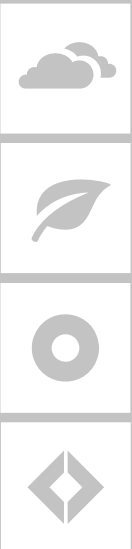


Stadt Bruchsal - Stadtteil Untergrombach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wittumäcker-Raiffeisenstraße"

– Fassung zur Offenlage –



Karlsruhe
Januar 2020

Stadt Bruchsal - Stadtteil Untergrombach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wittumäcker-Raiffeisenstraße"

– Fassung zur Offenlage –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Bruchsal
im Januar 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rahmenplan Wittumäcker - Erweiterung
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs.3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO

Im WA zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis auf eine GRZ von 0,6 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung um maximal 0,1 der Grundstücksfläche ist zulässig, wenn die zweifache Grundflächengröße dieser Überschreitung mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet wird.

Unversiegelte Rettungswege und unversiegelte Feuerwehraufstellflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{max}) sind durch Planeinträge als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante von Dach und Attika.

Sie darf von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m und von Solaranlagen auf dem Dach ohne Flächenbegrenzung um maximal 1 m überschritten werden.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 9, 10 BauGB)

1.4.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise sind Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren-Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauNVO gilt ergänzend.

1.4.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist eine Überbauung oberhalb des Geländeprofils unzulässig. Ausgenommen sind hiervon technische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 7 m².

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen 'St' und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllabfallsammelbehälter innerhalb der Flächen 'St'.

Hiervon abweichend ist im rückwärtigen Garten jedes Reihenhauses eine maximal 2,5 m hohe Garten- und Geschirrhütte sowie Gartenmöblierungen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 10 m² zulässig.

§ 14 Abs. 2 BauNVO gilt ergänzend.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind private Mischverkehrsflächen festgesetzt. Eine Widmung dieser Flächen als Straße ist zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (z.B. entsprechendes LED-Licht, empfohlen werden insektendicht eingehauste Lampen) zu verwenden.

1.7.3 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, bewachsenen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

1.7.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

Je Reihenhausparzelle sind mindestens zwei standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.

Zusätzlich sind zwei Standorte für Einzelbäume festgesetzt, an denen je ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die Bäume sind so zurückzuschneiden, dass sie nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, zumindest bis zu einem Lichtraumprofil in Höhe von 4,5 m über der Verkehrsfläche. Je Baum ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Boden von mindestens 12 m³ sicherzustellen.

Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, eine Bepflanzung nur als Rasen- oder Wiesenfläche zulässig.

Rodungen und Gehölzrückschnitt sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zulässig.

1.7.5 Maßnahmen zum Schutz von Eidechsen

Festgesetzt wird, dass zur Abklärung potenzieller Vorkommen der Mauer- oder Zauneidechsen weitere speziellen artenschutzrechtlichen Begehungen vor Baubeginn durchzuführen sind und bei einem nachgewiesenen Vorkommen dieser Eidechsenarten die nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten sind. Abweichend

kann auf die Durchführung dieser speziellen artenschutzrechtlichen Begehungen verzichtet werden, wenn die nachfolgenden Maßnahmen vorbeugend eingehalten werden.

Innerhalb der dargestellten "Fläche zum Schutz von Eidechsen" dürfen keine Nebenanlagen errichtet und keine Bäume oder Büsche angepflanzt werden. Hier sind Einfriedungen vor den angrenzenden Mauer/Wänden unzulässig und Einfriedungen die senkrecht zur Mauer laufen (auch als bewachsene Einfriedungen) nur zulässig, wenn die Durchlässigkeit für Eidechsen sichergestellt ist.

Bei Baumaßnahmen außerhalb der dargestellten "Fläche zum Schutz von Eidechsen" ist das Planungsgelände reptiliensicher abzusperren und zwar durch geeignete temporäre Kleintierzäune außerhalb der dargestellten "Fläche zum Schutz von Eidechsen".

Bei Baumaßnahmen innerhalb der dargestellten "Fläche zum Schutz von Eidechsen" muss durch eine geeignete Bauzeitenregelungen eine Tötung von Eidechsen vermieden werden. Das Abräumen der Fläche muss in Absprache mit einer biologischen Baubetreuung während der Aktivitätszeit der Eidechsen (Witterungsabhängig zwischen April und Oktober) stattfinden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Verglasungen und Photovoltaikanlagen, unzulässig. Die Fassaden des Staffelgeschosses sind umlaufend farblich von den anderen Stockwerken abzusetzen.

2.1.2 Dachgestaltung und Dachbegrünung

In zeichnerischen Teil der örtlichen Bauvorschriften (Anlage A-3) sind als Dachform Flachdächer bestimmt. Zulässig sind hier auch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 7°.

Die Dachflächen sind als Gründach auszubilden. Solaranlagen dürfen darauf angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile (wie Vordächer am Eingangsbereich), Staffelgeschosse, die als Dachterrasse genutzt werden, und Garten- und Geschirrhütten.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solardächer sind hiervon ausgenommen.

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

Werbeanlagen sind nur in Form eines Hinweisschilds am Eingangsbereich zur der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Größe ist auf maximal 0,5 m² pro Stätte der Leistung begrenzt. Lichtwerbung, bewegte Werbung und Wechselwerbung sind unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nicht als offene Lagerflächen verwendet werden.

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sowie Lagerplätze sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen aus Laubgehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie bis 1,0 m Höhe Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz- oder Stahlgitter) zulässig.

Sichtschutzelemente im Bereich der Balkone und Terrassen dürfen eine Bauteilhöhe von 2,30 m nicht überschreiten.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 2,00 m zum Dachrand zulässig. Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

Hochwasser

Teile des Geltungsbereichs liegen gemäß der Karte Überflutungsflächen der LUBW vom 20.11.2019 innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets (HQ_{extrem}).

In Hochwasser-Risikogebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden und ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Garagentore sowie die Terrassentüren gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise unter der geplanten Straßenhöhe / Geländehöhe befinden. Hier besteht die Gefahr, dass bei Überflutungen im Straßenbereich z. B. bei Starkregen Wasser über die Grundstücksflächen in die Gebäude eindringen kann.

Da das Gelände relativ eben ist und bereits geringe Geländemodellierungen zu einer Veränderung des Überflutungsrisikos durch Katastrophenhochwasser führen können, muss sich der Bauherr über die genaue Hochwasserbetroffenheit seines Grundstückes informieren. Bei der Bebauung und sonstigen Nutzung der Flächen sind adäquate Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sinnvoll (Eigenvorsorge).

Abwasser

Verschmutztes Wasser darf nicht in den Untergrund gelangen, sondern ist zum Schutz der Trinkwasserversorgung zurückzuhalten, vorzuklären oder ordnungsgemäß der Kanalisation zuzuführen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom

Bauherrn nachzuweisen bzw. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der "Geotechnischen Stellungnahme Versickerung Raiffeisenstraße in Bruchsal-Untergrombach" (Ingenieurgesellschaft Kärcher, 22.11.2017) aufgrund der zu erwartenden Höchstgrundwasserstände Sickermulden nicht zur Ausführung kommen können. Zudem kann eine unzureichende Versickerungsfähigkeit der örtlichen Böden bestehen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard in Wasserschutzgebietszone IIIb.

Auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“, 1. Teil: „Schutzgebiete für Grundwasser“ wird hingewiesen.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz), werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, März 2018) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) – wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Feuerwehraufstellflächen

Zur Sicherung einer funktionsfähigen Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung der privaten Erschließungsfläche/

der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ein hinlänglich großer Bereich mit einer ausreichenden statischen Belastbarkeit herzustellen ist.

Die für das Anleitern der Feuerwehr vorgesehenen Flächen dürfen nicht durch Nebenanlagen überbaut oder als Lagerflächen genutzt werden und nicht mit Gehölzen oder und Bäumen bestanden sein.

Bepflanzungen

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" und die RAS-LP 4 wird hingewiesen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse und Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz verwiesen.

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.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	22
1. Anlass der Planung	22
2. Geltungsbereich	22
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	23
3.1 Landesentwicklungsplanung	23
3.2 Regionalplanung	23
3.3 Flächennutzungsplanung	23
4.1 Gelände	24
4.2 Erschließung	24
5. Ziele der Planung	25
5.1 Grundzüge der Planung	25
5.2 Nutzungskonzept	26
5.3 Erschließung	26
5.4 Grünordnung	28
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	28
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	36
6. Begründung örtliche Bauvorschriften	36
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	36
6.2 Ziele der Planung	36
6.4 Werbeanlagen	37
6.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen	37

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Für den Bereich "Wittumäcker - Erweiterung" in Untergrombach hat die Stadt Bruchsal einen Rahmenplan mit dem Ziel einer rückwärtigen, innerörtlichen Nachverdichtung zwischen der Wittumstraße, der Bruchsaler Straße, der Büchenauer Straße und der Ernst-Renz-Straße erstellt. Für einen an der Raiffeisenstraße liegenden Teilbereich ist für den ersten Bauabschnitt bereits ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren ohne frühzeitige Beteiligung gefasst worden. Da von den drei im ersten Bauabschnitt liegenden Eigentümern nur jener im ersten, südlichen Teilbereich direkt bauen möchte, soll für das Vorhaben nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

In diesem Teilbereich soll eine Reihenhauszeile mit 5 Wohneinheiten über drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss, mit gartenseitiger Dachterrasse, Flachdach, Stellplätzen und Gärten durch die Firma Weisenburger Bau realisiert werden. Zusätzlich soll die angrenzende benötigte private Erschließung als Mischverkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten gesichert werden und südlich im Plangebiet eine Stellplatzreihe mit 10 privaten Stellplätzen entstehen, die nicht der Wohnbebauung zugeordnet sein sollen, sondern dem Vorhabenträger zur Verfügung stehen und der Umsetzung der Stellplatzverpflichtung für umgebende Nutzungen dienen.

Die Realisierung der Wohnbebauung soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden, welchem ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag zu Grunde liegt. Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. §12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bruchsaler Stadtteil Untergrombach zwischen der Büchenauer Straße und der Bruchsaler Straße und direkt an der Raiffeisenstraße. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,15 ha und auf den Flurstücken Nr. 2731, 2732 und 2735 sowie teilweise auf dem Flurstück 10. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt die Bruchsaler Stadtteil Untergrombach im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein. Die Stadt Bruchsal ist Teil der Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf - Heidelberg und Bruchsal - Bretten - Mühlacker und wird als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.2 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) in einem Bereich mit Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) im Bestand.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Östlich des Plangebietes liegt in geringer Entfernung eine Straße für den überregionalen Verkehr sowie ein Hinweis 'überschwemmungsgefährdete Siedlungsgebiete'. Unweit westlich befindet sich eine Eisenbahn-Hauptstrecke und ein Wasserschutzgebiet. Letzteres besteht laut der Wasserschutzgebietsverordnung auch im Plangebiet.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans verbindet die Regionale Entwicklungsachse (Germersheim) - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - (Mühlacker) die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Bruchsal 2025, rechtsverbindlich seit 04.04.2011, ist der Geltungsbereich als Fläche mit der Zweckbestimmung 'Wohnbaufläche' als Planung mit umliegender, zum kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegender, 'gemischter Baufläche' im Bestand ausgewiesen. Die Überlagerung mit der gemischten Baufläche ist aufgrund der Geringfügigkeit und der fehlenden Parzellenschärfe des FNP vernachlässigbar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Für den Bereich "Wittumäcker - Erweiterung" in Untergrombach hat die Stadt Bruchsal einen Rahmenplan mit dem Ziel einer rückwärtigen, innerörtlichen Nachverdichtung zwischen der Wittumstraße, der Bruchsaler Straße, der Büchenauer Straße und der Ernst-Renz-Straße erstellt. Dieser überlegt eine Verlängerung der Raiffeisenstraße zur internen Nachverdichtung.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard in der Wasserschutzgebietszone IIIb.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Norden leicht ab.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße Raiffeisenstraße, über welche das Plangebiet über die Büchenauer Straße an den örtlichen und den überörtlichen Verkehr angebunden ist (insb. Bundesstraße B 3 und Bundesautobahn A 5). Im Südosten schließt die Raiffeisenstraße zusätzlich als schmaler Fuß- und Radweg zwischen gebauten Strukturen an die Bruchsaler Straße an.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet gut angeschlossen. Im fußläufigen Umfeld liegen die Bushaltestellen Untergrombach Mitte (Linien 185, 186, 187, 189), Bruchsaler Straße (Linie 188), Bahnhof Ost (Linien 185, 186, 187, 188, 189) sowie der Bahnhof Untergrombach (Züge S1, S2, S3, S31, S32 und S39).

Gemäß der Webseite der Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg mbH (<https://www.radroutenplaner-bw.de/de>) befinden sich umliegende Radwege insb. im Bereich der Ernst- Renz-Straße, der Bachstraße, der Weierstraße und der Büchenauer Straße östlich des Plangebiets. Der Landesradfernweg 'Rheintalweg' liegt östlich des Bahnhofs.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Untergrombach.

Die umliegende Bebauung ist durch eine blockrandähnliche Struktur mit überwiegend angebaute Bauweise an der Bruchsaler Straße und Büchenauer Straße gekennzeichnet. Hier befindet sich neben einer Wohnnutzung auch Gewerbe und gehäuft gastronomische Einrichtungen. Das Vorhaben liegt an der Raiffeisenstraße, welche den rückwärtigen Bereich dieser Struktur als Stichstraße erschließt. Hier bestehen insbesondere zum Teil sehr große Grünflächen als Gartenbereiche, sowie vereinzelt Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung und zum Teil angebauten und großen Nebengebäuden.

Das Vorhaben liegt in einem als Garten genutzten, nicht bebauten Bereich zwischen den rückwärtigen Nebengebäuden der dichten Baustruktur an der Bruchsaler und Büchenauer Straße. Auf der anderen Straßenseite der Raiffeisenstraße besteht eine zergliederte Bebauung, nördlich des Vorhabens liegen Grünflächen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Für den Bereich "Wittumäcker - Erweiterung" in Untergrombach hat die Stadt Bruchsal einen Rahmenplan mit dem Ziel einer rückwärtigen, innerörtlichen Nachverdichtung zwischen der Wittumstraße, der Bruchsaler Straße, der Büchenauer Straße und der Ernst-Renz-Straße erstellt. Für einen an der Raiffeisenstraße liegenden Teilbereich ist für den ersten Bauabschnitt bereits ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsverfahren ohne frühzeitige Beteiligung gefasst worden. Da von den drei im ersten Bauabschnitt liegenden Eigentümern nur jener im ersten, südlichen Teilbereich direkt bauen möchte, soll für das Vorhaben nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

In diesem Teilbereich soll eine Reihenhauszeile mit 5 Wohneinheiten über drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss, mit gartenseitiger Dachterrasse, Flachdach, Stellplätzen und Gärten durch die Firma Weisenburger Bau realisiert werden. Zusätzlich soll die angrenzende benötigte private Erschließung als Mischverkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten gesichert werden und südlich im Plangebiet eine Stellplatzreihe mit 10 privaten Stellplätzen entstehen, die nicht der Wohnbebauung zugeordnet sein sollen, sondern dem Vorhabenträger zur Verfügung stehen und der Umsetzung der Stellplatzverpflichtung für umgebende Nutzungen dienen.

5.2 Nutzungskonzept

Der durch die Stadt Bruchsal erstellte Rahmenplan Wittumäcker - Erweiterung dient der Darstellung der städtebaulichen Zielstellung einer behutsamen und zeitlich gestaffelten Nachverdichtung zwischen Wittumstraße, Bruchsaler Straße, Büchenauer Straße und Ernst-Renz-Straße mit besondere Berücksichtigung der rückwärtigen Gartenbereiche. Das Plangebiet liegt im südlichsten Bereich des 1. Bauabschnitts. Hier ist eine Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern dargestellt, mit südost-orientierten kleineren Gartenbereichen, einer Erschließung über die bestehende Raiffeisenstraße aus Nordwesten, einer Stellplatzpalette im Süden und einem Baumstandort im Südwesten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit zu Grunde liegendem Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt hieraus und auf Grund einer gegebenen Bauabsicht hieraus nun ein konkretes Bauvorhaben.

Beabsichtigt ist der Bau einer Hausgruppe mit dreigeschossigen Reihenhäusern, bei denen die Garage im Erdgeschoss liegt und das Wohnen überwiegend in den oberhalb liegenden Etagen stattfindet. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den umliegenden Firsthöhen und der Topografie, wodurch ein kleiner Höhenversatz zwischen zwei Reihemittelhäusern entsteht. Geplant sind oberhalb des Erdgeschosses mit Garage, Eingang und Gartenzimmer zwei weitere Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss, um auf den relativ schmalen Parzellen großzügig familiengerechten Wohnraum realisieren zu können. Gartenseitig sind Terrassen und Balkone angedacht. Straßenseitig sollen die Gebäude soweit zurückversetzt werden, dass hier ein nichtüberdachter zweiter Stellplatz je Reihnhaus ermöglicht wird. In diesem Vorbereich ist auch die Unterbringung der Mülltonnen vorgesehen.

Zusätzlich soll südlich im Plangebiet eine Stellplatzreihe mit 10 Stellplätzen entstehen, die nicht der Wohnbebauung zugeordnet sein sollen, sondern dem Vorhabenträger zur freien Verfügung stehen.

5.3 Erschließung

Der Rahmenplan Wittumäcker - Erweiterung sieht eine zukünftige Verlängerung der Raiffeisenstraße als Wohnweg mit Mischverkehrsfläche vor. Diesem steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Das Vorhaben soll über eine bereits bestehende private Verkehrsfläche erschlossen werden, die als Stichstraße mit einem kleinen Wendehammer für PKW ausgeführt ist. Die Breite von über 5 m ist ausreichend, um hier einen privaten Wohnweg herzustellen, zumal hier nur von einer äußerst geringen Verkehrsbelastung

der direkt angrenzenden Bewohner auszugehen ist und zukünftig nur noch wenige Wohneinheiten rückwärtig ergänzt werden sollen. In diesem Fall ist derzeit angedacht, die Verkehrsfläche durch die Stadt aufzukaufen und als städtische Straßenfläche zur öffentlichen Nutzung zu widmen; dem soll der Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Die Erschließung der beiden nordwestlichen (bebauten) Grundstücke, die dem Vorhabenträger gehören bleibt, wie bisher, über die private Erschließungsfläche gesichert, die Sicherung der Erschließung der Hausgruppe wird im Rahmen der Veräußerung geregelt. Die Erschließung der angrenzenden rückwärtigen Gärten bleibt, ebenfalls wie bisher, über die vorderen Gebäude an der Burchsaler Straße oder Wittumstraße gesichert.

Die Abfallstandorte sind vor den Wohneinheiten vorgesehen. Südlich des Plangebiets knickt die Raiffeisenstraße nach Osten ab und ermöglicht zusammen mit der abgerundeten westlichen Ecke des Grundstücks das Wenden in mehreren Zügen durch ein 3-achsigen Müllfahrzeugs (gemäß FGSV-Richtlinie 287 - Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen). Bei Nutzung dieser Wendemöglichkeit entstehen Wege zur Abholung der Mülltonnen von maximal 30 Meter. Auf Grund dieser kurzen Wege, der geringen Zahl der Wohneinheiten, der zukünftig vorgesehenen Erschließung der rückwärtigen Grünflächen (mit Wohnhäusern und dann Wendeanlage für ein Müllfahrzeug) und dem hoch gewichteten Interesses einer Eingrünung der Hausgruppe soll kein gemeinsamer Abfallsammelplatz an der Gebäudeecke festgesetzt werden.

Eine entsprechende Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (gemäß VwV Feuerwehrflächen) ist hier auf dem öffentlichen Flurstück der Straße (mit Abrundungsbereich am Vorhaben) möglich. Dem könnten allerdings parkende Fahrzeuge im Bereich des Fahrbahnrandes südwestlich vor der Einmündung im Bereich der bestehenden Straßenfläche entgegenstehen. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund des kurzen Straßenstichs von knapp 100 Metern von der Büchenauer Straße auch ein Zurücksetzen der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr möglich ist, zumal auch die gegenüberliegenden Gebäude im Bestand bisher entsprechend durch die Feuerwehr angefahren werden müssten.

Durch die von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche wird eine 7 m breite Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge ermöglicht. Weitere Maßnahmen, wie die Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr, werden im Übersichtsplan Feuerwehrplan dargestellt, der als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans i.V.m. dem Durchführungsvertrag rechtlich bindenden ist und im weiteren Verfahren im Zuge mit der Veräußerung der Grundstücke privatrechtlich gesichert werden soll.

Da aufgrund der zu erwartenden Höchstgrundwasserstände Sickermulden nicht zur Ausführung kommen können, muss die Entwässerung auf andere Weise durch den Vorhabenträger sichergestellt werden. Entsprechend sieht das Vorhaben abflussverzögernde Dachbegrünung, versickerungsfähige Stellplätze und den Anschluss an den Kanal in der Raiffeisenstraße vor.

Die Erschließung ist insgesamt ausreichend sichergestellt.

5.4 Grünordnung

Die im Plan beinhalteten grünordnerischen Maßnahmen beziehen sich auf die rückwärtigen Gartenbereiche sowie die Anpflanzung eines Laubbaums in der Südost-Ecke des Grundstücks und einem in Bereich der Stellplatzreihe.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Dachbegrünung, Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. Darüber hinaus wird durch die GRZ und die Möglichkeit diese zu überschreiten die maximal versiegelbare Fläche festgesetzt.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Vorhabenbezogene Festsetzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

5.5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Untergrombach in einem rückwärtig gelegenen Bereich innerhalb ruhigerer Gartenflächen mit vereinzelter

Bebauung. Umliegend befindet sich die stark befahrene Büchenauer und Bruchsal-er Straße, in denen auch eine gemischte Nutzungsstruktur vorkommt. Entsprechend der geplanten Nutzung und zum Schutz des rückwärtigen und durchgrün-ten Bereichs wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauN-VO festgesetzt, der Schwerpunkt ist die Wohnnutzung.

Zugelassen werden sollen hierüber hinaus – auch durch die zentrale Lage im Stadtteil – Nutzungen, die mit der sensiblen rückwärtigen Lage verträglich sind und keinen übermäßigen Verkehr verursachen, insbesondere nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Schneider oder Uhrmacher).

Das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsauf-kommen darf die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrs-sicherheit führen, und muss dem Wohnen untergeordnet sein. Aus diesem Grund wird auch von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Um Beeinträchtigungen, im Gebiet und in der umgebenden Wohngebiete, auszu-schließen, werden die in der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, die eher an den Ortsrand passen, nicht aber in einen ruhiger rückwärtigen Wohnbereich, ausgeschlossen. Auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen zum Schutz der ruhigen Wohnlage nicht zugelassen werden. Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, um Verkehrs- und Geruchsemissionen möglichst gering zu halten.

5.5.3 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die GRZ im allgemeinem Wohngebiet WA begrenzt die städtebauliche Verdichtung im Gebiet auf ein verträgliches Maß von 0,4 entsprechend den Vorgaben § 17 der BauNVO. Auch eine zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Neben-anlagen oder Anlagen unter der Geländeroberfläche ergibt sich aus der BauNVO. Eine Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen wird nicht berücksichtigt, da diese nicht vorgesehen sind und so einem zu gedrängten oder zu stark überbau-tem Gebietscharakter vorgebeugt wird.

Unversiegelt hergestellte Rettungswege oder Feuerwehraufstellflächen sollen bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt werden, da sie sich in die Garten-bereiche einfügen sollen und in ihrer Flächeninanspruchnahme als städtebaulich

vertretbar erachtet werden.

Eine geringfügige Überschreitung der GRZ um 0,1 soll ermöglicht werden, wenn die zweifache Grundflächengröße dieser Überschreitung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. als Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen) ausgebildet wird. Diese Festsetzung hat den Hintergrund, dass teilversiegelte Flächen weniger negative Umweltauswirkungen haben als vollversiegelte Flächen.

Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Baugebiet. Bei einer Teilung der Grundstücke in Parzellen, soll eine Überschreitung der GRZ für die einzelnen Parzellen möglich sein, wenn sichergestellt ist, dass die für das gesamte Baugebiet festgesetzte GRZ nicht überschritten wird (z.B. durch Flächenbaulast). Eine solche Flächensicherung muss nicht zwingend auf ein Grundstück innerhalb des Plangebiets bezogen werden, sondern kann sich auch auf andere Grundstücke beziehen, z.B. bei Nutzung der Stellplätze für eine nahegelegene Gastronomie, die über ausreichend Freiflächen verfügt.

▪ Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen orientieren sich an den umliegenden Firsthöhen der Raiffeisenstraße (z.B. Nr. 8a Firsthöhe 124,40 m), der angrenzenden Scheunenzeile (z.B. Firsthöhe 125,10 m), der Bruchsaler Straße (z.B. Nr. 6 Firsthöhe 125,90 m) und der Topografie, wodurch ein kleiner Versatz zwischen zwei Reihenmittelhäusern entsteht. Durch die zulässige Gebäudehöhen sollen drei Vollgeschosse und eine Staffelgeschosse ermöglicht werden.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Geplant ist, die Erdgeschosse überwiegend als Garagen, jedoch auch als Eingang und Gartenzimmer zu nutzen und oberhalb des Garagengeschosses zwei weitere Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zum Wohnen zu errichten. Hierdurch soll auf den relativ schmalen Parzellen ausreichend Wohnraum für familiengerechten Wohnungen entstehen und gleichzeitig eine übermäßig dichte Überbauung der Grundstücke verhindert werden.

5.5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die festgesetzte Bauweise setzt entspricht der Vorgaben des Rahmenplans Wittumäcker - Erweiterung Reihenhäuser bzw. eine Hausgruppe um. Die festgesetzte offene Bauweise sichert einen aufgelockerten Gebietscharakter mit einer klein-

teiligen Bebauung.

Die überbaubaren Grundstückstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Straßenseitig sind sie so angeordnet, um davor liegende Stellplatzflächen zu ermöglichen. Hierdurch entsteht ein von der Erschließungsstraße zurückgesetzter Baukörper. Die rückwärtige Gartenflächen sind attraktiv nach Südosten ausgerichtet. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 15 Metern soll auch die Balkone und Terrassen umfassen, um diese verträglich am Gebäude zu bündeln und eine Verschattung oder optische Einengung der Nachbargärten zu vermeiden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO), da eine geringfügige Überschreitung der Baufenster (z.B. wie vorgesehen durch straßenseitig angelegte Vordächer) unschädlich sein kann, jedoch hierfür das Baufenster nicht vergrößert werden soll.

Durch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche wird eine 7 m breite Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge freigehalten. Zugelassen werden hier nur untergeordnete technische Nebenanlagen gem. 14 Abs. 2 BauNVO im begrenzten Ausmaß, um hier auch z.B. notwendig kleinere Trafostationen oder Übergabe- bzw. Hausanschlussschränke zu ermöglichen.

5.5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bereich der Stellplatzflächen sollen keine Garagen und Carports zugelassen werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild durch die gebaute Fassade zu prägen und einen aufgelockerten Gebietscharakter zu definieren. Eingehauste Müllsammelbehälter sind als untergeordnete und niedrige Nebenanlagen hier zulässig, da sie das angestrebte Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen sollen ebenfalls nicht durch eine übermäßige Bebauung durch Nebenanlagen überformt werden. Dies dient – wie auch die Bündelung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten am Haus – dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild und dazu, eine Verschattung oder optische Einengung der Nachbargärten zu vermeiden. Kleine Garten- und Geschirrhütten sowie Gartenmöbilierung bleiben hiervon unberührt zulässig und sind vertretbar. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg gilt ergänzend.

Erforderliche technische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sollen weiterhin zulässig bleiben.

5.5.6 Verkehrsflächen

Die dargestellten privaten Mischverkehrsflächen dienen der Sicherung der Umsetzung der Ziele der Erschließung (siehe Kapitel 5.3). Die private Widmung entspricht den gegebenen Besitzverhältnissen und ist zweckmäßig für das geplante Vorhaben.

Eine Widmung als Teil der Straße soll möglich sein.

5.5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen

▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

▪ Leuchtmittel

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten, die im Regelfall besser für die Insekten sowie gleichzeitig energieeffizienter und damit stromsparender sind als die vormals häufig genutzten Natriumdampflampen) zu verwenden. Zum Schutz der Insekten werden zudem insektendicht eingehauste Lampen empfohlen, damit hereingeflogene Insekten nicht in den Lampen verhungern.

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

▪ Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Garten- oder Vegetationsflächen auszubilden sind, sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet dienen einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets sowie dem Mikro- und Makroklima.

Zum Schutz der Besonnung werden Bäume im rückwärtigen Gartenbereich nicht gefordert. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist zu beachten. Die zwei festgesetzten Laubgehölze dienen der Mindesteingrünung und können z.B. die Gärten zu den Nachbarn abgrenzen, die Terrassen eingrünen oder die Gartenfläche gliedern. An der rückwärtigen Mauer soll eine Anpflanzung aus artenschutzrechtlichen Gründen vermieden werden.

Der festgesetzte Laubbaum im Südwesten dient der äußeren Eingrünung des Gebiets.

Steingärten sind aus ökologischer und städtebaulicher Sicht nicht erwünscht und werden daher nicht zugelassen.

Zur Sicherung der Gesundheit der Bäume und des Wurzelwerks werden offene Pflanzflächen sowie die Sicherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht entsprechend der Vorgaben der Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL (Forschungsgemeinschaft Landschaftenwicklung Landschaftsbau e.V.) festgesetzt. Auch dient der Gesundheit der Bäume die Herstellung von versickerungsfähigen Stellplätzen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume zulässig.

▪ Fläche zum Schutz von Eidechsen

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz von Mauer- und Zauneidechsen, dient dem Schutz dieser gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten.

Bei der Begehung wurde eine Besiedlung durch Eidechsen zwar nicht festgestellt, konnte jedoch auch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Gleichzeitig lässt der Fachbeitrag Artenschutz erwarten, das im Falle von Eidechsenvorkommen die für diese notwendigen Maßnahmen im Plangebiet realisiert werden können.

Vor diesem Hintergrund ist festgesetzt, dass weitere speziellen artenschutzrechtlichen Begehungen vor Baubeginn durchgeführt oder die artenschutzrechtlichen Maßnahmen präventiv eingehalten werden müssen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein 2,5 m breiten Streifen von der südöstlichen Grundstücksgrenze definiert, der nicht überbaut oder durch Bäume und Büsche bepflanzt werden soll, um eine Verschattung der angrenzenden Mauern/Wände sowie der angrenzenden Bewegungsflächen potenzieller Eidechsen auf ein Minimum zu reduzieren. Aus diesem Grund sind auch keine Einfriedungen vor diesen Mauern zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen, auch

bewachsene Einfriedungen, die rechtwinklig zur Mauer verlaufen, sollen zugelassen werden, da nicht davon ausgegangen wird, dass diese kleineren verschattenden Flächen den Lebensraum der Eidechsen unzulässig einschränken würden. Die Konnektivität der Mauern mit den Bewegungsräumen wird auf diesem 2,5 m breiten Streifen durch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Einfriedungen sichergestellt (z.B. durch ein Zurücktreten des Zaunes von der Grundstücksgrenze, durch eine Bodenfreiheit von bspw. 15 cm und durch eine lichte Heckenbepflanzung). Wenig begangene Wege wie Rettungswege bleiben möglich. Die Fläche zum Schutz der Eidechsen wurde im südlichen Bereich nicht auf der Fläche 'St' festgesetzt, da sich im Bestand bereits eine Stellplatzfläche befindet und hier auch zukünftig Stellplätze vorgesehen sind, sodass eine Verschattung der Mauer nicht zu erwarten ist.

Um die Tiere auch bei Baumaßnahmen im Plangebiet zu schützen, soll der geschützten Bereich der Mauern und angrenzenden Flächen bei Bau- und Abbrucharbeiten durch einen geeigneten Zaun, der das Hereinlaufen von Reptilien in das Baufeld verhindert, abgegrenzt werden. Baumaßnahmen innerhalb des geschützten Bereichs müssen in Absprache mit einer biologischen Baubetreuung während der Aktivitätszeit der Eidechsen (witterungsabhängig zwischen April und Oktober) stattfinden.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wittumäcker-Raiffeisenstraße" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des neuen Baukörpers in das Ortsbild Wert gelegt.

In diesem Sinne sind insbesondere Vorschriften zur Dachgestaltung (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, Dachbegrünung, Solarenergie), Materialität und Farblichkeit, Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen, zu Einfriedungen, Plätzen für Abfallsammelbehälter, Antennen und Niederspannungsleitungen vorgesehen.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben (rot, blau, gelb, grün, lila, orange ohne Beimischung), Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen und nur sonstige gebrochene Mischfarben zugelassen. Die ausgeschlossenen Farben würden gestalterisch zu stark in Erscheinung treten. Sie können Nachbargrundstücke bzw. das Ortsbild stören. Die geforderte farbliche Absetzung des Staffelgeschosses dient einer horizontalen Gliederung des obersten Stockwerks und hierdurch einer besseren Einbindung des Gebäude in das Ortsbild.

Ansonsten haben sich die Ausführungen der Fassaden- und Wandgestaltung an den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie an die Bestimmungen im Durchführungsvertrag auszurichten.

▪ Dachgestaltung und Begrünung

Die Festsetzungen zur Dachform als Flachdach oder flachgeneigtes Dach (maximal 7° Dachneigung) orientiert sich am geplanten Vorhaben und dient der einheitlichen Ausformung der Hausgruppe mit einem modernen Erscheinungsbild, einer hohen Ausnutzbarkeit der überbauten Fläche durch Wohnraum und einer kompakten energieeffizienten Bauweise. Obwohl an der Büchenauer und Bruchsaler Straße vor allem Satteldächer vorhanden sind, wird ein Flachdach als städtebaulich verträglich angesehen, v.a. da umliegend bereits Flachdächer an Gebäudeteilen und auf Nebenanlagen bestehen. Zudem wird davon ausgegangen, dass sich das Erscheinungsbild im bisher unbebauten rückwärtigen Bereich zukünftig ändern wird und hierbei auch verstärkt moderne Bautypen eingesetzt werden sollen.

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Wasserrückhaltung bei Starkregenereignissen wird die Begrünung der Dächer vorgeschrieben. Die Ausgestaltung als Gründach setzt voraus, dass auf dem überwiegenden Teil der Dachflächen eine funktionsfähige Vegetation sichergestellt ist.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteilen und Staffelgeschosse, die als Dachterrasse genutzt werden. Als positiver Nebeneffekt wird damit u.a. auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

6.4 Werbeanlagen

Eigenwerbung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Ortsbilds in ihrer Lage, Größe und Art (keine Lichtwerbung) auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

6.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstückeneinsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden. Offene Lageplätze sind aus dieser Grund unzulässig.

Zur einheitlichen Gestaltung im Gebiet werden die Höhe und die Materialien der Einfriedungen sowie die Höhe der Sichtschutzelemente eingeschränkt. Im Sinne eines offenen und begrüntes Ortsbildes werden im Regelfall Hecken oder offene Zaunanlagen (auch mit Bewuchs) bis maximal 1 m Höhe zugelassen.

6.6 Antennen, Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zurückversetzt zum Dachrand und nur auf den Dächern der Gebäude zugelassen.

Aufgrund des gestalterischen Anspruchs werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete (HQ 100) und Störfallbetriebe sind aufgrund ihrer Entfernung von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt zum Teil in einem gefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (HQ_{extr.}) und innerhalb des Wasserschutzgebiets Bruchsal, Karlsdorf- Neuthard in Wasserschutzgebietszone IIIb.

Im Plangebiet wurden Begehungen zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durchgeführt (s. Anlage B-7). Vor dem Hintergrund des Fachbeitrags Artenschutz ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Mit nach europäischem Recht geschützten Vogelarten ist mit Ausnahme weniger Brutpaare meist im Umfeld allgemein häufiger Vogelarten, nicht zu rechnen. Auf die ergänzenden Ausführungen in den Hinweisen (Teil A-4) zum Thema Artenschutz wird verwiesen.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar erachtet.

Denn es handelt sich im Bestand um Gartenfläche im bebaubaren Innenbereich mit geringer grüngestalterischer Qualität. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden im Gebiet in Summe eingehalten. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder sind zulässig. Die Innenentwicklung entspricht zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegende Flächen, zusätzliche Gehölzpflanzungen und insektenfreundliche Außenbeleuchtung und versickerungsfähige Stellplätze festgesetzt, außerdem die Wiederherstellung von Bodenfunktionen nach Baumaßnahmen, die Unzulässigkeit unbeschichteter Schwermetalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sowie Dachbegrünung.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sind vor diesem Hintergrund vertretbar. Betroffene Denkmalschutzbelange sind

nicht bekannt. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer umweltbezogener Regelungen bedürften, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes dient, steht die Planung nicht entgegen.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine weitere Kompensation der geplanten Nachverdichtung, aufgrund der innerstädtischen Lage und da im Rahmen des § 34 BauGB bereits Baurecht bestand, nicht als erforderlich erachtet. Der Förderung des Ziels der innerörtlichen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum wird Vorrang eingeräumt, zumal bereits bisher unter Inanspruchnahme von § 34 BauGB eine sehr hohe Versiegelung auf den Baugrundstücken bauplanungsrechtlich zulässig war.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	1.220
Mischverkehrsfläche	260
Gesamt	1.480

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



Teil B - 6 Rahmenplan Wittumäcker - Erweiterung

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S.4)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Wittumäcker-Raiffeisenstraße”

1	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf, über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und über die öffentliche Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvor- schriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wittumäcker-Raiffeisenstraße"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wittumäcker-Raiffeisenstraße" als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rahmenplan Wittumäcker-Erweiterung
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf, Satzungstext

§ 3

Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Bruchsal

Bruchsal, den

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk:

- entfällt -

Inkrafttreten:

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

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt

Bruchsal, den

Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften "Wittumäcker-Raiffeisenstraße"

Aufgrund

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) und

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom die örtlichen Bauvorschriften "Wittumäcker-Raiffeisenstraße" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wittumäcker-Raiffeisenstraße" als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtliche Bauvorschriften

Anlagen

- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf, Satzungstext

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Bruchsal

Bruchsal, den

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk:

- entfällt -

Inkrafttreten:

Die durch Beschluss des Gemeinderates vom als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 74 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt

Bruchsal, den

Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrle

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung