

Stadt Bruchsal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Zeiloch 8”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

M.Sc. Stephan Fritsch

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Bruchsal
im März 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 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Wohnen/Büro = Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck ´Wohnen/Büro´ (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Im Bereich mit dem besonderen Nutzungszweck ´Wohnen/Büro´ sind

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Familienangehörige der Gesellschafter, die im Rahmen der Nachfolgeregelung als Führungskraft in den Betrieb eintreten oder Gesellschafter sind, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie
- ▶ Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise dürfen die sonstigen innerhalb des Geltungsbereiches im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen als untergeordnete Nebennutzung zugelassen werden.

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5, 6, und 9 BauNVO.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; davon ausgenommen sind Betriebe und Lager, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstoßen, Abfalllagerplätze, selbständige Werbeanlagen und Einzelhandelsbetriebe sowie die unten genannten außerdem unzulässigen Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind außerdem solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

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

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max}) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{\max}) sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird ermittelt an der Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird ermittelt am Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebel.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche sowie ohne Flächenbegrenzung durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energien auf dem Dach um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

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

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze, oberirdische Garagen und Lagerflächen sind im Plangebiet nur unter Einhaltung eines Abstands von mindestens 6 m von der straßen- und der seeseitigen Grenzen des Geltungsbereichs zulässig.

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen sind nicht überdachte Radabstellanlagen sowie max. 10 m² große, temporäre Müllabstellplätze hiervon ausgenommen.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

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

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Der Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die nicht überdachten PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie bis 6 m Abstand von der seeseitigen Grenze des Geltungsbereichs auch Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mit erhöhtem Grünanteil mit Bewuchs (z.B. durch Schotterrassen, Rasengitter). Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inklusive Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

1.7.4 Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise in insektendicht eingehausten Lampen, mit diese nicht anlockendem Lichtspektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 - 3.000° K, und mit

Abstrahlrichtung nach unten auf Wege- oder Fassadenflächen einzusetzen mit LED´s oder insektenfreundlicheren Leuchtmitteln (möglichst über Bewegungsmelder oder Zeitschaltung gesteuert).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Rodungen und Gehölzrückschnitt außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) auszuführen.

1.7.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bis 6 m Abstand von der seeseitigen Grenze des Geltungsbereichs sind als Gartenflächen auszubilden. Hausterrassen sind auf weniger als der Hälfte dieser Fläche zulässig unter Einhaltung eines Abstands von 3 m von der seeseitigen Grenze des Geltungsbereichs.

Bis 6 m Abstand von der straßenseitigen Grenze des Geltungsbereichs muss der Anteil bewachsener Fläche über 50% betragen (z.B. durch entsprechende Rasenfugen).

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaumhochstamm mit einer Endwuchshöhe von mindestens 7 m anzupflanzen.

Dabei sind in einem Abstand von maximal 6 m von der straßenseitigen Grenze des Geltungsbereichs auf über 50% der straßenseitigen Grenzlänge Gehölze in Reihe und in der nicht überbaubare Grundstücksfläche mit hohem Grünanteil pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm mit einer Endwuchshöhe von mindestens 7 m anzupflanzen.

Für die Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bepflanzungen zu wählen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Für die farbliche Gestaltung der Fassade und der Dacheindeckung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Stark reflektierende, d.h. blendende, Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig. Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Verglasungen, auch an Solaranlagen, sind von diesen Regelungen ausgenommen.

2.2 Unbebaute Flächen, Plätze für Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Bis 6 m Abstand von der straßenseitigen Grenze des Geltungsbereichs ist das Ausbringen von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splittern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Von öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken einsehbare dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind einzuhausen oder einzugrünen.

2.2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz- oder Stahlgitter) zulässig. Bis 6 m Abstand von der straßen- oder see-seitigen Grenze des Geltungsbereichs sind die Höhe toter Einfriedungen dabei auf 1 m begrenzt sowie Türen und Tore im Zufahrtsbereich unzulässig.

2.2.4 Grundstücksanschlüsse

An den Grundstücksgrenzen ist die Höhe von Stützmauern auf maximal 1 m sichtbare Höhe begrenzt.

Bis 6 m Abstand von der seeseitigen Grenze des Geltungsbereichs sind Stützmauern unzulässig. Zur dortigen und zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein ebenerdiger Geländeanschluss durch Abböschung herzustellen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Für jede gewerbliche Nutzung ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Die Länge und Größe der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 2% der Wandfläche des Gebäudes betragen. Werbeanlagen sind in Stil, Farbe und Proportion aufeinander und auf die Fassade abzustimmen.

Fahnenmaste, Werbepylone und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung sind unzulässig.

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

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur von der Außenwand zurückversetzt auf Dächern der Gebäude zulässig.

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen dabei als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bildet im Plangebiet pleistozäner Hochflutsand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Auffüllungen sind nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig bzw. unter vollversiegelten Flächen mit Bodenmaterial bis Z 1.1 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Im Bereich von Versickerungstrichtern sowie in hydraulischer Fließrichtung ist nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zulässig.

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.

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).

Altlasten

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG / BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird 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.

Im Gewerbegebiet ist für die dezentrale Versickerung für Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Wasserrechtsantrag ist beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu stellen.

Grundwasser

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Leitungen

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Für einfache Schadensmeldungen wird der Trassen Defender empfohlen. Auf die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG wird hingewiesen.

Es wird empfohlen sich vor Beginn der Bauarbeiten mit der Energie und Wasserversorgung Bruchsal GmbH (EWB) bezüglich eines Versorgungskonzept abzusprechen. Die Leitungstrassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energie-traeger>), CO₂-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen. Falls Elektro-Wärmepumpen zur

Wärmeerzeugung gewählt werden, sollte im Sinne einer deutlichen CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen stammen.

Im Sinne des Klimaschutzes, des sparsamen Umgangs mit Flächen und einer wirtschaftlichen Stromerzeugung wird zudem auf die Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE von März 2018 "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018_ISE_Studie_Stromgestehungskosten_Erneuerbare_Energien.pdf) hingewiesen. Die Studie verdeutlichte die stark gefallenen Stromgestehungskosten von PV-Anlagen unterhalb der üblichen Netzstrompreise. Unternehmen wird die Prüfung des Kostenoptimierungspotenzials empfohlen.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen ausschließlich klimaresistente standortheimische Arten und bei Gehölzpflanzungen standortheimische Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Auf die Publikation "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) und die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1 wird hingewiesen. Im Sinne der Artenvielfalt wird eine extensive Pflege empfohlen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen.

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 im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Deren Einhaltung ist rechtzeitig vor Bau-, Abbruch- und Erdarbeiten sicherzustellen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
1. Anlass der Planung	22
2. Räumlicher Geltungsbereich	23
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	23
3.1 Landesentwicklungsplanung	23
3.2 Regionalplanung	23
3.3 Flächennutzungsplanung.....	24
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	24
4. Bestandsanalyse	24
4.1 Gelände	24
4.2 Erschließungssituation.....	24
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	25
5. Ziele der Planung.....	26
5.1 Grundzüge der Planung	26
5.2 Nutzungskonzept.....	26
5.3 Erschließung.....	26
5.4 Technische Erschließung	27
5.5 Grünordnung	27
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	27
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	33
B - 3: Umweltbelange	37

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Für einen Teilbereich im Gebiet "Stegwiesen West - Zeiloch" in der Kernstadt ist eine bauleitplanerische Neuordnung erforderlich.

Das Gewerbegebiet ist Mitte der 90er Jahre mit dem Konzept „Wohnen, Leben, Arbeiten“ städtebaulich entstanden. Ziel war die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe am Standort Bruchsal in Kombination mit kurzen Wegen für privates Wohnen. Stand heute gibt es vor Ort ca. 15 Unternehmen inkl. Wohneinheiten/Privatwohnhäusern. Die Rahmenbedingungen für das private Wohnen wurden jedoch nicht sauber im Bebauungsplan festgehalten.

Im Zuge des Unternehmensausbaus und v.A. auch der Unternehmensnachfolge der ansässigen RA Consulting GmbH (IT-Betrieb) soll nun ebenfalls vor Ort ein entsprechendes Bauvorhaben realisiert werden können. Im Vordergrund steht dabei die schnelle Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch das temporäre Aufstellen von Bürocontainern plus Errichtung von Stellplätzen. Parallel dazu laufen die detaillierten Planungen für ein dauerhaftes Bürogebäude, welches nach Rückbau der Container (ca. 3 Jahre) realisiert werden soll. Unter dem bisher geltenden Motto „Wohnen, Leben, Arbeiten“ möchte der Betriebsinhaber ebenfalls ein Wohngebäude errichten, welches dem gewerblichen Teil deutlich in Umfang und Baumasse untergeordnet ist und in dem auch Familienangehörige der Gesellschafter, die im Rahmen der Nachfolgeregelung als Führungskraft im Betrieb eintreten oder Gesellschafter sind, wohnen können sollen.

In diesem Sinne soll für das Vorhaben nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein Teil der Grundstücksfläche, für die noch keine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, die jedoch durch die gemeinsame Zuwegung und Lage mit der Vorhabenplanung einen städtebaulichen Sachzusammenhang bildet, soll in den Bebauungsplan mit einbezogen werden.

Der Geltungsbereich mit einer Grundfläche von unter 0,3 ha liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan kann demnach als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt und kein UVP-pflichtiges Vorhaben aufgrund der Planung zugelassen wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,26 ha wird im Nordwesten von einem Grünsteifen und dem Walthersee, im Südosten durch das Flurstück Nr. 22879, im Südwesten durch die Straße 'Zeiloch' und im Nordwesten durch das Flurstück Nr. 22881 begrenzt. Er umfasst das Flurstück Nr. 22880 vollständig. Die genaue zeichnerische 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 Stadt Bruchsal im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein. Die Stadt ist Teil der Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Bruchsal - Wiesloch/Walldorf - Heidelberg und Bruchsal - Bretten - Mühlacker.

In der Landesplanung wird Bruchsal als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche.

3.2 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) als Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) im Bestand dargestellt. Es wird von weiteren Siedlungsflächen im Bestand mit überwiegender gewerblicher Nutzung umgeben.

Im größeren Umfeld wird in der Raumnutzungskarte nördlich des Plangebietes ein Gewässer und eine Grünzäsur dargestellt. Die Karte Überflutungsflächen der LUBW mit Stand vom 29.08.2019 zeigt das Plangebiet innerhalb eines größeren Bereichs mit möglicher Änderung/Fortschreibung aber außerhalb des HQ_{Extrem}-Bereichs.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes 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 gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

In der Umgebung des Plangebietes werden überwiegend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich südlich eine Bahnanlage und das Sondergebiet 'Sport- und Freizeitanlagen'.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 19.05.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans "Stegwiesen West-Zeiloch". In diesem ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser beinhaltet straßen- und seeseitig vor dem Baufenster zu begründende Bereiche.

Im überlagerten Bereich werden die bisherigen rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Stegwiesen West-Zeiloch" durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Stegwiesen Zeiloch 8" nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

Bei einer Überplanung des Gesamtgebiets 'Stegwiesen West - Zeiloch' könnte auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst werden mit dem Ziel, diesen Bereich nicht schlechter zu stellen als das restliche Gebiet.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist weitestgehend eben und hat zur höhergelegenen südwestlichen Straße "Zeiloch" eine kleine, etwa einen Meter hohe Böschung.

4.2 Erschließungssituation

4.2.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich am nördlichen Ortsrand innerhalb des 'Technologiedorfs'. Dieses ist durch die Straße 'Zeiloch' und Stegwiesenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über das Straßennetz ist in wenigen Fahrminuten die B 35 erreichbar, die über das Kreuz Bruchsal im Norden an die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt am Main – Basel) anbindet. Somit ist eine regionale und überregionale Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet.

4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bahnhaltestelle "Bruchsal Sportzentrum" befindet sich in etwa 350 m fußläufiger Entfernung.

Der Bahnhof bietet Anschlussmöglichkeiten an die Kernstadt Bruchsal im Norden und das Oberzentrum Karlsruhe im Süden. Der Bahnhof wird von den Stadtbahnlinien S4 und S33 angefahren. Über den Bahnhof der Kernstadt Bruchsal sind weitere Anschlussmöglichkeiten an die Ballungszentren Germersheim in Rheinland-Pfalz und Mannheim gegeben.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Straße 'Zeiloch' gibt es straßenbegleitendes Parken.

4.2.4 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

4.2.5 Technische Erschließung

Der Geltungsbereich kann an die bestehende technische Infrastruktur angeschlossen werden.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich in einem gewerblichem Gebiet 'Technologiedorf'. Aktuell ist das Plangebiet eine Brachfläche.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des 'Technologiedorfs' sind primär gewerbliche Nutzungen mit untergeordneter Wohnnutzung vorhanden. Im Südosten grenzt ein bestehendes für Gewerbe- und Wohnzwecke genutztes Gebäude der RA Consulting an, im Südwesten die Straße 'Zeiloch' und ein Ingenieurbüro sowie sowie ein weiteres für Gewerbe- und Wohnzwecke genutztes Gebäude der RA Consulting. Im Nordwesten liegt eine weitere Brachfläche und nordöstlich besteht eine Einfriedung und Gehölzstreifen als Abgrenzung.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist der Neubau eines Bürogebäudes und eines betriebsnahen Wohngebäudes. Bis zur Fertigstellung der Planung und des Bau des Bürogebäudes sollen vorübergehend Bürocontainer aufgestellt werden.

5.2 Nutzungskonzept

Das Bürogebäude soll entsprechend der angestrebten Nutzung dimensioniert werden und in seiner Gestaltung einem bestehenden für Gewerbe- und Wohnzwecke genutztes Gebäude der RA Consulting angeglichen werden. Im Containerbereich wird ebenfalls ein Baufenster ausgewiesen. Dort sollen temporär Bürocontainer auf einer geplanten, über das Wegerecht erschlossenen Parkplatzfläche aufgestellt werden. Das betriebsnahe Wohngebäude wird in seiner Größe und Gestaltung standortgerecht geplant. Der Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht ein Gewerbegebiet.

5.3 Erschließung

Für den fließenden Verkehr ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen. Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße 'Zeiloch' angebunden. Die interne Erschließung wird durch Wege- und Leitungsrechte sichergestellt.

Am Öffentlichen Personennahverkehr werden ebenfalls keine Veränderungen vorgenommen. An die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

5.3.1 Ruhender Verkehr

Erforderliche Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen. Die Vorhabenplanung sehen insbesondere straßenbegleitende Senkrechtparker auf dem Privatgrundstück vor.

5.3.2 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist auch weiterhin über die angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert.

5.4 Technische Erschließung

Durch die innerörtliche Lage im bestehendem 'Technologiedorf' sind Anschlussmöglichkeiten für eine Neubebauung an die technische Infrastruktur gegeben.

5.5 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich und ist nicht überbaut. Die Freiflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen. Dies beinhaltet gewerbegebietstypische Baumpflanzungen und im straßenseitigen Bereich einen hohen Grünanteil bei den Stellplätzen mit straßenbegleitenden, gliedernden Bäumen.

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der neuen Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung auf dem Vertragsweg, falls in späteren Jahren heute noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

5.6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der innerörtlichen Lage des Plangebietes innerhalb des 'Technologiedorf' und in der Umgebung vorhandenen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und Bereiche mit dem besonderen Nut-

zungszweck Wohnen oder Büro ('Wohnen/Büro') festgesetzt. Dies steht im Einklang mit der bestehenden Struktur im 'Technologiedorf'. Jedoch sollen die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein und ihr nicht entgegenstehen. Dem Sonderfall des betriebsnahen Wohnens durch Familienangehörige der Gesellschafter, die im Rahmen der Nachfolgeregelung als Führungskraft in den Betrieb eintreten oder Gesellschafter sind, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da das zulässige Wohngebäude nicht in einem Wohngebiet, Mischgebiet oder urbanen Gebiet liegt, handelt es sich um ein Wohnen im Gewerbegebiet mit entsprechendem Schutzanspruch. Vor dem Hintergrund, dass im Gewerbegebiet bereits verschiedenste Wohnnutzungen bestehen und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten ein besonderes Ziel des übergeordneten Gebietskonzepts „Wohnen, Leben, Arbeiten“ sowie der Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe in Kombination mit kurzen Wegen für privates Wohnen ist, wird diese Ansiedlung in der vorliegenden im Wesentlichen durch Dienstleistungsunternehmen geprägte Umgebung als städtebaulich vertretbar erachtet, auch da es weiterhin ein betriebsbezogenes Wohnen bleiben soll (ergänzt auf Familienangehörige der Gesellschafter, die im Rahmen der Nachfolgeregelung als Führungskraft in den Betrieb eintreten oder Gesellschafter sind).

Da das Plangebiet am randlichen Ortsgebiet, jedoch nicht entlang einer Hauptstraße liegt, bzw. um einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken werden im Gewerbegebiet Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen, um Störungen zu vermeiden. Gleichmaßen werden daher auch Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen und nutzungsähnliche Betriebe nicht zugelassen. Die untersagten Nutzungen werden neben den genannten Gründen zur Verkehrsminimierung am Plangebiet und im 'Technologiedorf' sowie zum Schutz des (betriebsnahen) Wohnens nicht zugelassen. Anlagen für sportliche Zwecke sind im Technologiedorf kein primäres Planungsziel und daher nur ausnahmsweise zugelassen.

5.6.3 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die zulässigen GRZ ermöglichen die geplanten Bürobauten und das Wohnhaus und orientieren sich am bestehendem Bebauungsplan und den Baufenstern.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den umgebenden Bestandsgebäuden bzw. an der geplanten Neubebauung im Plangebiet und darüber hinaus an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan.

▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, sind sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes als Höhen über Normalnull festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an der Vorhabenplanung und sichert zudem die städtebauliche Integration der Neubebauung an die Umgebungsbebauung. Somit soll ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Um eine Flexibilität bei der Planung zu gewährleisten dürfen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie die zulässige Gebäudehöhe begrenzt überschreiten.

5.6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Zur Straße und seeseitig tritt die Baugrenze wie im bestehenden Bebauungsplan 6 m von der Grundstücksgrenze zurück. Intern wird das Bauvolumen u.a. zwecks Belichtung vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung untergliedert und hält mindestens 2,5 m zur geplanten Grundstücksgrenze oder Mitte der Privaterschließung ein, hält von dieser aus Sicherheitsgründen Abstand.

Die Kubaturen der möglichen Neubauten orientieren sich an der Vorhabenplanung zzgl. eines ausreichend flexiblen Spielraums. Durch eine Bebauung innerhalb des Baufensters wird eine gewünschte Raumkante entlang der Straße 'Zeiloch' geschaffen und eine Baulücke im 'Technologiedorf' geschlossen. Daher wird die Gebäudehöhe straßenseitig harmonisiert.

5.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Zur Erhaltung der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten und überwiegend vorliegenden Struktur des 'Technologiedorf' sind Nebenanlagen nur mit einem Abstand von mind. 6m der straßen- und seesseitigen Grenzen des Plangebiets zulässig.

Neue Stellplätze sind zum Schutz des Bodens und zur Wahrung der Durchgrünung des Grundstückes mit begrünten Befestigungsmaterialien auszuführen.

Radabstellanlagen werden im Sinne des umweltfreundlichen Verkehrs begünstigt, Abfallabstellplätze straßennah ortsbildverträglich zugelassen.

5.6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung und Versorgung der rückwärtigen Grundstücke ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

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

▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Mutterboden getroffen. Hierdurch sollen im Sinne einer Minimierungsmaßnahme auch Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

▪ 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, in den Bereichen mit erhöhtem Grünanteil mit Begrünung. Soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

▪ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gauben aus unbeschichtetem Metallen wie Kupfer,

Zink und Blei ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

▪ **Artenschutz**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (LED-Leuchten) zu verwenden. Um Störungen zu vermeiden soll die Abstrahlrichtung nach unten bzw. in Richtung Fassade ausgerichtet werden. Um keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen, sind zudem Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb der Aktivitätszeitraums von Fledermäusen bzw. der Brutzeit von Vögeln auszuführen.

▪ **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die seeseitigen Abstandsflächen mit einer Tiefe von 6 m zur Grenze des Plangebietes (entsprechend den 'Vorgarten'-Flächen im bestehenden Bebauungsplan) als Gartenflächen auszubilden.

Ausnahmsweise dürfen zur Steigerung der Wohnqualität Hausterrassen auf weniger als der Hälfte dieser Fläche angelegt werden, sofern sie mindestens einen Abstand von 3 m zum Rand einhalten.

Innerhalb der Abstandsfläche zur Straße mit einer Tiefe von 6 m sind zur Minimierung der Eingriffe, zur Durchgrünung des Plangebietes und dem Aufgreifen des grünen Charakters entlang der Straße 'Zeiloch' ein Begrünungsanteil von über 50% (z.B. durch einen entsprechenden Rasenanteil bei Rasengittern) festgesetzt.

Zusätzlich dazu sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche einheimische Bäume zu pflanzen ergänzt um straßenbegleitende Gehölze und je ein Baum pro Straßenbaugrundstück. Dies stellt eine gewerbegebietstypische Mindestbegrünung sicher. Die Gehölzreihe entlang der Straße stellt eine Mindestbegrünung sicher.

Koniferen sind aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögeln und Schmetterlingen, Vögel) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung gemäß 1.7.5 angerechnet werden.

Durch die Festsetzung werden die Grundstücke für die Angestellten und Bewohner des Plangebietes mit einem Mindestangebot begrünt und sollen zusätzlich einen positiven Beitrag zur Natur und dem Mikroklima im 'Technologiedorf' leisten.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zeiloch 8" überein. 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 städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt. Dies beinhaltet auch die Anlehnung an die bisherigen örtlichen Bauvorschriften.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung, Sockelgestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen. Die Vorschriften sind so breit gewählt worden, dass eine individuelle und flexible Gestaltung ermöglicht wird. Die Verwendung von Materialien mit blendenden und glänzenden Eigenschaften sind aufgrund ihrer Blendungswirkung ausgeschlossen.

Es werden nur gedeckte Farbtöne zugelassen, Schrilte (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können Nachbargrundstücke sowie das Ortsbild stören.

6.4 Nicht überbaute Flächen, Plätze für Abfallbehälter, Einfriedungen

▪ Nicht überbaute Flächen

Zur Sicherung eines durchgrüntes Erscheinungsbildes und Minimierung der Bodenversiegelung wird die grünordnerische Anlage und Pflege der Grundstücks-

flächen ohne bauliche Anlagen gefordert. Dem dient auch der Ausschluss von Steingärten u.ä. im Vorgartenbereich.

- **Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden nur lebende Einfriedungen und Zäune aus offenen Strukturen zugelassen und – entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan – in einem Abstand bis 6 m von der see- und straßenseitigen Grenze tote Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von einem Meter.

- **Grundstücksanschlüsse**

Zur Überbrückung von Geländeversprüngen zu Nachbargrundstücken und Vermeidung städtebaulich störender Trennwirkungen sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von einem Meter begrenzt. Innerhalb der Abstandsflächen von 6m see- und straßenseitig sind Geländeanschlüsse durch Abböschung herzustellen.

6.5 Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Art, Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für die Nutzungen im Bereich "Wohnen/Büro" ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und ist daher ausgeschlossen.

6.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur zurückversetzt auf den Dächern der Gebäude zugelassen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

6.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken angelegt werden. Deshalb wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bezogen auf die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 1,5 festgesetzt. Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum, der angrenzend zum Plangebiet aufgrund der Bestandssituation keinen weiteren Spielraum bietet.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

Teil A - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet stellt heute eine innerörtliche Brachfläche geringer stadtgestalterischer Qualität in Form einer vom See abgerückten Wiesenfläche ohne Gehölze. In der Fläche besteht bereits heute Baurecht, die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht vergrößert. Gleichzeitig wird mit der Vorhaben- und Erschließungsplanung nicht der komplette Geltungsbereich bebaut.

Von der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile wurde zudem nach Begehung am 15.02.2020 eine Habitatpotentialbewertung Reptilien erstellt (Anlage B-6). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis: "Aufgrund der Tatsache, dass sämtliche Kriterien zur Habitateignung für Reptilien ungünstig ausgeprägt sind, ist davon auszugehen, dass Vorkommen von Reptilien im begutachteten Bereiche ausgeschlossen sind. Durch eine Bebauung werden bezüglich den zu beurteilenden Reptilien keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt."

Daher werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwartet, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Artenschutzrecht ist gleichwohl auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.

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

entwicklung wird hier der Vorrang eingeräumt, zumal die zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen durch die Planung in Summe abnehmen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage noch ausreichend ist. Als Präventionsmaßnahme sollen Fällarbeiten (nach Neupflanzung) nur außerhalb der Vogelbrut- bzw. Fledermausaktivitätszeit erfolgen und werden insektenfreundliche Beleuchtung vorgeschrieben.

Das bestehende Gewerbegebiet hat bereits heute einen hohen Wohnanteil. Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen, werden daher nicht erwartet. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umwelt- oder Klimaschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet	2.035
Bereich mit dem besonderem Nutzungszweck 'Wohnen/Büro'	565
Gesamt	2.600

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 7 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, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S.4)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), 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), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), 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), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Zeiloch 8”

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	01.10.2019
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	10.10.2019
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	17.12.2019
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	17.12.2019
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.12.2019
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	18.12.2019
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.12.2019 05.02.2020
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	30.12.2019 05.02.2020
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften 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 Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

Satzung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zeiloch 8"

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, geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zeiloch 8" 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
06.03.2020, 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 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf, Satzungstext

§ 3

Bestehendes Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan wird der Bebauungsplan 'Stegwiesen West-Zeiloch' im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 4

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 "Zeiloch 8"

Aufgrund

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), 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, geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom die örtlichen Bauvorschriften "Zeiloch 8" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zeiloch 8" 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 06.03.2020, 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 - 7 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.

§ 4

Bestehendes Baurecht

Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan 'Stegwiesen West-Zeiloch' im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 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