

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, hat der Gemeinderat der Gemeinde Brühl diesen Bebauungsplan „Sportpark Süd II“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

## Gesetzliche Grundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606).
- ▶ **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

## A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### 1.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen – „Sportpark Süd II“ sowie „Hundesport“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind ausschließlich bauliche Einrichtungen, die dem Sportbetrieb dienen, Sporthallen, Vereinsgebäude, Überdachungen für Entsorgungs- und Versorgungseinrichtungen „Versorgungspavillon“, Lagerräume, Sportanlagen und Spielfelder, Einzäunungen und Lärmschutzanlagen, Fahrwege sowie Zufahrten, Stellplätze für PKWs.

Zulässig sind weiterhin Gebäude zur Aufnahme von sport- sowie auf die Hauptnutzung bezogenen Verwaltungs-, Verkaufs-, Aufenthalts und Gastronomieeinrichtungen, Bauten für Lager und sonstige Vereinseinrichtungen, Zwingeranlagen, Freistehende Sanitäreinrichtungen und Umkleiden, Beleuchtungsanlagen sowie Anlagen für die Abwasser- und Abfallentsorgung.

#### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Bildungszentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

Zulässig sind ausschließlich bauliche Einrichtungen, die dem Schulbetrieb dienen, Schulgebäude, Schul-Sporthallen, Nebengebäude, Fahrradabstellplätze, Schulhöfe, Fahrwege sowie Zufahrten, Stellplätze für PKWs.

Zulässig sind weiterhin Gebäude zur Aufnahme von schulbezogenen Verwaltungs-, Verkaufs-, Aufenthalts und Gastronomieeinrichtungen, Bauten für Lager und sonstige Schuleinrichtungen, Toilettenanlagen, Anlagen für Abwasser- und Abfallentsorgung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

#### 2.1 Im Bereich der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportpark Süd II“ darf die Grundfläche aller baulichen Anlagen 41.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Grundfläche für das Vereinsgebäude darf 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hier beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 8,00m über der bestehenden

Geländeoberkante (Bezugspunkt Straße „Ketscher Straße“ = 99,99 m ü. NN).

2.2 Im Bereich der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Hundesport“ darf die Grundfläche der baulichen Anlagen (Gebäude, Zwinger und Stellplatzanlage) 2.350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Grundfläche für das Vereinsgebäude und Hundezwinger darf dabei 1.100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hier beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 8,00m über der bestehenden Geländeoberkante (Bezugspunkt Straße „Ketscher Straße“ = 99,99 m ü. NN).

2.3 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Schul- und Bildungszentrum“ darf die die Baukörper der Hauptnutzungen betreffende Grundfläche aller baulichen Anlagen 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

Hier beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 17,5 m über der bestehenden Geländeoberkante der Straße „Wiesenplätz“ (Höhenbezugspunkt Wendepplatz 97,25 m ü NN in der Straße „Wiesenplätz“).

3. **Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Baugrenze

Die mit Hochbauten für die Vereinsgebäude (Fußballverein, Hundesportverein, Zwingeranlagen, Schulgebäude, Turnhallen) überbaubare Grundstücksfläche ist in den Flächen für Sportanlagen (Zweckbestimmung „Sportpark Süd II“ sowie „Hundesport“) sowie der Flächen für Gemeinbedarf gesondert durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, überdachte Sitzbereiche, Windfang und Keller-/Lagerräume ist zugelassen.

3.2 Flächen für Nebenanlagen/ Stellplatzanlagen

Die mit Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten überbaubare Grundstücksfläche ist in der Fläche für Sportanlagen durch Flächenbegrenzung „Fläche für Nebenanlagen/Stellplatzanlagen“ gemäß Planzeichnung festgesetzt.

#### **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 4.1 Das Gelände wird durch die Erschließungsstraße „Wiesenplatz“ sowie die „Ketscher Straße“ erschlossen.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 BauGB)**

##### **5.1 Gestaltung der Stellplätze**

In den festgelegten Flächen für Stellplätze sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung die Stellplatzflächen als wassergebundene Decken, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Öko- Fugenpflastersteinen) oder als Schotterrasen anzulegen. Stellplätze sind nur innerhalb dieser festgelegten Flächen zulässig.

Für jeweils angefangene 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste „Bäume für Verkehrsanlagen“ zu pflanzen. Pro Baum ist dabei eine Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen. Folgende Mindestqualitäten für Bäume sind zu verwenden: mindestens 4 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 18-20 cm.

##### **5.2 Pflanzbindungen**

Flächen zum Erhalt sowie ggf. zur Neuanlage von Gehölzhecken oder Einzelbäumen sind durch Planzeichen gekennzeichnet. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes oder Gehölzes ist an geeigneter Stelle eine Nachpflanzung entsprechend der Pflanzliste in einer Mindestqualität bei Bäumen von 4 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 18-20 cm sicher zu stellen. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb der zeichnerisch festgelegten Fläche zusammenhängende Gehölzhecken anzulegen und zu unterhalten.

Je volle 100 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste „Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen“ zu pflanzen. Weiterhin ist je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch ebenfalls der Pflanzenliste „Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von

5-9 Stück einer Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Für Bäume (B1. bis B3.) mindestens: 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 16-18 cm.
- Für Sträucher (STR) mindestens: verpflanzter Strauch, 60-100 cm.

### 5.3 Sonstige Grünflächen im Geltungsbereich und öffentliche Grünfläche

Die unbebauten und nicht als Sport- und Spielfeld, Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen in den Sondergebieten sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzungen auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

### 5.4 Niederschlagswasserversickerung

Zum Rückhalt, zur Versickerung bzw. Verdunstung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind Ableitungsgräben und Versickerungs- und Verdunstungsanlagen grundsätzlich zulässig, jedoch mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

### 5.5 Gestaltung der Einfriedigungen

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, sind **randliche Einzäunungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der Ballfangzäune und internen Spielfeldabgrenzungen** - ausschließlich als begrünte und durchlässige Draht- oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Für die Begrünung der **Zäune - mit Ausnahme der Ballfangzäune und internen Spielfeldabgrenzungen** - sind die Sträucher der Pflanzenliste „Kletterpflanzen“ oder als Heckenhintergrünung die Gehölze der Pflanzenliste „Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen zu verwenden. Die Pflanzung der Heckengehölze ist dabei in Gruppen von mindestens 5-10 Stück einer Art und in einer Pflanzweite von 1,0 Meter vorzunehmen.

**5.6 Artenschutzmaßnahmen – Holzbewohnende Käfer**

**Ziel/ Initialmaßnahme:** Erhalt des Bestands an holzbewohnenden Käfern. Der Stamm der Balsampappel (Baum 786 mit den Gauß-Krüger Koordinaten 3465858/5472581) ist aufrecht in Wuchsrichtung dauerhaft zu lagern. Hierzu ist er an einen stehenden Baum anzulehnen und anzuseilen. Der Stamm ist 30 cm tief in den Boden einzugraben. Als Verbringungsort ist der Waldsaum südlich des Weidwegs bzw. der Gehölzsaum östlich der Ketscher Rheininsel zu wählen.

**5.7 Artenschutzmaßnahmen – Zauneidechsen (M1 und M2)**

**Ziel:** Herstellung CEF Fläche

**Initial:** Die geeigneten CEF - Maßnahmen (M1 und) M2 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Für die Umsiedlung der Tiere sind artgerecht gestaltete und von der Habitatausstattung her geeignete Flächen herzustellen. Im Bereich der Fläche M1 sind Flächen als Trittsteinbiotop entsprechend der Vorgaben anzulegen.

Dabei sind auf 25% der Fläche Hecken/Strauchpflanzung anzulegen.

Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch ebenfalls der Pflanzenliste „Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Für Sträucher (STR) mindestens: verpflanzter Strauch, 60-100 cm. Bei der Ausführung sind vorrangig autochthone Gehölze aus der Pflanzliste in den dort genannten Mindestqualitäten zu verwenden.

Auf 65 % der Fläche sind ruderale Brachen und Altgrasbestände (auf Teilflächen für lückige Ruderalvegetation ohne Ansaaten) zu entwickeln. Bei der Ausführungen zur Umwandlung der Ackerflächen zu Wiesen/Altgrasbeständen sind autochthone Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden, das Mähgut ist so zu entfernen, dass ein Aussamen des Mähgutes erfolgen kann, die Pflegeintervalle für das erste Jahr sind mit Angaben der Mähzeitpunkte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

*15 % Brachflächen (Stauden, Altgras)*

*25 % dichtere Ruderalvegetation*

*25 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat*

Auf 10 % der Fläche sind Sonderstandorte zu entwickeln.

Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.

Die Gesamtfläche ist mit einem glatten Folienzaun, mind. 50 cm hoch und 25 cm im Erdreich eingegraben einzuzäunen.

**Folgepflege:** Mahd zweimal jährlich unter Belassung von wechselnden Altgrasbeständen; freie Entwicklung.  
**Folgepflege Gehölze:** Zweijährige Entwicklungspflege; freie Entwicklung, bei der Heckenpflege sind nach Ablauf von 10 Jahren Einzelabschnitte in der Länge von 20 m auf den Stock zu setzen.

#### 5.8

#### **Artenschutzmaßnahmen – Fledermäuse (M3 und M4)**

**Ziel:** Erhalt und Entwicklung der Leitstrukturen an der Ketscher Straße:

**Intial:** Weitgehender Erhalt des alten Baumbestandes entlang der Ketscher Straße, ggf. unter Herausnahme nur einzelner Bäume und entsprechende Eingrünung der Stellflächen, um die Funktion als Leitstruktur zu gewährleisten. Im Bereich der Maßnahmenflächen M3 und M4 sind Gehölzhecken oder Einzelbäumen zu erhalten sowie ggf. neu anzulegen. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes oder Gehölzes ist an geeigneter Stelle eine Nachpflanzung entsprechend der Pflanzliste in einer Mindestqualität bei Bäumen von 4 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 18-20 cm sicher zu stellen.

Je volle 100 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste „Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen“ zu pflanzen. Weiterhin ist je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch ebenfalls der Pflanzenliste „Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen“ zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Für Bäume (B1. bis B3.) mindestens: 3 x verpflanzt., Stammumfang (STU) 16-18 cm.

Für Sträucher (STR) mindestens: verpflanzter Strauch, 60-100 cm.

## **B Nachrichtliche Übernahme**

### **B.1 Anbaubeschränkung/Bauverbotszone L630**

Im westlichen Plangebiet gilt laut § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) eine Anbaubeschränkung für Hochbauten und andere bauliche Anlagen längs der L 630 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

## **C Hinweise**

### **C.1 Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

### **C.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



### C.3 Überschwemmungsgebiet

Am nördlichen Geltungsbereich werden einzelne Grundstücksteile von der Ausbreitungsfläche des HQ extrem erfasst (Überschwemmungsgebiet Extremhochwasser).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien siehe Hochwasserschutzfibel 2015) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.

### C.4 Gewässerrandstreifen Leimbach

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Leimbach. Es wird darauf hingewiesen, dass hier ein „Gewässerrandstreifen“ mit einer Breite von 5 Metern gemessen ab Böschungsoberkante besteht. Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten die Einschränkungen nach § 38 Wasserhaushalts-gesetz und § 29 Wassergesetz.

## Vegetationsauswahl

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Planung oder Freianlagenplanung.

Die vorgeschlagenen Bäume für Verkehrsanlagen wurden aus der Empfehlungsliste der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1“ abgeleitet.

### Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Art</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	B2.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B2.
Betula pendula	Hänge-Birke	B1.
Betula pubescens	Moor-Birke	B1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B2.

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	STR.
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	STR.
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	STR.
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	STR.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	B1.
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster	STR.
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	STR.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B3.
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	B3.
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	STR.
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	B2.
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B2.
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne	B2.
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B1.
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	STR.
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	STR.
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	STR.
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	STR.
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	STR.
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	B2.
<i>Salix fragilis</i>	Bruch- Weide	B2.
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	STR.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B3.
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B2.
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	STR.

#### Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Größe</u>
<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe	5-8 m
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m

#### Bäume für Verkehrsanlagen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i> (Sorten)	Feldahorn (Sorten)
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare', 'Olmstedt' oder andere Sorten	Spitzahorn
<i>Acer x freemannii</i> (Sorten)	Ahorn (Sorten)
<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach-Kastanie
<i>Aesculus hippocast.</i> 'Baumannii'	Gefülltblühende Rosskastanie
<i>Alnus x spaethii</i>	Erle
<i>Carpinus betulus</i> (Sorten)	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus americana</i> (Sorten)	Weiß-Esche
<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus excelsior</i> (Sorten)	Nichtfruchtende Straßenesche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	Wildbirne
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> (Sorten)	Winterlinde
<i>Tilia europaea</i> 'Pallida'	Kaiserlinde