

**Bebauungsplan Ausschnitt "Hängsteigweg"**  
**Teilgebiet "Nordstadt"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**und Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung festgesetzt:

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1 - 7) BauGB und BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

##### *1.1 Allgemeines Wohngebiet*

(§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) Ziff. 5 genannten Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (6) 1 BauNVO).

##### *1.2 Gewerbegebiet (GE)*

(§ 8 BauNVO)

###### *Gewerbegebiet 1 (GE 1)*

Zulässig sind solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 (1) i.V. mit § 1 (4) 2 BauNVO).

Die nach § 8 (2) 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) 1 BauNVO).

Die nach § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe sind verboten. Ausgenommen sind jedoch Anlagen, wenn

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen.
- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigergerät selbsttätig angezeigt werden.

- c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 Liter, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 Liter nicht übersteigt (§ 8 (1) i. V. mit § 1 (4) 2 BauNVO).

Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 8 (2) 1 BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO).

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie im Gewerbegebiet durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet bei einem nicht als Vollgeschoss zu betrachtenden Obergeschoss um bis zu 2 m überschritten werden.
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche an der Gebäudeaußenwand. Der obere Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante (§ 18 (1) BauNVO).
- 2.3 Die zulässige Geschossfläche darf im Gewerbegebiet um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene Bauweise festgesetzt.

## 4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet wird mit 800 qm festgesetzt.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig ist die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten (Rangierflächen) in Pflanzgebotsflächen (mit Ausnahme der Grundstückszufahrt entsprechend 6.2).

## 6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 6.1 Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Straßenniveau zulässig.

- 6.2 Bei Grundstücken bis 2.500 qm Fläche ist eine Zufahrt, bei größeren Grundstücken je angefangener 2.500 qm Fläche eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 8 m nicht überschreiten.

#### 7. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die offenen Rinnen sowie die Verdunstungs- und Versickerungsflächen sind als Flächen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dort ist das in den angrenzenden Bauflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln und zeitlich verzögert in den Vorfluter weiterzuleiten. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### 8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Festsetzung beinhaltet das Recht, Oberflächenwasser von anderen Grundstücken auf und über diese Flächen zu leiten und zum Zweck der Überprüfung das Recht, diese Flächen zu betreten.

Die Gestaltung ist als Mulde mit Erdmaterial und Steinen vorzunehmen. Die Längsprofile sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser von den umgebenden baulichen Anlagen zum tiefsten Punkt fließen kann. Zur Verhinderung von zu hohem Gefälle sind Abtreppungen aus Erdmaterial und Steinen oder Holz einzubauen.

Hinweis: Die Realisierung der Maßnahmen sowie die Einleitung der Abwässer in den Vorfluter bedürfen weiterer rechtlicher Regelung nach dem Wassergesetz.

#### 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 9.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und entsprechende Maßnahmen sind pauschal allen Flächen im Plangebiet zugeordnet, auf denen zukünftige Eingriffe zu erwarten sind (Bau- und Verkehrsflächen) – als Sammelausgleich. Von den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechend des prozentualen Flächenanteils 16 % den Verkehrsflächen sowie der Entsorgungsfläche und 84 % den Baugebieten zugeordnet.

- 9.2 Stellplätze für PKW sind als wasserdurchlässige Flächen mit versickerungsfähigen Belägen (wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt.

- 9.3 Die Überdeckungen von nicht überbauten Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und statisch so auszubilden, dass dies möglich ist.

#### 10. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnisse der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

## 11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Entlang der geplanten Lochhäckerstraße (Planstraße 1) ist durch entsprechende Grundrissgestaltung und schalldämmende Fenster Schutz gegen den durch Straßenverkehr verursachten Lärm zu gewährleisten.

## 12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

### *12.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote)*

Die im Plan festgesetzten Flächen sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Sie sind gemäß den Planeinträgen mit Laubbäumen und freiwachsenden Strauchhecken flächendeckend zu bepflanzen. Die gewerblichen Bauflächen sollen damit gegenüber der freien Landschaft (pfg 1), gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen (pfg 2) sowie gegenüber den Wohnbauflächen (pfg 3) gestalterisch und optisch abgegrenzt werden. Entsprechend sind im 5 m breiten Pflanzstreifen des pfg 1 Heister und Sträucher als dichte Abpflanzung und Übergang zur Landschaft zu setzen (vgl. Pflanzliste 2 a). Entlang der Straßen und Wege sind in ca. 2 m breite Streifen Gehölze zu pflanzen, entlang der Versickerungsflächen sind gegenüber der Wohnbebauung in ca. 2 m breite Streifen Gehölze zu setzen (vgl. Pflanzliste 2 b). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### *12.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen*

Nicht mit Gebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie ihren Zufahrten überbaubare Grundstücksflächen sind extensiv zu begrünen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen. Die Bepflanzungen der Stellplätze werden nicht angerechnet.

### *12.3 Stellplätze*

Oberirdische Kfz-Stellplätze und Parkieranlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zur Herstellung eines Baumdaches zu begrünen (Arten gemäß Pflanzliste 2 c)). Je acht Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu unterhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 4 qm große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen, die zumindest wasserdurchlässig gepflastert ist.

### *12.4 Fassadenbegrünung*

Fensterlose Wandflächen ab 10 m Länge sind mit geeigneten Kletterpflanzen (vgl. Pflanzliste Pkt. 3) zu begrünen.

Als begrünter Wandabschnitt zählt, wenn im Abstand von maximal 2 m entweder selbstklimmende Pflanzen oder Kletterdrähte/Gerüste mit entsprechender Bepflanzung und ausreichenden Pflanzquartieren angelegt werden.

### *12.5 Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 12 ° sind mindestens extensiv zu begrünen (vgl. Hinweise in der Pflanzliste Pkt. 4).

Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Grundstücken zu dulden.

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Dachneigung Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Je Fassade ist eine Werbeanlage bis maximal 8 m<sup>2</sup> zulässig.

Je Gewerbebetrieb ist je angefangene 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m<sup>2</sup>.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 5 LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Dabei sind Durchsicht verwehrende Materialien nicht erlaubt. Hecken und berankte Zaunanlagen sind zulässig. Grenzen Stell-, Lager- oder Rangierflächen auf gewerblichen Grundstücken an Erschließungs- oder Grünflächen an, so ist zur Abschirmung die Einfriedigung stets mit einer Bepflanzung herzustellen oder zu kombinieren (Strauchhecke, Schmithecke, berankte Zäune).

**C. Grundstücksteilungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Nordstadt“ – Ausschnitt „Hängsteigweg“ – bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Dies gilt nicht für die in § 19 (4) BauGB aufgeführten Fälle.

#### **D. Hinweise**

1. Zusammen mit den Bauantragsunterlagen ist auf Basis der grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen (mit Angabe der Arten) und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.
2. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste beigelegt.
3. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.
4. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen Charakter.
5. Werden bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt Abt. Bodenburg zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Zone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung "Bauschlöcher Platte" der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.
7. Neben den Minderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollten auf den gewerblichen Baugrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Flächenhafte Verrieselungen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung in einer wasserrechtlichen Genehmigung.

8. Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall an Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub vor Ort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
9. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2,00 m hohen Mieten zu lagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.