

GEMEINDE WALDBRONN

Bebauungsplan

Baugebiet „IM NEUEN HEUBUSCH“

Ortsteil Busenbach

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 **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichneten Bereichen wird Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereichen 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.
- 1.3 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereichen 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.

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), die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 u. 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend Planeintrag wie folgt festgelegt:

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes ist zulässig (§§ 19 u. 21a BauNVO).

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.) und die max. Firsthöhe (FH max.) bestimmt, die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) angegeben sind.

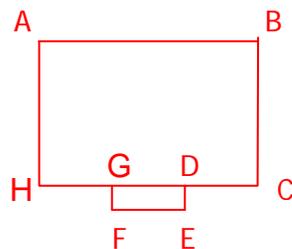
- a) Höhenentwicklung in allen Baufeldern, in denen Satteldächer zulässig sind und im Bereich des Mischgebietes:

Die Bezugshöhe (BH) hierfür ist folgendermaßen definiert:

$$BH = \frac{\text{Summe aus: Schnittpunkte der Gebäudeaußenecken mit bestehendem Gelände}}{\text{Anzahl der Gebäudeecken}}$$

Dabei sind die Gebäudeaußenecken des Hauptbaukörpers einschließlich der untergeordneten Bauteile maßgeblich.

Beispiel:



$$BH = \frac{A+B+C+D+E+F+G+H}{8}$$

Hiervon ausgehend ist die Traufhöhe definiert als die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist definiert als Höhendifferenz zwischen Bezugshöhe und oberster Dachbegrenzungskante. Die maximale Höhe im Mischgebiet ist definiert als Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und oberster Dachbegrenzungskante.

- b) Höhenentwicklung im Bereich des Baufeldes, in dem Pultdächer zulässig sind:

Die Bezugshöhe hierfür ist definiert als Straßenhöhe über N.N. der jeweils östlich an den jeweiligen Baublöcken von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungswege. Die maßgebenden Straßenhöhen über N.N. der Erschließungswege sind im Ausführungsplan „Lärmschutzwand – Geländeschnitte 1 – 4“ festgelegt.

Hiervon ausgehend ist die Traufhöhe definiert als die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der niedrigeren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO)

Im Baufeld „Mischgebiet“ sind drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung offene Bauweise festgesetzt.

Nach den Vorgaben in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind für einzelne Baufelder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen oder zwei dieser Hausformen zulässig.

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.

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, den zulässigen Verlauf des Pults bei Pultdächern festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §21a BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten und in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

- 7.1** Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Ausnahmsweise zulässig sind im Vorgartenbereichen:

Hauszugänge, Müllabstellplätze, Müllboxen, Garagenzufahrten und unterirdische Zisternen

- 7.2** Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zulässig.

- 8. Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung festgesetzt und durch Planeintrag entsprechend Planzeichenverordnung gekennzeichnet.
- 9. Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. Nr. 12 BauGB)
In der Planzeichnung ist durch Planzeichen entsprechend Planzeichenverordnung eine Fläche für die Versorgung mit Strom (Trafostation) festgesetzt.
- 10. 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.
- 11. Flächen für Aufschüttungen** (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
In der Planzeichnung ist eine Fläche durch Planzeichen entsprechend Planzeichenverordnung für Aufschüttungen festgesetzt.
- 12. 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 Brennstoffe, wie z.B. Kohle, Holz und Öl verwendet werden.
Ausnahmen können zugelassen werden.
Ausnahmsweise zulässig ist die Verwendung von Holz in Zusatzheizungen (z.B. Kachelofen, Schwedenofen u.s.w.) mit einer Leistung bis zu max. 8 kW.
- 13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

13.1 Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der L 609 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen auszuführen.

Diese bestehen aus einer ab dem Radweg nördlich der L 609 mit einer Neigung von 1:1,5 ansteigenden Böschung mit einer Böschungshöhe von ca. 5,7 m im westlichen Bereich der ersten Baureihe, die bis auf eine Höhe von 0 m nach Osten im Bereich des Kreisverkehrsplatzes abnimmt. Auf der Böschungskuppe ist eine hoch absorbierende Lärmschutzwand aufzubauen, die im Westen mit einer Höhe von 1,0 m beginnt, nach Osten hin bis zu einer Höhe von 2,0 m ansteigt und ab etwa der Mitte zwischen Ostendstraße und neuer Erschließungsstraße eine Höhe von 2,5 m erreicht. Nach dem Verschwenken parallel zur neuen Erschließungsstraße kann sie wieder auf eine Höhe von 1,0 m abfallen.

Der genaue Verlauf und die jeweilige Höhe der Lärmschutzanlage kann aus der beigefügten schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

13.2 Passiver Lärmschutz

Für die Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmungen einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987, Tabelle 2), in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den Lärmpegelbereichen, die in der beigefügten schalltechnischen Untersuchung dargestellt sind. Dabei ergeben sich unterschiedliche Zonen, in denen

die einzelnen Gebäude bzw. deren Gebäudefronten den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordnet sind.

Schlafräume in den im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäudefronten sind zu vermeiden oder Fenster von Schlafräumen nicht in Gebäudefronten anzuordnen, die im Lärmpegelbereich III liegen. Schlaf- und Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen III sollten mit Fremdbelüftungen ohne oder mit nur geringem Eigengeräusch ausgestattet werden.

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. 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 Flächen und Maßnahmen im Waldbereich des Odenbaches sowie am Südufer des Kurparksees zugeordnet. Das als Anlage beigefügte „Konzept zur Bewältigung des externen Ausgleichsbedarfs“ ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

16. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften freizuhaltende Flächen (§9 Abs.6 BauGB)

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind gem. §22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Anbaubeschränkungen) und §§ 3 und 8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (Abstandsvorschriften) von Bebauung freizuhalten.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünfläche 'Parkanlage'

Auf den mit P1 bezeichneten Flächen der öffentlichen Grünfläche ist eine Parkanlage mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte Flächen	max. 10 %
- gärtnerisch angelegte Flächen	max. 20 %
- naturnahe Wiesenflächen	min. 50 %
- naturnahe Gehölzflächen	min. 20 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, Sitzplätze, Spielstationen etc. zulässig.

Im Bereich der gärtnerisch angelegten Flächen ist je 500 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

Im Bereich der naturnahen Wiesenflächen sind Kräuterwiesen anzulegen. Die Flächen sind min. einmal und max. zweimal pro Jahr zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

Im Bereich der naturnahen Gehölzflächen ist je 200 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) und je 6 m² ein Strauch (mindestens 2xv-Qualität, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

1.2 Öffentliche Grünflächen 'Straßenbegleitgrün'

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist als gärtnerisch genutzte bzw. gepflegte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzanzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

1.3 Begrünung der Grundstücke in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten

Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Entwässerung der Erschließungs- und Gartenwege muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muss mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

1.4 Begrünung der Vorgärten in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten

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

2. Erhaltungs- und Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

2.1 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

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

2.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen, insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen frei zu halten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen bei Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pro vier Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneter Baum entsprechend Ziffer B der Vorschlagsliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im zeichnerischen Teil des Grünordnungsplans festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum werden auf den rechnerisch ermittelten Bedarf im öffentlichen Bereich angerechnet.

Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen, insbesondere sind die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungen und Straßeneinmündungen frei zu halten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Anpflanzung von Gehölzen am Siedlungsrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind Pflanzflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 20 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 Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

2.5 Begrünung des Lärmschutzwalls / der Lärmschutzwand (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Der Lärmschutzwall ist zu mindestens 75 % mit freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen, insbesondere die Böschungskrone sowie Böschungsabschnitte steiler als 1 : 3 müssen vollständig mit Gehölzen bedeckt sein.

Auf den Gehölzflächen sind mindestens je 100 m² ein Laubbaum in mindestens 3x v-Qualität und mindestens je 2 m² ein Strauch zu pflanzen und als freiwachsendes Gehölz dauerhaft zu erhalten.

Es sind zu mind. 80 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Ziffer A der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Gehölzfreie Bereiche sind als Wiesenfläche herzustellen und entsprechend Abschnitt II. Rdn. 1.1 zu unterhalten.

Die Lärmschutzwand ist entlang der Südseite und in Bereichen ohne ausreichende Abschirmung durch Gehölze mit geeigneten Kletterpflanzen entsprechend Ziffer C der Vorschlagsliste Pflanzen zu begrünen.

3. Grünordnungsplan und Vorschlagsliste für Anpflanzungen

Die als Anlage angeschlossene Vorschlagsliste für Anpflanzungen sowie der als Anlage beigefügte Grünordnungsplan mit zeichnerischen Festlegungen ist Bestandteil des Bauungsplans.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

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

1.1.1 Dachformen

Zulässig sind entsprechend Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) Satteldächer und Pultdächer.

1.1.2 Dachneigung

Zulässige Satteldächer (SD) von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 35 – 45 Grad Dachneigung auszuführen.

Zulässige Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung von 15 Grad auszuführen.

1.1.3 Dachrichtung

Die zulässige Ausrichtung der Dächer ergibt sich aus dem Planeintrag.

1.1.4 Dachüberstände

Dachüberstände von Sattel- und Pultdächern dürfen an Traufe und Ortgang maximal 0,60 m betragen.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Bei Satteldächern sind als Dachdeckungsmaterial nur Ziegel zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien ist ausgeschlossen.

Außerdem zulässig sind begrünte Dächer.

1.2.2 Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, ausgenommen Flächen für Technische Aufbauten, sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

1.3 Dachgauben, Nebengiebel und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn sie von First, Ortgang und Traufe jeweils einen Abstand von mindestens 1,00 m (jeweils senkrecht bzw. waagrecht gemessen) einhalten und die Gesamtlänge der Dachgaube(n) nicht mehr als 40 % der gesamten Dachlänge (einschließlich zulässigem Dachüberstand) beträgt. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen.

1.3.2 Nebengiebel

Querhäuser / Quergiebel (Nebengiebel) innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig, wenn der First mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegt. Ihre Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der gesamten Gebäudelänge, gemessen von Außenseite der jeweiligen Hausaußenwand, betragen. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen.

1.3.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.4 Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen

Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv und flächendeckend zu begrünen.

1.5 Solaranlagen auf Dachflächen

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig und erwünscht. Sie müssen dieselben Abstände wie Dachgauben haben.

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

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.

An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Es ist eine Durchmischung der Straucharten (Vorschlagsliste A) vorzunehmen.

An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m als Hecken, senkrechte Holzlattenzäune und begrünte Drahtzäune zulässig.

3. 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 zwischen den Häusern von Hausgruppen. Die Anlagen dürfen nicht höher als 2 m sein und nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand des tieferen Gebäudes vortreten.

4. 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.

5. 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.

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

Auf den privaten Baugrundstücken sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

7. Bodenaushub, natürliches Gelände und Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der natürliche Geländeverlauf auf den privaten Baugrundstücken beizubehalten.

7.2 Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen oder zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

8. Zisternen (§ 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 Regenwassernutzung verfügen (auf die als Anlage beigefügte Schemaskizze wird verwiesen). Die Zisternen sind bzgl. der Lage auf dem Grundstück straßenseitig anzuordnen.

8.1 Die Bemessung des Regenrückhalterauges beträgt 15 l/m² Dachfläche (GF), projizierte Grundfläche, jedoch mindestens 1,5 m³. Der Anschluss des Notüberlaufs sowie der Abflussdrosselung erfolgt an den Regenwasserkanal.

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

- 8.2** 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

Es ist ein ordnungsgemäßer Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz herzustellen (§3 a Abs. 4 WG B.-W.). Mit der Umsetzung des Bebauungsplans zeichnet sich eine Änderung der Versorgungsverhältnisse ab. Entsprechend § 43 Abs.1 WG ist von der Gemeinde in diesem Falle eine Bilanz des Wasserbedarfs der öffentlichen Wasserversorgung und seiner Deckung zu erstellen und dem Landratsamt zuzuleiten.

2. Entwässerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist auch eine Erweiterung des Entwässerungsnetzes erforderlich. Hierfür ist unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation im Benehmen mit dem Landratsamt – Umweltamt – ein Teilentwurf aufzustellen. Danach ist das evtl. erforderliche Rechtsverfahren rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollte im Rahmen der Möglichkeiten auf eine Minimierung der Flächenversiegelung und auf den bevorzugten Einsatz von Gründächern hingewirkt werden.

3. Stromversorgung

Zur ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für den Planbereich muss das Netz der EnBW erweitert werden. Hierzu wird eine Umspannstation mit den Maßen von ca. 2,90 m x 2,20 m benötigt. Der Standort sollte an der Straßenfront eine Breite von 4,50 m und eine Tiefe von 4,00 m haben. Es muss ein direkter Zugang von der öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von 1,50 m ergibt.

4. Telekommunikationsnetz

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom, Bezirksbüro Netze 26, Postfach 100 164, 76231 Karlsruhe, Telefon: 0721/351-6706 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort BBN 26, Telefon 0721/351-6540, so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. Verunreinigung durch Schadensfälle und Altlasten

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 konkrete 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.

Werden im Planungsgebiet Um-, Erweiterungs- und /oder Rückbaumaßnahmen (z.B. Industrieareale, umweltrelevante Betriebe wie Tankstellen etc.) notwendig, sollte das Umweltamt von der zuständigen Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich beteiligt werden.

6. 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 Albatal festgestellt worden.

Auf Grund dieses Hinweises auf eine geogene und damit natürliche Belastung mit Aluminium wurde das Ingenieurbüro Dr. Ing. Orth GmbH beauftragt, den Boden des Baugebietes auf Aluminium zu untersuchen. Im Untersuchungsbericht vom 03.03.2003, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist, wird festgestellt, dass der Aluminiumgehalte im Boden – Eluat des Baugebietes geogen erhöht ist.

Zur Vermeidung einer Verschleppung des eluierbaren Aluminiums in nicht betroffene Bereiche sollte entsprechend der Empfehlungen des Landratsamtes Karlsruhe, Umweltamt, anfallender Erdaushub grundsätzlich im Albatal verbleiben. Sollte eine Verwertung im Albatal 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 Albatal möglich.

7. Bodenschutz

7.1 Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

7.2 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.

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.

Anlage

Vorschlagslisten für Anpflanzungen

VORSCHLAGLISTE A

EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

Bäume

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Apfelbaum	- Malus domestica
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos

Sträucher

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	- Prunus padus

Schlehe	- Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

VORSCHLAGLISTE B

ARTEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN IM STRASSENRAUM

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (i.S.)
Rotdorn	- Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘
Hainbuche	- Carpinus betulus (i.S.)
Esche	- Fraxinus excelsior (i.S.)
Stiel-Eiche	- Quercus robur (i.S.)
Winter-Linde	- Tilia cordata (i.S.)
Mehlbeere	- Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (i.S.)
Robinie	- Robinia pseudoacacia (i.S.)

VORSCHLAGLISTE C

ARTEN ZUR WANDBEGRÜNUNG

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

Fassung vom 28.06.2004

Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2004

Waldbronn, den 08.07.2004

Ehrler
Bürgermeister