

## GEMEINDE WALDBRONN

### 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

#### „Birkel“

(Bereich südl. der Friedenstraße zwischen Goethestraße und Adolf-Kolping-Straße)

#### im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### SATZUNG

Aufgrund der §§ 1- 4a, 8- 10, 13 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 2010, 357,358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) und § 4 GemO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geänd. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020, GBl. S. 403) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn in seiner Sitzung am ..... die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Birkel“ für den Bereich südlich der Friedenstraße zwischen Zwerstraße, Hans-Thoma-Straße und Goethestraße im Ortsteil Reichenbach als Satzung beschlossen.

#### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 399, 399/1, 399/2, 401/1, 401/2, 403/1, 403/3, 406, 409/4, 412/1, 415/1, 415/2, 420, 424, 428/2, 427/1, 428/3, 431/2, 436, 436/1, 436/2, 463/2, 466/1, 471/4, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2812/1, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2821/1, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, und 2832 in Waldbronn – Reichenbach. Die Grundstücke grenzen südl. an die Friedenstraße an und liegen zwischen Goethestraße, Zwerstraße und Hans-Thoma-Straße. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Übersichtslageplan) vom 25.03.2021 dargestellt.

#### § 2

#### **Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sowie Aufhebung entgegenstehender Regelungen**

Alle zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Birkel“ bleiben unverändert bestehen, soweit sie nicht durch diese Änderung aufgehoben bzw. durch neue schriftliche Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden. Folgende Festsetzungen in der Planzeichnung, die in den textlichen Festsetzungen erläutert sind, werden für das Plangebiet geändert bzw. ergänzt:

#### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

##### **I. Bauliche Festsetzungen**

1. Überbaubare Grundstücksfläche (Rdn. 5.1 und 5.2 der schriftlichen Festsetzungen) (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

1.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (vergl. Rdn. 5.2

der planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil) sind auch Wohnhauserweiterungen und freistehende Wohngebäude zulässig.

- 1.2 Die maximale Länge der neu zugelassenen Wohngebäude darf 16 m nicht überschreiten.
- 1.3 Eine einseitige Grenzbebauung ist nur zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass deckungsgleich angebaut wird.
- 1.4 Zwischen eigenständigen Wohngebäuden auf einem einzelnen Baugrundstück ist der erforderliche Abstand nach der Landesbauordnung einzuhalten.
- 1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Bei zulässigen Flachdachgebäuden beziehen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans über die maximale Traufhöhe auf die Oberkante der Attika.
- 1.6 Außerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Bauflächen für die Hauptbaukörper und den zulässigen Flächen für 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).

## **II. Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz**

1. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Die Entwässerung der Erschließungs- und Gartenwege muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen.  
Bei der Anpflanzung von Hecken (z.B. als Einfriedigungen) ist die Verwendung von Koniferen oder Kirschlorbeer nicht zugelassen.
2. Artenschutz
  - 2.1 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
  - 2.2 Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorkommen von wirbellosen Tieren, Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen vorzulegen.  
Eventuell erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Erteilung der Baugenehmigung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden der Baugenehmigung als verbindliche Auflagen beigelegt.

## **B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung**

1. Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Es gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans fort.  
Die auf der Fläche für Nebenanlagen neu zugelassenen Wohngebäude dürfen statt mit Satteldach auch mit Flachdach ausgeführt werden.  
Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.
2. Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)  
Für das Plangebiet ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Übersichtslageplan vom 25.03.2021 mit eingetragenem Geltungsbereich

Als Anlagen sind beigefügt:

Begründung vom .....

Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Birkel“ mit eingetragenem Geltungsbereich

Kopie der schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Birkel“ vom 30.06.1988 (Zeitpunkt des Inkrafttretens)

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Fassung vom .....**

Mit sämtlichen Bestandteilen und Anlagen beschlossen  
in öffentlicher Gemeinderatssitzung  
am .....

**Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.**

**Waldbronn, den .....**

**Der Bürgermeister:**

**Franz Masino**