



STADT BRUCHSAL

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Neutharder Straße 19“

Projekt-Nr.

1928

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

06.06.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)
- 06_Vorhaben- und Erschließungsplan
- 07_Zusammenfassende Erklärung (*wird nach Inkrafttreten ergänzt*)

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329), zuletzt geändert durch Art. 67 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)

- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)



STADT BRUCHSAL

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNG

Stadt Bruchsal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neutharder Straße 19“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neutharder Straße 19“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neutharder Straße 19“als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj,
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
4. dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bruchsal, in der Fassung vom tt.mm.20jj,

Beigefügt sind

- eine gemeinsame Begründung (Fassung vom tt.mm.20jj) mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB, Fassung vom tt.mm.20jj),
- eine zusammenfassende Erklärung (Fassung vom tt.mm.20jj)
- sowie als Anlage die artenschutzrechtliche Vorprüfung (Fassung vom tt.mm.20jj).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

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

§ 4 Ausfertigung

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

- Bürgermeisteramt -

Stadt Bruchsal , den tt.mm.20jj

DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....

Cornelia Petzold-Schick

§ 5 Inkrafttreten

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

- Stadtplanungsamt -

Stadt Bruchsal , den tt.mm.20jj

FACHBEREICHSL EITER STADTENTWICKLUNG

SIEGEL

.....

Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle



STADT BRUCHSAL

02

Zeichnerischer Teil

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



STADT BRUCHSAL

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Neutharder Straße 19“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Sonstiges Sondergebiet	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.....	3
7. Zahl der Wohnungen.....	3
8. Verkehrsflächen	3
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
9.1 Ausgleichsflächen	4
10.1 Anlage von Grünflächen.....	4
12. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	5
1.1. Dachgestaltung	5
2. Werbeanlagen.....	5
3. Einfriedungen	6

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet

§ 11 BauNVO

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

Zulässig sind:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) und der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellt.

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

3. Bauweise

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

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

a abweichende Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

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

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

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

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

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

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

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

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 2 Betriebswohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Ausgleichsflächen

10. *An dieser Stelle werden im weiteren Verfahren die Ergebnisse des Umweltberichts (Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung) ergänzt.*

10.1 Anlage von Grünflächen

11. *An dieser Stelle werden im weiteren Verfahren Ergebnisse des Umweltberichts ergänzt.*

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- (1) Die auf privaten Grundstücken in SO 1 und SO 2 bestehenden Bäume sind vorrangig zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.
- (2) Im Bereich der Parkfläche sind zusätzlich drei Einzelbäume anzupflanzen, deren genaue Position in der Planzeichnung dargestellt ist. Eine Abweichung von dieser Position von bis zu 5,0 m ist zulässig.
- (3) In SO 1 und SO 2 ist eine Randeingrünung gemäß Planzeichnung vorzunehmen bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung ist durch Hecken und/oder Sträucher auszubilden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

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

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

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

3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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