

GEMEINDE WALDBRONN

Bebauungsplan

„Erweiterung Ortszentrum - Rück I“

TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung und Örtliche Bauvorschriften

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

I. Bauliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke ergibt sich aus dem Eintrag (Nutzungsschablone) in der Planzeichnung.
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Sie sind daher nicht zulässig.
 - 1.2 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche wird Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind daher nicht zulässig.
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Sie sind daher nicht zulässig.
 - 1.3 **Sondergebiet „Senioren Wohnen/Pflege“** (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Pflegeeinrichtung und eines Gebäudes mit betreuten Senioren-Wohnungen. Zulässig sind alle hiermit im direkten Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebennutzungen.
Darüber hinaus sind Büroräume, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für den Einzelhandel und der Gastronomie zugelassen. Sie müssen dem Nutzungszweck des Sondergebiets hinsichtlich der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und dürfen deshalb max. 10 % der gesamten Nutzfläche nicht übersteigen.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend Planeintrag wie folgt festgelegt:

Allgemeine Wohngebiete:	0,4
Mischgebiet:	0,6
Sondergebiet	0,6

Im Gebiet WA1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

2.2 Höhenentwicklung baulicher Anlagen (§§ 16 Abs.3 Nr.2, 18 Abs.1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (TH max.) bzw. Attikahöhe und im Gebiet WA2 zusätzlich durch die Firsthöhen bestimmt, die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegeben sind.

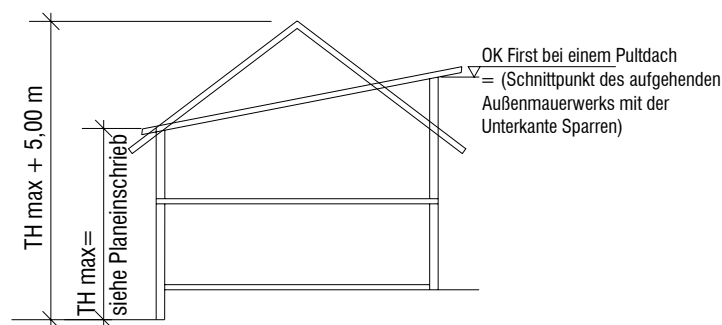
2.2.1 Traufhöhe und Firsthöhe im Gebiet WA2

Im Gebiet WA2 ist die Traufhöhe definiert als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante Sparren (bzw. tragender Dachkonstruktion) und der in der Gebäudemitte gemessenen Höhenlage der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend. Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Doppelhaushälfte.

Im Gebiet WA2 darf die Firsthöhe die festgesetzte Traufhöhe maximal um 5,00 m überschreiten. Werden Pultdächer errichtet, darf die Oberkante des Firstes die festgesetzte Traufhöhe um das Maß von 1,00 m überschreiten.

Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solarkollektoren und Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen.



2.2.2 Attikahöhe in den Gebieten MI, WA1 und SO

In den Gebieten MI, WA1 und SO wird die max. zulässige Höhe der Gebäude bei Flachdächern durch die Festlegung der Oberkante der Attika und bei Pultdächern durch die Festlegung der Oberkante des Firstes jeweils in Metern über NN festgelegt.

- 3. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise** (§22 Abs 2 BauNVO)

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung die offene Bauweise festgesetzt.
Nach den Vorgaben in den Nutzungsschablonen sind in den Baufeldern im „WA2“-Gebiet überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierbei wird die Gebäudelänge für Einzelhäuser auf 16,00 m, für Doppelhäuser auf 10,00 m je Doppelhaushälfte beschränkt. Dort wo auch Hausgruppen (offene Bauweise) zugelassen sind, wird die zulässige Gebäudelänge auf 24,0 m beschränkt.
 - 3.2 Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs 4 BauNVO)

Für eine Teilfläche des Sondergebietes wird die „Abweichende Bauweise“ festgesetzt. Es gilt die Definition der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu 55,00 m zulässig sind.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Mit Terrassen dürfen die gartenseitigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden, wenn die Fläche insgesamt 24 m² nicht überschreitet und keine zwingenden Grünordnerische Festsetzungen entgegenstehen.
- 5. Stellung baulicher Anlagen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude auf dem Grundstück ist in der Planzeichnung durch die zulässige Firstrichtung von Satteldächern festgesetzt.
- 6. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §21a BauNVO)

Garagen (auch Tiefgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten und in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch in der Vorgartenzone zulässig.
- 7. Nebenanlagen** (§14 BauNVO)
 - 7.1** Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Vorgartenbereich, d. h. zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Hausvorderkante) zulässig. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind im rückwärtigen Gartenbereich ab der Gebäudehinterkante:
Nebenanlagen als freistehende Gebäude (z.B. Gewächshäuser, Geschirrhütten), wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 15 m³ aufweisen.
Sonstige bauliche Anlagen, die keine bauliche Verbindung zum Hauptgebäude aufweisen wie z.B. Terrassen, Freisitze, Treppen, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 15 m² betragen.
 - 7.2** Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zulässig.
- 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die durch Sichtwinkel gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

- 9. Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung festgesetzt und durch Planeintrag entsprechend Planzeichenverordnung gekennzeichnet.
- 10. Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. Nr. 12 BauGB)
In der Planzeichnung sind durch Planzeichen entsprechend Planzeichenverordnung Flächen für die Versorgung mit Strom (Trafostation, Kabelendmast) festgesetzt.
- 11. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
In der Planzeichnung ist eine Fläche durch Planzeichen entsprechend Planzeichenverordnung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) festgesetzt.
- 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 entsprechend der zeichnerischen Darstellung hergestellt. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).
- 13. Verbot luftverunreinigender Stoffe** (§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen im gesamten Baugebiet keine flüssigen oder festen fossilen Brennstoffe, also Kohle und Öl, verwendet werden.
Die Verwendung von Holz ist nur in der Form von Pellets zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig ist die Verwendung von Holz in Zusatzheizungen (z.B. Schwedenofen u.s.w.) mit einer Leistung bis zu max. 8 kW.
- 14. Verbot von Flächenversiegelungen auf Privatgrundstücken**
Außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen und den gesondert gekennzeichneten Flächen für Garagen oder den ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen sind Totalversiegelungen (Beton, Asphalt u.s.w.) des Bodens unzulässig.
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. fugenoffenes Pflaster) oder die Entwässerung der Flächen in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgt.
- 15. Abschirmung der Stellplätze und Müll/Abfallbehälter**
Standorte für Müll/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder berankte Pergolen optisch abzuschirmen.
- 16. Geh- und Fahrrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten privaten Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.
- 17. Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Den im Rahmen der Realisierung des Baugebietes durch private und öffentliche Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erholung und des Landschaftsbildes werden als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zwei Uferabschnitte der Alb im Süden von Waldbronn, Flächen im Bereich des ehemaligen Motoballgeländes östlich von Waldbronn-Reichenbach sowie der Hatzenwiese und dem Mittelgewannweg nördlich von Waldbronn-Busenbach zugeordnet.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25)

Öffentliche Grünfläche 'innerörtlicher Grünzug'

Die öffentliche Grünfläche 'innerörtlicher Grünzug' ist als Grünfläche gemäß Festsetzung 2.1 (Maßnahmenfläche) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 15 i.V.m. 25 b BauGB)

Die Maßnahmenfläche ist in folgenden Flächenanteilen herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- min. 10 % lockere Gehölzpflanzungen
- min. 80 % Wiesenflächen
- max. 10 % befestigte Flächen für Sitzgruppen oder Spielstationen

Im Bereich der lockeren Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Vorschlagsliste als Solitär und in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm). Im Bereich der Wiesenflächen sind je 400 m² Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Erhaltung von Bäumen erfolgt gemäß den Planeinträgen und der textlichen Festsetzung Nr. 2.7.

2.2 **Anpflanzung von Gehölzen am östlichen Siedlungsrand - pfg1**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der Pflanzflächen pfg1 sind im Übergang zum Außenbereich Pflanzflächen mit integriertem Zaun herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf 50 % der Pflanzfläche sind Geländemodellierungen in Form eines Walls entlang der Geltungsbereichsgrenze mittels Oberbodenauftrag (bindiges Material) bis max. 1 m über Geländehöhe des östlich angrenzenden Außenbereichs zur Abhaltung von anfließendem Oberflächenwasser aus südöstlicher Richtung herzustellen.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 50 m² 1 Baum (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm);
- mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen wie Lauben, Terrassen etc. sind nicht zulässig.

2.3 **Anpflanzung von Gehölzen entlang des innerörtlichen Grünzugs - pfg2**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der Pflanzflächen pfg2 sind Pflanzflächen mit integriertem Zaun herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen wie Lauben, Terrassen etc. sind nicht zulässig. Eine Unterbrechung der Pflanzflächen für Zuwegungen ist zulässig.

2.4 **Anpflanzung von Gehölzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen - pfg3**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der Pflanzflächen pfg3 sind Pflanzflächen in Form einer zweireihigen Pflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 1,5 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Pflanzflächen für Zuwegungen ist zulässig.

2.5 **Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Vorschlagsliste zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die exakten Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit im Rahmen der Bauausführung festzulegen, insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen freizuhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.6 **Stellplatzbegrünung** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pro vier Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, standortgerechter Baum als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb entsprechend Vorschlagsliste in einer unbefestigten, begrünten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind in Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die exakten Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit im Rahmen der Bauausführung festzulegen, insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen freizuhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.7 **Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Grünflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Grünflächen eingetragenen Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.8 **Anpflanzung von Bäumen im Bereich des begrünten Platzes**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Der begrünte Platz ist zu mind. 40 % als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Außerdem sind insgesamt vier Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Vorschlagsliste zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die exakten Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit im Rahmen der Bauausführung festzulegen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.9 Begrünung der Grundstücke

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen gemäß Vorschlagsliste muss min. folgende Flächenanteile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA1: min. 30 %
- im Allgemeinen Wohngebiet WA2: min. 40 %
- im Mischgebiet: min. 30 %.
- im Sondergebiet: min 20 %

Entlang der Grundstücksgrenze gegenüber dem innerörtlichen Grünzug ist die Anpflanzung von Koniferenhecken nicht zulässig.

Es ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Vorschlagsliste

- pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und
- pro Grundstück bzw. je angefangene 400 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.10 Begrünung der Vorgärten

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Vorgärten ist die Befestigung auf die Zuwegungen, Müllabstellplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze zu beschränken. Nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2.11 Tiefgaragenbegrünung

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Flächen von Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen.

2.12 Erhaltung von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laub- oder Obstbäume entsprechend der Vorschlagsliste zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20-25 cm).

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

1. Fassadenausbildung

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Natursteine, Fachwerk, Holz und Glas zulässig.

Gebäude in einer Blockbohlen-Bauweise sind unzulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton, Faserzementplatten u. ä. erstellt werden.

2. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung eingetragen.

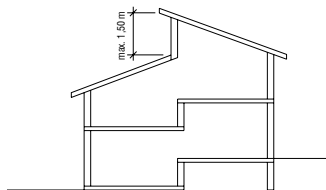
2.1.1 Dachformen

Zulässig sind in den unterschiedlichen Bereichen entsprechend Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer. Alle anderen Dachformen, insbesondere Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer sind unzulässig.

A. Die Dachflächen von Pultdächern im WA2-Gebiet müssen mit der vorhandenen Topographie des Geländes, d. h. von Norden in Richtung Süden ansteigen.



B. Bei versetzten Pultdächern darf die den Höhenunterschied beider Dachflächen beschreibende Wandfläche das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.



C. Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich symmetrische (d.h. mit gleicher Dachneigung) Satteldächer zulässig.

Bei Doppelhäusern können Ausnahmen zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind Pultdächer, wenn durch Baulast gesichert ist, dass beide Doppelhaushälften mit Pultdach und mit identischer Neigung des Pults ausgeführt werden.

2.1.2 Dachneigung

Bei freistehenden Wohngebäuden ist eine Dachneigung des Satteldachs von 35° - 45° zulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Die Neigungen beider Dachflächen müssen identisch sein.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung zwingend 38°. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° und
- Pultdächer $\leq 12^\circ$

wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. alle Häuser einer Hausgruppe zum Tragen kommt und durch Baulast eine symmetrische (d.h. gleiche Dachform mit gleicher Dachneigung) Ausführung gesichert ist.

Zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung von max. 12° auszuführen.

2.1.3 Dachrichtung

Die zulässige Ausrichtung der Dächer ergibt sich aus dem Planeintrag.

2.2 Dachdeckung

2.2.1 Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind bei einer Dachneigung größer 12° in Rot-, Rot-Braun- oder Anthrazit-Tönen einzudecken.

Zulässig sind die Farbtöne „Naturrot“ und „Kupferrot“ sowie folgende RAL-Farben: Nr. 3009, 7005, 7010, 7013, 7022 und 7023 sowie 8004, 8012 und 8015.

Als Deckungsmaterial sind nur Tonziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Daneben sind begrünte Dächer zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind Solar- und Fotovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung verwendet werden.

2.2.2 Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung kleiner gleich 12°, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

2.2.3 Bei Dachgauben und Dachaufbauten sowie technischen Aufbauten sind unabhängig von der Dachneigung auch Metalleindeckungen zulässig.

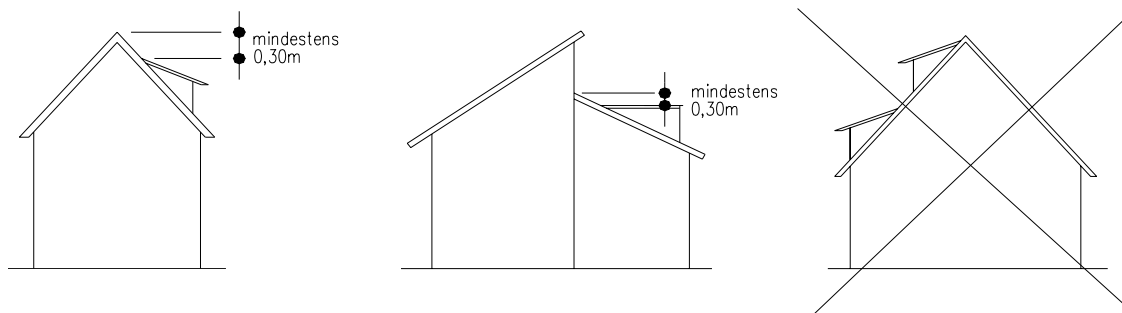
2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel im Gebiet WA2

2.3.1 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom First einen Abstand von mindestens 0,30 m und von der Traufe einen Abstand von mindestens 1,00 m (jeweils senkrecht bzw. waagrecht gemessen) einhalten und die Gesamtlänge der Dachgaube(n) bzw. Dacheinschnitte nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge (gemessen jeweils von der Außenseite der Hausaußenwand) beträgt. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen.

Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden.

Die Anordnung mehrerer Dachgauben übereinander ist unzulässig.



2.3.2 Nebengiebel

Querhäuser / Quergiebel (Nebengiebel) innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig, wenn der First mindestens 0,30 m unter dem First des Hauptdachs liegt.

2.4 **Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen**

Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen sind als Flachdach auszuführen und flächendeckend extensiv zu begrünen.

2.5 **Solaranlagen auf Dachflächen**

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig und erwünscht.

3. **Einfriedigungen** (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche bzw. die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen als Einfriedigung ausschließlich Hecken aus Straucharten der Vorschlagsliste sowie Lattenzäune (senkrechte Lattung) gepflanzt bzw. errichtet werden.

An allen anderen Grundstücksgrenzen werden darüber hinaus grün ummantelte Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zugelassen.

4. **Anlagen des Sichtschutzes** (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anlagen des Sichtschutzes sind ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen des Sichtschutzes zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten. Die Anlagen dürfen nicht höher als 2 m sein, gemessen von Oberkante Terrasse bzw. Gelände, und nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand des tieferen Gebäudes vortreten.

5. **Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennenanlagen sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Antenne (z.B. Satellitenantenne) pro Gebäude, wenn die Antenne den First des Gebäudes nicht überragt.

6. **Verbot von Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen im Plangebiet sind nicht zulässig. Insbesondere das Telekommunikationsnetz und das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sind als Kabelnetze auszuführen.

7. **Anzahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken im Gebiet WA2 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

8. **Stützmauern** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird auf 0,90 m begrenzt. Sie sind als Trockenmauern mit Natursteinen auszubilden. Unzulässig sind insbesondere gemauerte und betonierte Wände sowie zu bepflanzende Betonfertigteile.

Stützmauern müssen zu Grundstücksgrenzen bzw. Einfriedigungen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist zu bepflanzen.

9. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallender Niederschlag ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen abzuleiten. Die Retentionszisterne muss über einen Speicherraum zur Regenrückhaltung sowie einen Speicherraum zur Regenwas-

ernutzung verfügen (auf die als Anlage beigefügte Schemaskizze wird verwiesen). Die Zisternen sind bzgl. der Lage auf dem Grundstück straßenseitig anzuordnen. Die Bemessung des Regenrückhalteraaumes beträgt 15 l/m^2 Dachfläche (GF), projizierte Grundfläche, jedoch mindestens $1,5 \text{ m}^3$. Der Anschluss des Notüberlaufs sowie der Abflussdrosselung erfolgt an den Regenwasserkanal.

Dabei ist eine maximale Abflussmenge des Retentionsvolumens von $0,2 \text{ l/s}$ einzuhalten und durch einen Nachweis (Herstellerangaben) bzw. das Messprotokoll zu belegen. Eine Entwässerung in die öffentliche Grünfläche ist unzulässig.

Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf zu wählen. Die Entnahme von Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, ist zulässig und wird empfohlen.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Wasserversorgung

1.1 Trinkwasserversorgung

Es ist ein ordnungsgemäßer Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz herzustellen (§3 a Abs. 4 WG B.-W.).

Die Wasserversorgung für das NBG ist gesichert. Die Versorgung erfolgt über die bestehende Versorgungsleitung DN 250 entlang der Talstraße vom Hochbehälter Etzenrot aus. Druckverhältnis am Einspeisepunkt: rd. 6,5 bar

Im neuen Versorgungsgebiet sind Duktile Gussrohre (mindestens NATURAL Muffendruckrohr, Klasse 40, aus duktilem Gusseisen, mit Steckmuffenverbindung in längskraftschlüssiger Ausführung TYTON-SIT PLUS nach DIN 28603 - innen zementausgeschleudert und außen mindestens mit einem Zink-Bitumen-Überzug) zu verlegen.

Armaturen im öffentlichen Bereich (wie Hydranten, KOS-Schieber und Anbohrarmaturen für den Hausanschluss usw.) sind ausschließlich vom Fabrikat „HAWLE“ zu verwenden. Diese Produkte werden von uns im Versorgungsnetz eingesetzt und sind daher auch bei unserem Kommunalunternehmer vorrätig.

Endhydranten in Stichstraßen, Sackgassen usw. sind so anzuordnen, dass mindestens 1 Hausanschluss nachgeschaltet (in Fließrichtung) ist. Damit wird der Bildung von stagnierendem Wasser entgegenwirkt.

Jedes Anwesen (mit eigener Straßen- und Flurstücknummer) erhält einen separaten Wasserhausanschluss. Die Anschlussleitung verläuft rechtwinklig zur Hauptleitung; sie darf nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen überpflanzt werden. Der Standort der Messeinrichtungen ist in einem an der Straßenseite gelegenen Keller-raum o. ä. vorzusehen (kurze Anschlussleitung).

1.2 Löschwasser zur Brandbekämpfung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt sein.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Überflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

2. Entwässerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist auch eine Erweiterung des Entwässerungsnetzes erforderlich. Es ist die Entwässerung im Trennsystem mit direkter Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer durch einen Staukanal vorgesehen. Für die Entwässerung des Gebietes sind eine Trennkanalisation und die Retention von Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Jedes Anwesen (Grundstück mit eigener Straßen- u. Flurstücknummer) erhält jeweils einen separaten Schmutz- u. Oberflächenwasser-Kanal-Hausanschluss. Ein Revisionsschacht für Schmutzwasser ist vorzusehen. Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollte im Rahmen der Möglichkeiten auf eine Minimierung der Flächenversiegelung und auf den Einsatz von Gründächern hingewirkt werden.

3. **Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant.

Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen die Netze erweitert werden. Hierzu benötigt EnBW eine Umspannstation mit den Maßen von ca. 2,90 m x 2,20 m. Der Platz sollte zentral liegen und eine Breite (Straßenfront) von 4,50 m und einer Tiefe von 4,00 m aufweisen. Zu ihr muss ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite (Türseite) ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.

Zur Sicherung der Umspannstation wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie Baden-Württemberg Aktiengesellschaften in Karlsruhe vorgeschlagen. Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zurzeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so gehen die Kosten zu Lasten des Veranlassers. Mit der Kabelumlegung sind die bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf die neuen Grundstücke zu übertragen.

Ein Abbau (bzw. eine Umlegung) der Leitungen im Zuge der Erschließung kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen.

Ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungsnetzes mit zumutbarem Aufwand ist nur möglich:

- wenn die Straßen einschließlich der Gehwege vermessen und vermarktet sind
- die Wasser- und Abwasserrohrleitungen der Gehwege vermessen und eingebracht sind
- das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - ausgefüllt sind
- Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel ohne Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten werden.

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung wird vom Erschließungsträger veranlasst und bezahlt. Die Planung neuer Baumstandorte ist auf Grund des Leitungsbestandes und der Bauart im Einzelfalle abzustimmen.

Über das Plangebiet führt eine der Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die im beige-fügten Plan mit Angabe des Schutzreifens eingezeichnet ist. Es ist eine Verkabelung der Freileitung vorgesehen. Für durchzuführende Umbaumaßnahmen am 20-kV-Freileitungsnetz wird eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen benötigt. Soll auf Wunsch der Gemeinde die Verkabelung der bestehenden 20-kV-Freileitung über das Plangebiet verwirklicht werden, muss der Standort des Kabelendmastes sowie die 20-kV-Kabeltrasse festgelegt und im Grundbuch gesichert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der mögliche Platz für den Kabelendmast gekennzeichnet.

4. **Gasversorgung**

In der Talstraße sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmungen mit dem Straßenbau-lastträger verlegt wurden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag ≥ 10 cm, Auftrag ≥ 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Organisationseinheit ESWT/A, Siemensstraße 9,

76275 Ettlingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für die Gasleitung vorgesehen wird, vorzugsweise zusammen mit der Stromversorgung. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden. Die Einhaltung der Baumschutzverordnung wäre vom Erschließungsträger zu veranlassen und zu bezahlen. Ein Anschluss an das vorhandene Netz ist technisch möglich. Es wird versucht, hierfür eine wirtschaftlich gangbare Lösung zu finden.

5. **Telekommunikationsnetz**

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der T-COM NL Südwest, Postfach 100 164, 76231 Karlsruhe, Ressort PTI 14, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

6. **Müllentsorgung**

Da nach § 16 der Unfallverhütungsvorschrift BGV C27 Abfuhrfahrzeuge nicht rückwärts fahren dürfen, können in den beiden Stichstraßen für die 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhaushälften keine Müllbehälterstandplätze eingerichtet werden. Die Eigentümer müssen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an die jeweils von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraßen stellen.

7. **Altlasten und Bodenschutz**

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt. Der Gemeinde und dem Umweltamt des Landkreises sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet auch tatsächlich keine Altlasten sowie schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. der Bauarbeiten Hinweise oder Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, zu informieren (Telefon: 0721/936-6522). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und §10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - abgestimmt werden.

7.1 **Auffüllungen**

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürliche Bodenfunktion nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

7.2 Schutz des Oberbodens

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

7.3 Geogene (natürliche) Belastung des Bodens

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hat in einer Stellungnahme vom 27.02.1996 darauf hingewiesen, dass in allen Böden in Baden-Württemberg Aluminium als Bestandteil von Feldspaten, Glimmer und Tonmineralien vorkommt und durch Verwitterung freigesetzt wird. Aluminium sei deshalb auch im gesamten Alb tal festgestellt worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Aluminiumgehalt im Boden-Eluat auch dieses Baugebietes geogen erhöht ist. Zur Vermeidung einer Verschleppung des eluierbaren Aluminiums in nicht betroffene Bereiche sollte entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Karlsruhe, Umweltamt, anfallender Erdaushub grundsätzlich im Alb tal verbleiben. Sollte eine Verwertung im Alb tal nicht möglich sein, kann der Erdaushub auch auf die Bodenaushubdeponie Karlsbad-Ittersbach gebracht werden. Dort ist eine Deponierung oder auch eine Verwertung durch Aufbereitung zur weiteren Verwendung im Alb tal möglich.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Geo- und umwelttechnische Gutachten vom 16.12.2008, ergänzt durch Aktenvermerk vom 27.01.2009, wird verwiesen.

8. Grundwasserschutz

Das Vorhaben liegt in der weiteren Schutzzone des fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbronn OT Reichenbach. Das ATV - Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten.

9. Gesundheitsschutz

Das in Zisternen gesammelte Dachablaufwasser kann mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein. Es ist deshalb sicherzustellen, dass es nicht in die Trinkwasserleitung im Haus oder Ortsnetz gelangen kann. Deshalb ist es zu vermeiden, dass die Regen- und Trinkwasserleitungen verbunden werden. Sollte eine Verbindung nicht zu vermeiden sein, ist der Einbau eines Rohrtrenners erforderlich.

10. Pflegeeinrichtung und Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude im Mischgebiet ist zu prüfen, ob zum Schutz der Bewohner der Pflegeeinrichtung Anlieferungen in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgeschlossen werden müssen.

11. Anforderungen an die Verengung in der Erschließungsstraße

Bei den anzupflanzenden Bäumen muss es sich um Hochstämme handeln, damit das Lichtprofil eingehalten wird. Die Sicht auf querungswillige Personen darf durch die Bäume nicht verdeckt werden.

Es wäre sinnvoll, die Engstelle zu beleuchten.

Nach Fertigstellung ist zu prüfen, ob die Verschwenkungen durch Abweiserbaken gesichert werden müssen.

12. Vorbeugender Brandschutz

In den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren, insbesondere für die mehrgeschossigen Gebäude, sind die Vorgaben der LBO und der LBOAVO u.a. über Zufahrtsmöglichkeiten

für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu beachten.

13. Gewährleistung der Bepflanzung

13.1 Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Die Baurechtsbehörde soll bei Bauanträgen die Vorlage von Bepflanzungsplänen fordern, um die angestrebte Begrünung der Baugrundstücke im Sinne des Grünordnungsplans zu gewährleisten. Die Bepflanzungspläne sollen wesentlicher Bestandteil der Baugenehmigung werden. Ein Jahr nach Fertigstellung eines Bauvorhabens ist von der Gemeinde zu prüfen, ob die Anpflanzungen entsprechend Bepflanzungsplan auf dem Baugrundstück erfolgt sind.

13.2 Anpflanzungen auf Baugrundstücken am Ostrand des Plangebietes, die von der Gemeinde veräußert werden

Bei Grundstücken, die am Ostrand des Plangebietes liegen und deshalb an den Außenbereich grenzen, muss in besonderer Weise darauf geachtet werden, dass die im Bebauungsplan mit „Pfg1“ bezeichneten Flächen für Pflanzgebote sorgfältig und sachgerecht begrünt werden. Insbesondere ist durch die Sortenwahl auf einen ökologisch angemessenen Übergang von Gartenfläche zur angrenzenden freien Landschaft hinzuwirken. Darauf muss bereits in den Kaufverträgen hingewiesen werden.

Fassung vom 24.06.2009

(entspricht der Fassung vom 19.05.2009 und berücksichtigt die Beschlüsse aus der Sitzung des Gemeinderates am 24.06.2009)

Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 24.06.2009

Waldbronn, den 25.06.2009

F. Masino
Bürgermeister

Anlage

Vorschlagslisten für Anpflanzungen

Bäume

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Apfel-Dorn	- Crataegus lavalley 'Carrierei'
Rot-Dorn	- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Hainbuche	- Carpinus betulus
Apfelbaum	- Malus domestica
Zier-Apfel	- Malus 'Evereste'
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Birnbaum	- Pyrus communis
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Sträucher

Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Gewönl. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	- Aristolochia macrophylla
Wald-Rebe	- Clematis vitalba
Efeu	- Hedera helix
Kletter-Hortensie	- Hydrangea petiolaris
Lonicera	- Lonicera spec.
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender Wein	- Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	- Polygonum aubertii
Blauregen	- Wisteria sinensis

Bodendecker

Schleier-Frauenmantel	- Alchemilla mollis
Storchschnabel	- Geranium macrorrhizum 'Ingwersen'
Efeu	- Hedera helix
kriechender Spindelstrauch	- Euonymus fortunei i.S.
kriechendes Johanniskraut	- Hypericum calycinum
Zwergliguster	- Ligustrum vulgare 'Lodense'
Fingerstrauch	- Potentilla fruticosa
Kirschlorbeer	- Prunus laurocerasus i.S.
bodendeckende Rosen	- Rosa i.S.
Polster-Spiere	- Spiraea decumbens
Immergrün	- Vinca minor -