomentosa*), STU mindst. 16-18 cm

(2) Innerhalb der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche wird festgesetzt:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume entlang der Neutharder Str. sind vorzunehmen und bei Abgang zu ersetzen. Der genaue Standort des Einzelbaumes kann von der festgesetzten Stelle im zeichnerischen Teil abweichen.

Im Bereich der PKW-Stellplätze sind die Baumpflanzungen gemäß Planeintrag mit einer offenen Baumscheibe zu errichten.

Stellplatzanlagen und Nebenanlagen sind soweit wasserrechtlich mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster) auszubilden. Für Außenbeleuchtungen werden ausschließlich gelbes Licht oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichte Lampengehäuse festgesetzt. Die Beleuchtungsdauer ist auf die zeitliche Nutzung zu beschränken.

Flachdächer (0°-5° DN) sind extensiv zu begrünen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Elemente zur Nutzung der Solarenergie sind davon ausgenommen.

Pflanzliste: Neutharder Straße – Silberlinde (*tilia tomentosa*); Stellplatzanlage – Felsenahorn (*acer monspessulanum*), STU mindst. 16-18 cm

(3) Innerhalb der privaten Sondergebietsfläche wird festgesetzt:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume entlang der Neutharder Str., dem Fußweg Richtung Spielplatz und innerhalb der Stellplatzanlage sind vorzunehmen und bei Abgang zu ersetzen. Der genaue Standort des Einzelbaumes kann von der festgesetzten Stelle im zeichnerischen Teil abweichen.

Im Bereich der PKW-Stellplätze sind die Baumpflanzungen mit einer offenen Baumscheibe zu errichten.

Stellplatzanlagen und Nebenanlagen sind soweit wasserrechtlich mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster) auszubilden.

Für Außenbeleuchtungen werden ausschließlich gelbes Licht oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichte Lampengehäuse festgesetzt. Die Beleuchtungsdauer ist auf die zeitliche Nutzung zu beschränken.

Flachdächer (0°-5° DN) sind zu begrünen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Elemente zur Nutzung der Solarenergie sind davon ausgenommen.

Pflanzliste: Neutharder Straße – Silberlinde (*tilia tomentosa*); Fußweg Spielplatz - Silberlinde (*tilia tomentosa*); Stellplatzanlage – Felsenahorn (*acer monspessulanum*), STU mindst. 16-18 cm

(4) Innerhalb der privaten Wohngebietsfläche wird festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsnebenanlage (GSt/ GNa) innerhalb des Grüngürtels zu überschütten und mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für sonstige gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlagen gilt ein Baum je 5 Stellplätze bei einseitiger Platzanordnung bzw. je 8 Stellplätze bei beidseitiger Platzanordnung.

Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und bei Ausfall gleichwertig/ -artig zu ersetzen.

Flachdächer (0°-5° DN) sind zu begrünen. Zusätzlich werden die Überdachungen von Stellplätzen, Carports und Garagen, die nicht in Gebäuden integriert sind, als begrünte Flachdächer festgesetzt.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Elemente zur Nutzung der Solarenergie sind davon ausgenommen.

Fußwege, Stellplatzanlagen, Carports und Nebenanlagen, wie Hauszugänge, Feuerwehrezufahrten sind soweit wasserrechtlich mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drännpflaster) auszubilden.

Für Außenbeleuchtungen werden ausschließlich gelbes Licht oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichte Lampengehäuse festgesetzt. Die Beleuchtungsdauer ist auf die zeitliche Nutzung zu beschränken.

Pflanzliste: Allgemeines Wohngebiet – Felsenahorn (*acer monspessulanum*), STU mindst. 16-18 cm

(5) Weitere Maßnahmen

Zusätzlich zu den internen Ausgleichsmaßnahmen wird das Grundstück Flst. Nr. 3623 in Büchenau Ost als externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die öffentliche Ausgleichsfläche ist als Magerwiese mittlerer Standort zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

§6 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

(1) Aktive Lärmschutzmaßnahmen (L1)

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der geplanten Gemeinbedarfsfläche ist eine Lärmschutzwand (L1) mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten.

(2) Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 vom Juli 2016 sowie Abschnitt 5 dieser Norm auf der Grundlage der in der in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) auszulegen.

Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche, als in der Planzeichnung angegeben, ergeben.

A – II Örtliche Bauvorschriften

II Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

§1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Farbigkeit, Materialität, Dachdeckung

Im Geltungsbereich sind die Fassaden aller Gebäude als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, mit Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Bei der Gestaltung sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist innerhalb des Farbspektrums rot bis braun oder anthrazit auszuführen.

(2) Dachform und –neigung

Sondergebiet

Im Bereich SO1 (Lebensmittelmarkt) wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5°-15° und im Bereich SO2 (Bäckerei-Café, Totto-Lotto-Laden mit Postannahmestelle) ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

Gemeinbedarfsfläche

Im Bereich Gemeinbedarfsfläche wird ein Pultdach mit einer Dachneigung bis 8° festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im WA1 werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° und im WA2 geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°-25° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen. Geneigte Dachflächen der einzelnen Hausgruppen sind zusammenhängend und einheitlich auszubilden.

(3) Staffelgeschoss

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) auf mindestens 80% der Abwicklungslänge der Südfassade des Gebäudes von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Der obere Bezugspunkt des Staffelgeschosses darf nicht höher sein als die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Innerhalb des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind Staffelgeschosse unzulässig.

(4) Dachaufbauten

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf um max. 1,50 m durch Dachaufbauten ausschließlich für Aufzugsüberfahrten, Technik- und Energieerzeugungsanlagen überschritten werden, soweit diese mindst. 1,00 m bei Aufzugsüberfahrten und mindst. 2,50 m bei sonstigen Technikaufbauten von den Gebäudekanten zurücktreten.

§2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet „SO Nahversorgungszentrum“ zulässig; maximal zwei Werbeanlagen je Geschäft, Betrieb oder sonstige Einrichtung am Gebäude direkt sowie ein gemeinsamer freistehender Pylon entlang der Neutharder Straße.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen mit einer maximal zulässigen Höhe von 7,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden; freistehende Werbeanlagen bis zu 5,00 m Höhe. Die Höhe ist zu bemessen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Größe einer Werbeanlage darf höchstens 10 m², die Breite darf höchstens 3,70 m betragen.
- (3) Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben, Laserwerbung, Skybeamer oder Werbeanlagen mit vergleichbarer Wirkung sind unzulässig. Für die Beleuchtung von

Werbeanlagen sind insektenunschädliche Leuchtmittel, z. B. LED, zu verwenden.

§3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abfallsammelbehälter und Lagerflächen einzuhausen.
- (2) Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden nur Hecken oder begrünte Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Gelände festgesetzt.

§5 Antennen § 74 (1) Nr.4 LBO

- (1) Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne bzw. Empfangseinrichtung ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite im Bereich des Daches zulässig. In begründeten Einzelfällen (z.B. aufgrund zwingender empfangstechnischer Erfordernisse) kann ein Anbringen im straßenseitigen Dachbereich ausnahmsweise zugelassen werden.

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Bruchsal -Stadtplanungsamt-
Bruchsal, den 28.02.2019

Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Ausfertigung:
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom xx.xx.2019 sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Stadt Bruchsal
Bürgermeisteramt Bruchsal, den
xx.xx.2019

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten

Der durch Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Grausenbutz“ und die als Satzung beschlossenen Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 BauGB und §74 LBO mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am xx.xx.2019 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal -Stadtplanungsamt-

Bruchsal, den xx.xx.2019

Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

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

A – IV **Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke**
 Satzung Bebauungsplan “Grausenbutz“
 Satzung Örtliche Bauvorschriften “Grausenbutz

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB** **Baugesetzbuch**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06. 2017 (BGBl. I S. 2193)
- BauNVO** **Baunutzungsverordnung**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BNatSchG** **Bundesnaturschutzgesetz**
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- DSchG** **Denkmalschutzgesetz**
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- GemO** **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- LBO** **Landesbauordnung Baden-Württemberg**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358) ber. S. 416 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)
- NatSchG** **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- PlanzV** **Planzeichenverordnung 1990**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58) geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- DIN 45691** **Geräuschkontigentierung, Dezember 2006**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können im Bürgermeisteramt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zi. B 026, während der Dienststunden (Montag 8.00 Uhr – 16.00 Uhr; Mittwoch und Freitag 8.00 Uhr – 13.00 Uhr; Donnerstag 8.00 Uhr – 18.00 Uhr) von jedermann eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 24.04.2018
1.1 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1. BauGB	am 26.04.2018
2. Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 24.04.2018
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 04.05.2018
2.2 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Plandarlegung und Unterrichtung sowie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.05.2018 bis 13.06.2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	vom 14.05.2018 bis 13.06.2018
4. Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	am 25.09.2018
4.1 Gemeinderatsbeschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 25.09.2018
4.2 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung	am...20.12.2018
4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.12.2018 bis 01.02.2019
4.4 Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 27.12.2018 bis 01.02.2019
5. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am
5.1 Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben	am
6. Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB	am...
6.1 Genehmigungsvermerk	vom
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	am

SATZUNG

zum Bebauungsplans “Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau

Aufgrund

des Baugesetzbuches

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom **XX.XX.2019** den Bebauungsplan „Grausenbutz“, 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**

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom **XX.XX.2019** wird bestätigt.

Stadt Bruchsal Bürgermeisteramt Bruchsal, den **XX.XX.2019**

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom **XX.XX.2019** als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß §10 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **XX.XX.2019** in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal Stadtplanungsamt Bruchsal, den **XX.XX.2019**

Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
“Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau

Aufgrund

der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.
Februar 2017 (GBl. S. 99)

Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358) ber. S. 416 zuletzt
geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom **XX.XX.2019** die örtlichen Bauvorschriften
für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans “Grausenbutz“ 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**

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in §1 der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom **XX.XX.2019** wird bestätigt.

Stadt Bruchsal Bürgermeisteramt
Bruchsal, den **XX.XX.2019**

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten:

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom **XX.XX.2019** als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans “Grausenbutz“, sind gemäß §74 LBO mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **XX.XX.2019** in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal Stadtplanungsamt
Bruchsal, den **XX.XX.2019**

Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrlé
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

A – V Hinweise

V Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Verkehrsflächen

Der Ausbau der Neutharder Straße ist mit einer Abbiege- und Auffahrspur, **zwei** Querungshilfen sowie einem Fuß- und Radweg bis zum Einzelhandelsgrundstück auszubauen und nach den heutigen Standards herzustellen.

Bauverpflichtung

Sowohl für das Sondergebiet wie auch für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Bauverpflichtung nach § 176 BauGB erlassen. (Bezugsfertiges Gebäude ist innerhalb von sechs Jahren nach dem Grundstückskauf zu erstellen.)

Grundwasser/ Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bruchsal/ Karlsdorf-Neuthard Zone III a. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.2013 ist zu beachten.

Der Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Wasserrecht zu beantragen.

Artenschutz

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

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

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

Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem erschlossen, wobei Dachflächenwasser in eine dezentrale Sickeranlage (Versickerungsmulde, Flst. 3502) geleitet wird. Anfallendes Schmutzwasser, wie Hof-Stellplatz- und Straßenflächenwasser werden in den zu verlegenden Mischwasserkanal geleitet, der am bestehenden Mischkanalsystem angeschlossen wird.

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.

Auf den Dachflächen dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Wasserrecht, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. Grundwasser gelangen können.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

Fremdwasser aus Quellen, Brunnen, Grabeneinläufen, Dränagen und dergleichen dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden.

Regenwassernutzung

Das Regenwasser von Dächern der Haupt- und Nebengebäude kann getrennt erfasst und einer Zisterne zugeführt werden. Das gesammelte Regenwasser kann sowohl zur Bewässerung von Flächen als auch als Brauchwasser genutzt werden.

Dachbegrünung

Für den gesamten Geltungsbereich wird empfohlen, die Flächen von begrünten Flachdächern mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen. Zur schnelleren Begrünung können anteilig Sedumsprossen mit angebracht werden.

Bodenaushub und -auffüllungen

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse etc.) zu prüfen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme 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 Boden einhalten. Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig ist und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamt Karlsruhe, Amt für Wasserrecht, zur Auffüllung verwendet werden.

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.

Denkmalschutz

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

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

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

Werbepylon

Eine Werbeanlage in Form einer Steele oder eines Polygons, kann zu Gunsten der Fernwirkung aus städtebaulicher Sicht von 5,00 bis 10,00 Höhe innerhalb der Bauverbotszone genehmigt werden. Hierfür bedarf es einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt Bruchsal und der Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Anlieferungszeiten des Nahversorgungszentrums

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes, des Bäckerei-Cafés, des Toto-Lotto-Ladens und der Postannahmestelle im Sondergebiet Nahversorgungszentrum darf, wegen des Lärmschutzes, nur montags bis samstags zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine entsprechende Auflage zu erteilen.

DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften können im Bürgermeisteramt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz 5, 76707 Bruchsal Erdgeschoss, Zimmer B 026 während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.