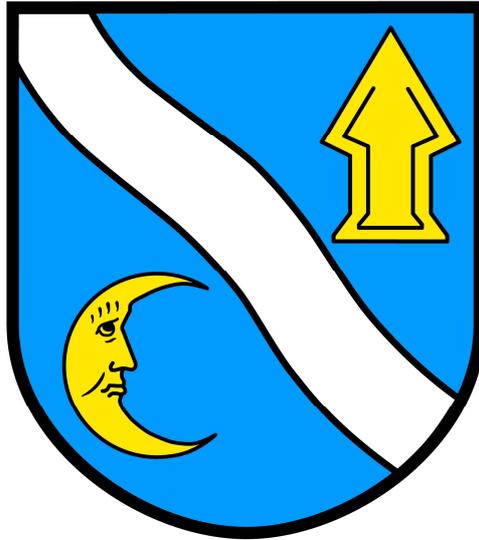


# **GEMEINDE WALDBRONN**

**Ortsteil Reichenbach**



## **2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans**

### **„Birkel“**

(Bereich südl. der Friedenstraße zwischen Zwerstraße, Hans-Thoma-Straße und Goethestraße)

**im vereinfachten Verfahren  
nach § 13 BauGB**

**Fassung vom 14.01.2022**

**als Satzung beschlossen in der Gemeinderatssitzung  
am 26.01.2022**

## **2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans**

### **„Birkel“**

(Bereich südl. der Friedenstraße zwischen Zwerstraße, Hans-Thoma-Straße und Goethestraße)

**im vereinfachten Verfahren  
nach § 13 BauGB**

### **Inhaltsverzeichnis**

Verfahrensnachweise

Satzung vom 14.01.2022

Übersichtslageplan vom 25.03.2021 mit eingetragenem Geltungsbereich

Begründung vom 14.01.2022

Fachbeitrag Artenschutz vom 11.08.2021

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)

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

### „Birkel“

(Bereich südl. der Friedenstraße zwischen Zwerstraße, Hans-Thoma-Straße und Goethestraße)

### als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

#### Verfahren

Beschluss des Gemeinderates über die Einleitung des Satzungsverfahrens am 30.06.2021

Waldbronn, den 27.01.2022

.....  
Reiser

Öffentlichkeitsbeteiligung durch Offenlage vom 24.09.21 bis einschließlich 04.11.21 nach Bekanntgabe in den Amtsblättern vom 16. und 23.09.21

Waldbronn, den 27.01.2022

.....  
Reiser

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 23.09.2021

Waldbronn, den 27.01.2022

.....  
Reiser

Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 26.01.2022

Waldbronn, den 27.01.2022

.....  
Franz Masino  
Bürgermeister

Inkrafttreten mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Waldbronn, den 03.02.2022

.....  
Reiser

## 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 26.01.2022 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 14.01.2022

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 14.01.2022**

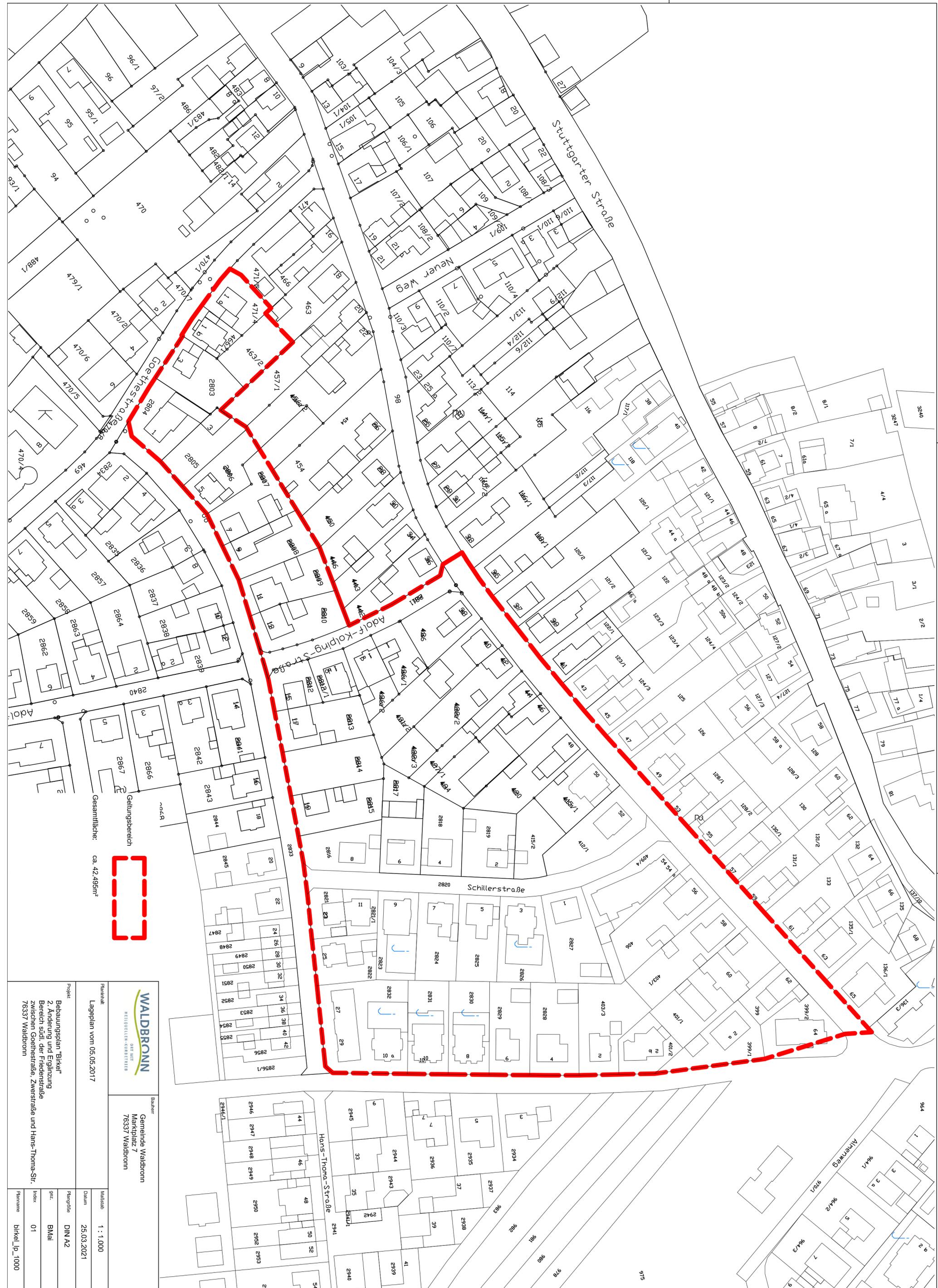
Mit sämtlichen Bestandteilen und Anlagen beschlossen  
in öffentlicher Gemeinderatssitzung  
am 26.01.2022

**Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.**

**Waldbronn, den 27.01.2022**

**Der Bürgermeister:**

**Franz Masino**



Gesamtfläche: ca. 42.495m<sup>2</sup>

		Baubehör Gemeinde Waldbronn Marktplatz 7 76337 Waldbronn	
Planmahl Lageplan vom 05.05.2017		Maßstab 1 : 1.000	
Projekt Bebauungsplan "Birkel" 2. Änderung und Ergänzung Bereich stüd. der Friedenstrasse zwischen Goethestrasse, Zwerstrasse und Hans-Thoma-Str. 76337 Waldbronn		Datum 25.03.2021	
Planungsphase DIN A2		Datum 25.03.2021	
gzt. BMai		Datum 25.03.2021	
Index 01		Datum 25.03.2021	
Planname birkel_lp_1000		Datum 25.03.2021	

# GEMEINDE WALDBRONN

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

### „Birkel“

(Bereich südl. der Friedenstraße zwischen Goethestraße und Zwerstraße)

### Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Birkel“ im vereinfachten Verfahren nach den §§ 1- 4a, 8 – 10 und 13 BauGB einzuleiten.

### 1. Das Plangebiet und seine Umgebung

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. Das Plangebiet mit seinen 56 Grundstücken bzw. Teilflächen von Grundstücken hat eine Fläche von ca. 42.495 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Übersichtslageplan) vom 25.03.2021 dargestellt.

Das Plangebiet mit seinen großzügigen Grundstückszuschnitten ist überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden, sowie wenigen gemischt genutzten Gebäuden mit nicht störenden Gewerbebetrieben (Friseur, Handel, Versicherung, etc.), bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke des Plangebietes befinden sich häufig Nebenanlagen, vorwiegend in Form von Schuppen und Garagen. Große Teile der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt, bzw. sind als Grünfläche angelegt.

### 2. Gegenwärtige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Birkel“, der am 30.06.1988 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan umfasst ein ca. 13 ha großes Wohnquartier mit ca. 160 Baugrundstücken. Das Gebiet erstreckt sich von der Nelkenstraße im Süden bis zur Friedenstraße im Norden und von der Zwerstraße bis zur Goethestraße. Das Wohnquartier wurde vorwiegend in den Jahren 1960 -1970 bebaut.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind seit nahezu 30 Jahren unverändert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für das Plangebiet entlang der Straßen Bauflächen für Wohngebäude ausgewiesen. Daran schließt sich auf jedem Baugrundstück eine Zone für Nebenanlagen an, die bisher nicht mit Wohngebäuden bebaut werden darf.

### 3. Planungsbedürfnis

Nunmehr wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, für die Grundstücke südl. der Friedenstraße, zwischen Goethestraße und Zwerstraße, eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht zulässig.

Der Gemeinderat gelangte zu der Auffassung, dass die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe durchaus ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungspolitik sei und hat deshalb das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkel“ eingeleitet.

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Durch die Bebauungsplanänderung soll für die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet die Möglichkeit eröffnet werden, auf bisher festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Erweiterungen der Wohngebäude durchzuführen aber auch freistehende neue Wohngebäude zu errichten. Durch die Bebauungsplanänderung soll somit eine vertretbare Innenentwicklung ermöglicht werden, die zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der Gemeinde führt. Da neue Wohngebäude nur auf Flächen realisiert werden dürfen, die bereits bisher durch Nebengebäude überbaubar waren, ist umgekehrt gewährleistet, dass der zwischen den neuen und bestehenden Wohngebäuden zukünftig verbleibende Grünbereich ausreichend ist. Damit werden Eingriffe in die Wohnqualität, das Mikroklima, den Boden, das Grundwasser und allgemein in Natur und Artenschutz vermieden, bzw. auf ein geringes Maß reduziert.

#### **5. Örtliche und überörtliche Planungsvorgaben**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans entspricht den Vorgaben des Regionalplans und den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

Überörtliche Fachplanungen oder örtliche Planungen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Planungen und Untersuchungen berücksichtigt:

- Bebauungsplan „Birkel“
- Landschaftsschutzgebiet „Waldbronner Albgau“
- Leitbild Waldbronn 2025
- Heilquellenschutzgebiet
- Wasserversorgungsnetz
- Allgemeiner Kanalisationsplan

#### **6. Das Vorhaben und seine Auswirkungen**

##### **6.1 Städtebau und Ortsgestaltung**

Die neuen Gebäude werden vorwiegend in Verlängerung der Bestandsgebäude zugelassen. Im Übrigen sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, insbesondere zur Höhenentwicklung, weiterhin gültig. Sie werden sich deshalb in den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen einpassen.

##### **6.2 Nachbarliche Belange**

Negative Auswirkungen auf angrenzende Wohnquartiere sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auch Wohnbaugrundstücke, die an das Plangebiet angrenzen, sind auf Grund der Gebäudeabstände und der Lage der neuen Gebäude von Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung nicht betroffen.

##### **6.3 Artenschutz und biologische Vielfalt**

###### **6.3.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich. Da die betroffenen Flächen im Plangebiet bereits weitgehend durch Nebengebäude bebaut und durch Zufahrtsflächen versiegelt sind, werden ökologisch relevante Aspekte nur in sehr geringem Umfang tangiert. Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde auf Anregung der Naturschutzbehörde durch das Planungsbüro Ber.G, Herrn Dipl. Biol. Tom Schulte durchgeführt. Der Bericht über die Begehung ist als Anlage angeschlossen. Danach sind bei Bauarbeiten im Geltungsbereich Betroffenheiten von Vögeln und hier insbesondere von Gebäudebrütern, von „Hausfledermäusen“ und - bei geeigneter Habitatausstattung – der Zauneidechse nicht auszuschließen. Um nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatschG zu verstoßen, sollten diese Artengruppen, bzw. Arten im Vorfeld von Bau- bzw. Erweiterungsarbeiten an bestehenden Gebäuden fachgutachterlich auf Vorkommen abgeprüft werden. Im Vorkommensfall sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Nachweise

sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und erforderliche Maßnahmen werden der Baugenehmigung als verbindliche Auflagen beigefügt.

#### 6.3.2 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Obwohl der Bebauungsplan nur einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind Maßnahmen vorgesehen, um den Eingriff zu minimieren und auszugleichen.

So ist im Bebauungsplan eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen des Plangebietes sind, soweit sie nicht als Terrassen, Zugangs- oder Zufahrtsflächen vorgesehen sind, weiterhin dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Daneben wurde vorgegeben, dass für Stellplätze und ihre Zufahrten nur fugenoffene Beläge zulässig sind.

### 6.4 Erschließungsanlagen und Verkehr

#### 6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der neuen Gebäude an die jeweilige Straße erfolgt über die privaten Grundstücke im Plangebiet. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Sollte von den Eigentümern eine Teilung der Grundstücke in Betracht gezogen werden, muss durch Baulasten die Erschließung (Überfahrtsrecht und Leitungsrechte) des rückwärtigen Grundstücks dauerhaft gesichert werden. Die Baulastübernahme muss gegenüber der Gemeinde erklärt werden.

#### 6.4.2 Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die zusätzlichen Wohneinheiten sind gerade durch die zentrumsnahe Lage als gering einzustufen

#### 6.4.3 Stellplatzbedarf

Um den bereits bestehenden Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum nicht weiter zu verstärken wird in der Satzung festgelegt, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung auch für das Plangebiet Anwendung finden soll. Dies ist sachgerecht, da das Plangebiet Teil der städtebaulichen und verkehrlichen Untersuchung war. Im Planbereich Schillerstraße 1- 11 sind für zusätzliche Wohneinheiten, z.B. in den neuen Wohngebäuden, sind 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. In den übrigen Bereichen sind ab einer Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### 7. Grundwasserschutz und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Innenzone A + III des fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbronn OT Reichenbach. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Heilquelle vom 10.11.2005 ist zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

### 8. Bodenschutz

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

Hinweise zu Auffüllungen:

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind folgende in Baden-Württemberg gültige technische Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zu Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfalleingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

## **9. 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- und Oberrhein fest festgestellt worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Aluminiumgehalt im Boden-Eluat auch dieses Baugebietes geogen erhöht ist. Das Landratsamt Karlsruhe hat durch Rundverfügung Nr. 75 vom 27.07.2017 mitgeteilt, dass die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie das Umweltministerium zu der Auffassung gelangt seien, dass keine Veranlassung bestehe, von den Untersuchungs- und Einordnungsprinzipien der VwV- Boden abzuweichen. Dies bedeutet, dass eine Betrachtung des Parameters Aluminium grundsätzlich nicht erforderlich ist.

## **10. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, Löschwasserversorgung**

### **10.1 Abwasserbeseitigung**

Außerhalb des Plangebietes liegen öffentliche Entwässerungsleitungen. Die bestehenden Gebäude sind an die Entwässerungsanlagen angeschlossen. Sind neue Hausanschlussleitungen gewünscht, sind die Kosten für diese Zweitanschlüsse – auch im öffentlichen Bereich - ausschließlich von den privaten Bauherren zu tragen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

### **10.2 Frischwasserversorgung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke und Gebäude sind an die vorhandene Wasserversorgung der Gemeindewerke angeschlossen. Die Versorgung mit Wasser ist deshalb gesichert. Ob der vorhandene Anschluss genutzt werden kann oder ein neuer Hausanschluss verlegt werden muss, ist von den Grundstückseigentümern gemeinsam mit den Gemeindewerken zu prüfen. Eine ggf. neue Hausanschlussleitung ist auf dem kürzesten Weg in einen an der Erschließungsstraße gelegenen Kellerraum (Hausanschlussraum) zu führen. Die Verwendung eines Mehrspartenanschlusses ist nicht ausgeschlossen. Die Kosten für den Zweitanschluss – auch im öffentlichen Bereich - hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

### **10.3 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von min. 96 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Diese Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereichs von max. 300 m um das Objekt sichergestellt werden.

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

Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene öffentliche Leitungsnetz gesichert.

### **10.4 Andere Versorgungsleitungen**

Im gesamten Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung bittet die Telekom, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich mitzuteilen. Die Bauherrnberatung erfolgt unter der Telefonnummer 0800 / 330-1903.

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über das bestehende 20/0,4kW-Ortsnetz. Weitere Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant und wohl auch nicht erforderlich. Außerhalb und innerhalb des Plangebietes liegen Energieversorgungsleitungen für den örtlichen Bedarf. Der Lageplan mit eingetragenen Leitungen ist als Anlage beigefügt. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken erforderlich oder gewünscht werden, so muss dies zwischen Bauherren und Netze BW GmbH abgestimmt werden.

Die Bebauungsplanänderung und Ergänzung hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Ein neuer Anschluss ist von den vorhandenen Leitungen im öffentlichen Straßenraum möglich, von denen aus auch die bestehenden Gebäude bereits einen Anschluss besitzen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der EnBW Regional AG Regionalzentrum Nordbaden, Zeppelinstraße 15 – 19, 76275 Ettlingen, Telefon 07243/180-242, angefordert werden.

#### **11. Verunreinigungen 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. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – abgestimmt werden.

#### **12. Abfallrecht**

Da im Rahmen der Planverwirklichung Bau- oder Abbruchabfälle anfallen ist sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße und schadlose sowie möglichst hochwertige Verwertung der angefallenen Abfälle stattfindet (siehe GewAbfV § 8).

#### **13. Soziale Maßnahmen**

Durch die Planung werden keine Härtefälle begründet, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

#### **14. Realisierungsmaßnahmen**

Sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet werden auf einem privaten Grundstück ausgeführt. Die Realisierung erfolgt ausschließlich durch die Eigentümer nach deren zeitlichen Vorstellungen und nach deren Bedarf.

Das Plangebiet ist erschlossen. Sollten Zweitanschlüsse gewünscht werden oder eine Verlegung vorhandener Leitungen erforderlich sein, hat dies der Eigentümer in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf eigene Kosten zu veranlassen.

#### **15. Kosten**

Der Gemeinde entstehen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Personal- sowie Sachkosten.

Weitere Kosten entstehen für die Gemeinde nicht. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Kosten für Zweitanschlüsse haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Sämtliche Baukosten hat der private Eigentümer eines Grundstückes im Plangebiet zu tragen.

**16. Verfahrenshinweis**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen vor. Insbesondere werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB beeinträchtigt werden. Auch werden durch die Änderung keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB beeinträchtigt werden oder Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Insoweit liegen die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB insgesamt vor.

**17. Planstatistik**

**17.1** Fläche des Plangebietes:

56 Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken	ca. 42.495 m <sup>2</sup>
--	---------------------------

<b>17.2</b> Zulässige Flächennutzungen	Bisher	neu
Fläche für Hauptgebäude (Baufenster)	14.900 m <sup>2</sup>	24.249 m <sup>2</sup>
Restl. Fläche als Grünfläche	18.246 m <sup>2</sup>	18.246 m <sup>2</sup>

**17.3** Baubestand im Plangebiet: zweigeschossige Wohngebäude  
Nebengebäude (Schuppen u.a.)

**17.4** Zulässige Neubauten: zweigeschossige Wohngebäude

Fassung vom 14.01.2022

**Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 26.01.2022**

Waldbronn, den 27.01.2022

Masino  
Bürgermeister

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Birkel“

Potenzialabschätzung zu Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten,  
einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung



**Auftraggeber**

**WALDBRONN**

Gemeinde Waldbronn

**Bearbeitung**

**BerG**

Berg (Pfalz)

Berg, im August 2021



Beratung • Gutachten

Dipl.-Biol. Tom Schulte

Ludwigstraße 40

76768 Berg

Telefon 07273 / 9185-36

Info@Ber-G.de

www. Ber-G.net

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Betrachtungsraum</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Material und Methode</b> .....	<b>3</b>
2.1	Definition: Arten besonderer und allgemeiner Planungsrelevanz .....	3
<b>3</b>	<b>Ergebnisse</b> .....	<b>4</b>
3.1	Struktur der Erweiterungsfläche.....	4
3.2	Potenziell vorkommende Arten.....	4
3.2.1	Europäische Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie .....	4
3.2.2	Alle weiteren Arten außer Vögel .....	5
<b>4</b>	<b>Bewertung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Quellen</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Gebietsimpressionen</b> .....	<b>7</b>

## 1 Veranlassung und Betrachtungsraum

Die Gemeinde Waldbronn plant die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Birkel“.

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 südlich 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) des Satzungsentwurfs vom 25. März 2021 dargestellt.

## 2 Material und Methode

Zur Abschätzung des faunistischen Potenzials sowie der Bewertung der Eingriffserheblichkeit im Fall eventueller Baumaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich wurde das Gebiet am 11. August 2021 begangen und auf Lebensraumeignung für nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte und streng geschützte Tierarten untersucht.

### 2.1 Definition: Arten besonderer und allgemeiner Planungsrelevanz

Es wird zwischen Arten besonderer und Arten allgemeiner Planungsrelevanz unterschieden.

Als **Arten besonderer Planungsrelevanz** sind zu bewerten:

- Brutvogelarten,
  - die in der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs (BAUER et al. 2016) und/oder Deutschlands (RYSILAVY et al. 2020) aufgeführt sind, einschließlich der Arten der Vorwarnliste,
  - die durch Auflistung in Spalte 3 der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung bzw. durch Auflistung in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt sind,
  - Kolonienbrüter.
- Alle Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.
- Gemäß ALBRECHT et al. (2014) werden zusätzlich als Arten besonderer Planungsrelevanz aufgeführt:
  - Alle Arten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
  - die Säugerarten Dachs und Rothirsch aufgrund von „Wanderbewegungen“,
  - die Kreuzotter „aufgrund ihres Gefährdungsgrades und der spezifischen Lebensraumansprüche sowie der Empfindlichkeit gegenüber Lebensraumzerschneidung“,
  - Erdkröte und Grasfrosch aufgrund ihrer „individuenreichen Wanderbewegungen über größere Distanzen“.

Alle weiteren nach nationalem Recht geschützten Spezies werden als **Arten allgemeiner Planungsrelevanz** eingestuft.

### 3 Ergebnisse

#### 3.1 Struktur der Erweiterungsfläche

Der zur Erweiterung des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Bereich ist über weite Strecken durch Gebäude, gepflegte Gärten mit Scherrasen, Blumenrabatten und fremdländischen Ziergehölzen geprägt. Zwischen den straßennah stehenden Gebäuden sind in den zentralen Bereichen des „Birkel“ noch Reste der ehemaligen Obstwiesen mit altem Baumbestand erhalten, die in zwei noch vorhandenen Baulücken bis zur Hans-Thoma-Straße heranreichen und im Geltungsbereich liegen.

Für Vögel und Fledermäuse bedeutsam können insbesondere ältere Nebengebäude sein, für Eidechsen selten gemähtes Grünland in Verbindung mit Versteckplätzen in Form von Gesteinsstrukturen oder Gebüsch.

#### 3.2 Potenziell vorkommende Arten

##### 3.2.1 Europäische Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich kommen unter der Brutvogelfauna nur Vorkommen störungstoleranter Arten in Betracht, die generell in Siedlungsgebieten anzutreffen sind. Insbesondere **Gebäudebrüter** wie Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) oder Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) kommen in Betracht. Weiterhin können auch **Arten, die nur sporadisch an Gebäuden, dafür in Stauden, Rankpflanzen oder auf Bäumen brüten**, erwartet werden: Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Chloris chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Straßentaube (*Columba livia* f. *domestica*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Großvogelnester wurden nicht gefunden. Somit scheiden Elster (*Pica pica*) und Rabenkrähe (*Corvus corone*) ebenso aus wie deren potenzielle Nestnachfolger Turmfalke (*Falco tinnunculus*) oder Waldohreule (*Asio otus*).

Einer von zwei sehr alten Apfelbäumen auf Flurstück 2805 im Südwesten des Betrachtungsraums besitzt eine große Stammhöhle, die als potenzieller Brutplatz für höhlenbrütende Vogelarten (sowie für Baumfledermäuse) in Betracht kommt.

Nach BNatSchG streng geschützte Arten kommen im Betrachtungsraum somit als Brutvögel nicht vor. Gemäß Definition in Kapitel 2.1 sind laut ALBRECHT et al. (2014) jedoch **Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe** sowie **Star** als **Arten besonderer Planungsrelevanz** zu werten.

### 3.2.2 Alle weiteren Arten außer Vögel

#### 3.2.2.1 Nach BNatSchG streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Unter den nach BNatSchG streng geschützten Arten des Anhangs IV ergeben sich potenzielle Betroffenheiten von Fledermäusen. Dies gilt insbesondere für Arten, die bevorzugt oder ausschließlich Quartiere an oder in Gebäuden beziehen wie Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) oder Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Baumhöhlen bewohnende Arten siedeln höchstens in einem alten Apfelbaum mit großer Stammhöhle auf Flurstück 2805 im Südwesten des Betrachtungsraums.

Weiterhin sind Vorkommen der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) nicht auszuschließen, da die Art in Waldbronn verbreitet auftritt und die teilweise naturnahen Strukturen in den zentralen Bereichen zwischen den Häusern auch geeignete Habitatstrukturen aufweisen. Aufgrund ihrer Auflistung im Anhang IV der FFH-Richtlinie gehört sie gemäß ALBRECHT et al. (2014) zu den Arten besonderer Planungsrelevanz.

Vorkommen anderer, nach BNatSchG streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ungeeigneter Habitatausstattung oder zu starker anthropogener Störungen auszuschließen.

#### 3.2.2.2 Weitere nach BNatSchG geschützte Arten

Vorkommen von nach BNatSchG streng geschützten Arten, deren Schutzstatus nicht auf den Anhang IV der FFH-Richtlinie, sondern auf die Bundes- bzw. EU-Artenschutzverordnung zurückgehen, sind wegen fehlender Habitateignung nicht zu erwarten.

Unter den nach BNatSchG besonders geschützten **Säugerarten** werden Artvorkommen von Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*), Igel (*Erinaceus europaeus*), Maulwurf (*Talpa europaea*), Hausspitzmaus (*Crocidura russula*) und Waldmaus (*Apodemus sylvaticus*) erwartet. Ein Auftreten des Siebenschläfers (*Glis glis*) erscheint zumindest möglich.

Unter den **Reptilien**, die allesamt nach BNatSchG besonders geschützt sind, ist mit Sicherheit mit Vorkommen der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) zu rechnen. Für alle anderen in Betracht kommende Arten fehlen im Wirkraum geeignete Habitate. Lediglich die Barrenringelnatter (*Natrix helvetica*) könnte anhand einzelner, wandernder Tiere gelegentlich auch im Wirkraum auftreten – geeignete Habitate für eine dauerhafte Besiedlung sind jedoch nicht ausgebildet.

Vertreter der Wirbeltiertaxa mit Gewässerbindung (Amphibien, Fische und Rundaugen) fehlen – von einzelnen wandernden Erdkröten (*Bufo bufo*) oder Teichfröschen (*Pelophylax* kl. *esculentus*) einmal abgesehen – aufgrund mangelnder Habitateignung.

Auch in den naturnäheren Habitaten im Geltungsbereich werden unter den besonders geschützten **Insektenarten** lediglich einzelne Wildbienenarten ohne besondere Habitatansprüche erwartet, zumal das gesamte Taxon Apoidea (Wildbienen und Hummeln) durch Auflistung in Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) nach BNatSchG besonders geschützt ist. Bei den besonders geschützten Schmetterlingen ist höchstens an ein Vorkommen des Kleinen Wiesenvögelchens (*Coenonympha pamphilus*) in naturnahen Grünlandbereichen zu denken. Diese „Allerweltsart“ ist ebenfalls durch Auflistung der gesamten Gattung *Coenonympha* in Spalte 2 der BArtSchV nach BNatSchG besonders geschützt.

Zwei alte Apfelbäume auf Flurstück 2805 könnten von besonders geschützten Holzkäfern als Reproduktionshabitat genutzt sein, ansonsten bietet der Gehölzbestand im Geltungsbereich keine Besiedlungsmöglichkeiten.

Für alle weiteren, nach BNatSchG besonders geschützten Insektenarten ist erkennbar keine Habitat-eignung gegeben. Die gilt auch für alle weiteren besonders geschützten Taxa und Tierarten.

#### 4 Bewertung und Maßnahmenvorschläge

Unter den Tierarten besonderer Planungsrelevanz gemäß Definition in Kapitel 2.1 sind bei Bauarbeiten im Geltungsbereich Betroffenheiten von Vögeln und hier insbesondere von Gebäudebrütern, von „Hausfledermäusen“ und – bei geeigneter Habitatausstattung – der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Um nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu verstoßen, sollten diese Artengruppen bzw. Arten im Vorfeld von Bau- bzw. Erweiterungsarbeiten an bestehenden Gebäuden fachgutachterlich auf Vorkommen abgeprüft werden. Im Vorkommensfall sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

#### 5 Quellen

ALBRECHT, K., T. HÖR, F. W. HENNING, G. TÖPFER-HOFMANN, & C. GRÜNFELDER (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014. 311 S. + Anhang, Nürnberg.

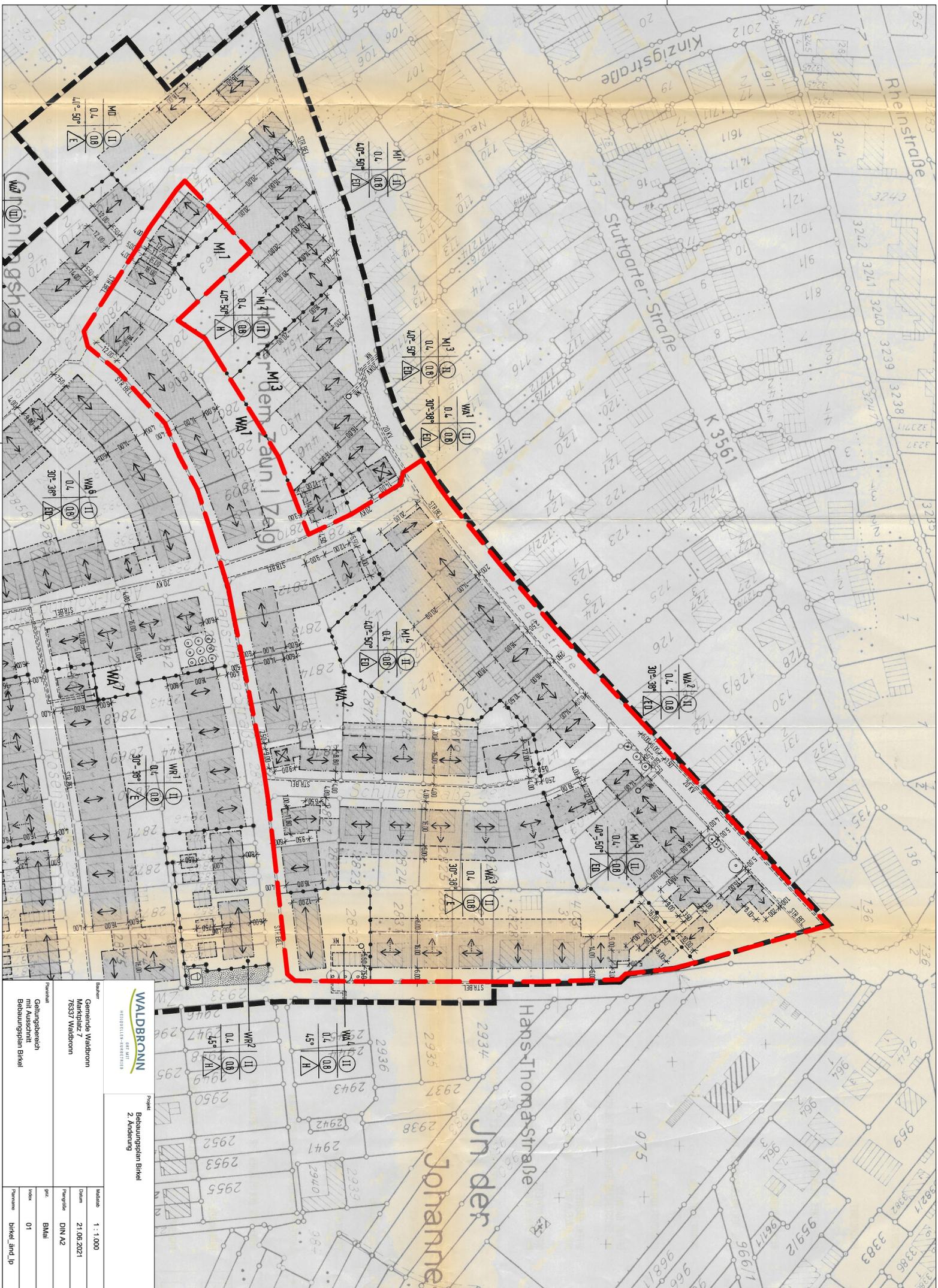
BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER, M. I., HÖLZINGER †, J., KRAMER, M. & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs, Stand 31.12.2013, 6. Fassung. – In: LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz [Hrsg.]: Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11. 239 S., Karlsruhe. – Internetseite [letzter Zugriff 28.03.2017]: [http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50139/rote\\_liste\\_brutvogelarten.pdf?command=downloadContent&filename=rote\\_liste\\_brutvogelarten.pdf](http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50139/rote_liste_brutvogelarten.pdf?command=downloadContent&filename=rote_liste_brutvogelarten.pdf)

RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHLER, J., SÜDBECK P. & C. SUDFELDT [Nationales Gremium Rote Liste Vögel] (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 6. Fassung, Stand 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz, Band 57: 13 - 112, Hilpoltstein.

## 6 Gebietsimpressionen







<b>WALDBRONN</b> <small>HEIDELBERG</small>		<b>Projekt</b> Bebauungsplan Birkel 2. Änderung	
Auftraggeber: Gemeinde Waldbronn Marktplatz 7 76337 Waldbronn	Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 21.06.2021	Folie: 01
Projekt: Geltungsbereich mit Ausschnitt Bebauungsplan Birkel	Postleitzahl: 76337	Zeichnung: BM/Bl	Projektname: birkel_2nd_lp

GEMEINDE WALDBRONN  
BEBAUUNGSPLAN BIRKEL

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN,  
BEGRÜNDUNG

JUNI 1987

PLANUNG:  
ARCHITEKTURBÜRO JAKUBEIT UND PARTNER, KARLSRUHE

Gemeinde Waldbronn  
Bebauungsplan 'Birkel'  
Schriftliche Festsetzungen, Begründung

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Stellung baulicher Anlagen
5. Überbaubare Grundstücksflächen
6. Anpflanzen von Bäumen
7. Nachrichtliche Übernahmen

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

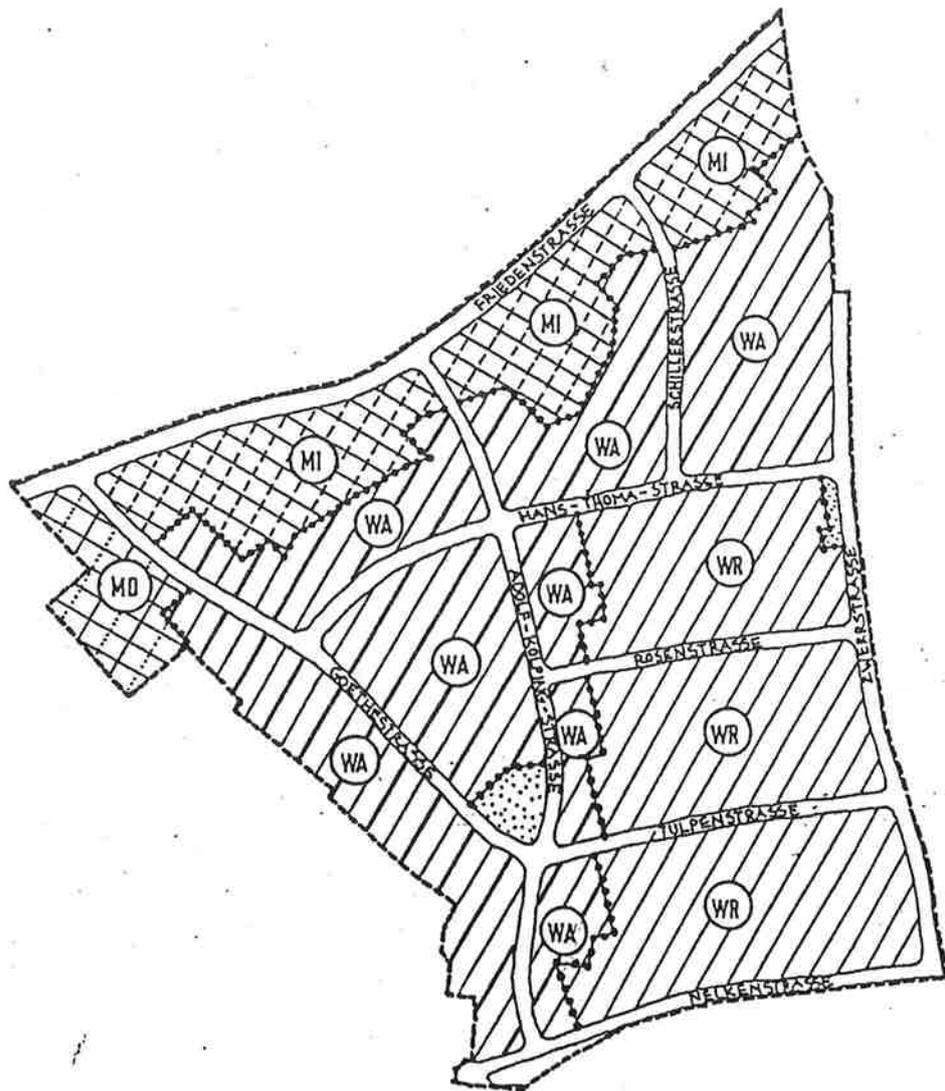
1. Hausgrößen
2. Dachform
3. Erweiterung freistehender, traufständiger Wohngebäude
4. Erweiterung freistehender, giebelständiger Wohngebäude
5. Erweiterung traufständiger Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtbreite über 12,00 m
6. Erweiterung der Reihenhäuser an der Hans-Thoma-Straße und der Rosenstraße
7. Sonderfälle Erweiterung
8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen
9. Garagenzufahrten
10. Private Grünflächen
11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
12. Einfriedungen

III. Begründung

Gemeinde Waldbronn  
Bebauungsplan 'Birkel'

Schriftliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BBauG und gemäß BauNVO in der  
neuesten Fassung)
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)



1.1. Dorfgebiet (§ 5 (1,2) BauNVO)

1.2. Mischgebiet (§ 6 (1-3) BauNVO)

Ausnahmen werden nach § 6 (3) BauNVO zugelassen.

1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 (1-3) BauNVO)

Ausnahmen werden nach § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 BauNVO zugelassen. Als Ausnahmen werden nicht zugelassen: Nr. 5 Tankstellen.

1.4. Reine Wohngebiete (§ 3 (1-3) BauNVO)

Ausnahmen werden nach § 3 (3) BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)  
der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch GRZ und GFZ festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich durch Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 BauNVO).

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (bei Einzelhäusern gemessen von der Erschließungsanlagenhinterkante in der Grundstücksmitte, bei Doppelhäusern gemessen von der Erschließungsanlagenhinterkante an der mittleren Grundstücksgrenze bis jeweils zum Schnittpunkt der Außenkante der Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) wird wie folgt festgesetzt:

- a) bei festgesetzter Geschoßzahl I :  
Straßenseite und Gartenseite 4,50 m
- b) bei festgesetzter Geschoßzahl II :  
Straßenseite und Gartenseite 7,50 m

Um ein einheitliches Bild im bereits bebauten Gebiet 'Birkel' zu erhalten, gilt für die noch möglichen Neubauten folgender Zusatz: Die Höhe der Traufe von Neubauten darf die höchstge-

legene Traufe (absolute Höhe, gemessen über N.N.) der beiden seitlichen Nachbargebäude nicht überschreiten; daraus ergibt sich gegebenenfalls, daß die Traufhöhe unterhalb der maximal zulässigen liegen muß.

3. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise ist festgesetzt, entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Alle Gebäude sind in ihrer Firstrichtung entsprechend dem Pfeileintrag im jeweiligen Baugebiet anzuordnen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

5.1. Die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefe erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

5.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und überdachte Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur in den im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche müssen mindestens 1,00 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

Ansonsten sind sie ausgeschlossen.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten im öffentlichen und im privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)

7.1. Nachrichtliche Übernahme der Badenwerk Aktiengesellschaft, Betriebsverwaltung Hardt:

Die Stromversorgung neu hinzukommender Gebäude erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Freileitungs- oder Kabelanschluß.

Mit der Baulandumlegung sind die zu unseren Gunsten bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf eventuellen neu zu bildende Grundstücke zu übertragen.

7.2. Nachrichtliche Übernahme des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe:

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DschG) hingewiesen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(§ 73 LBO in der Fassung vom 01.04.1984)

1. Hausgrößen

1.1. Freistehende Wohngebäude dürfen eine Größe von maximal 16,00 x 12,00 m nicht überschreiten.

1.2. Doppelhäuser dürfen eine Gesamtbreite von 24,00 m und eine Tiefe von 14,00 m nicht überschreiten.

2. Dachform

2.1. Im gesamten Baugebiet sind für alle Wohngebäude geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Dachneigung ist festgesetzt entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

2.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 40° unter folgenden Bedingungen zulässig: Alle Arten von Gauben sowie Dacheinschnitte dürfen eine Einzelbreite von 2,00 m nicht überschreiten und zusammen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge je Dachseite einnehmen. Die gemeinsame Anordnung von Gauben und Dacheinschnitten auf demselben Gebäude ist nicht zulässig.

2.3. Die Anordnung von Dachflächenfenstern und Glasziegeln ist in allen geneigten Dachflächen unabhängig von der Dachneigung zulässig.

2.4. Bei gartenseitiger Erweiterung giebelständiger Häuser ist eine Traufhöhe des Anbaues von maximal 7,50 m (gemessen vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenfläche Wand mit der Oberkante der Dachhaut) zulässig (vergl. II. 4.2.2.).

(Geändert durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 18. Mai 1988 zur Beseitigung der Rechtsdenken des Landratsamtes Karlsruhe aus dem Schreiben vom 03.05.1988).



- 2.5. Dachabschleppungen sind nur bei Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtbreite von mehr als 12,00 m auf der Gartenseite zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter sein als die Hälfte der Trauflänge.
- 2.6. Der Dachüberstand wird wie folgt festgesetzt:
- a) Ortgang  
Die Dächer sind am Ortgang mit einem Dachüberstand von minimal 30 cm und maximal 80 cm auszuführen.
  - b) Traufe  
Die Dächer sind an der Traufe mit einem Dachüberstand von minimal 40 cm und maximal 100 cm auszuführen (an der Traufe gemessen von Außenfläche Wand bis Vorderkante Regenrinne).
- 2.7. Die Dachflächen sind mit schuppenartigem Dachdeckungsmaterial zu versehen.

Die Dachflächen sind in der Farbe rotbraun bis dunkelbraun auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig ist die Verwendung von rotem bis hellbraunem Dachdeckungsmaterial.

Bei Doppelhäusern kann die Ausnahme nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist (öffentlich-rechtliche Baulast), daß beide Haushälften mit identischem Dachdeckungsmaterial versehen werden.

Die Dacheindeckung von Anbauten mit geneigten Dächern muß in Material und Farbe mit der des Daches des Haupthauses übereinstimmen.

**(Geändert durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 18. Mai 1988 zur Beseitigung der Rechtsbedenken des Landratsamtes Karlsruhe aus dem Schreiben vom 03.05.1988).**



3. Erweiterung freistehender, traufständiger Wohngebäude

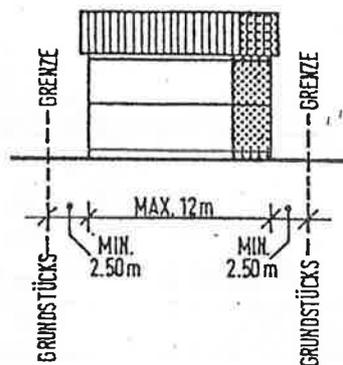
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die im Lageplan gekennzeichneten bestehenden und neuzubauenden Gebäude.



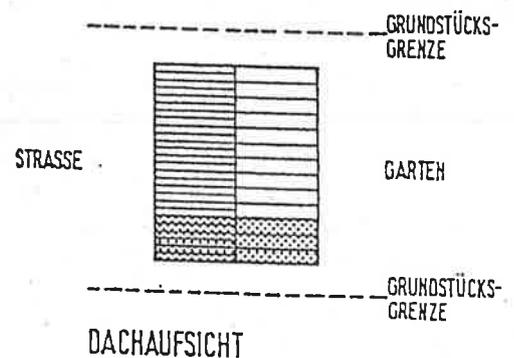
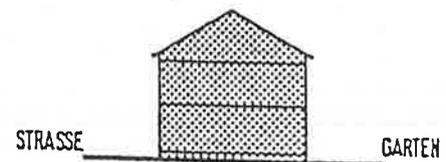
- 3.1. Freistehende Wohngebäude können bis zu einer Haustiefe von 12,50 m ein einfaches Satteldach haben. Wird eine Haustiefe von 12,50 m überschritten, gelten die nachfolgenden Festsetzungen (II.3.3. - 3.6.).

- 3.2. Seitliche Erweiterung ist bis zu einer Hausbreite von 12,00 m zulässig, wenn dabei die seitlichen Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden. Bei seitlicher Erweiterung muß die vorhandene straßenseitige Gebäudeflucht aufgenommen werden und das vorhandene Dach mit gleicher Dachneigung und straßenseitig mit gleicher Trauf- und Firsthöhe verlängert werden.

ANSICHT STRASSESEITE



SEITENANSICHT



- 3.3. Gartenseitige Erweiterung zweigeschossiger Gebäude:

Es ist ein größenbeschränkter eingeschossiger Anbau und eine zweigeschossige Erweiterung möglich. In beiden Fällen muß der Anbau mindestens 50 cm gegenüber dem Hauptbau eingerückt werden.

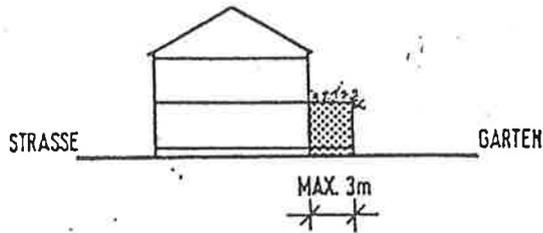
- 3.3.1. Eine eingeschossige Erweiterung darf eine Breite von zwei Dritteln der vorhandenen Hausbreite des Hauptbaus und eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten. Es ist nur ein Anbau zulässig.

Das Dach kann als Flachdach, das entweder begrünt oder als Terrasse ausgebaut werden muß, oder als Pultdach, dessen First an der Hauswand liegen muß, ausgeführt werden. Das Pultdach muß die gleiche Neigung und die gleiche Dacheindeckung wie das Dach des Haupthauses haben.

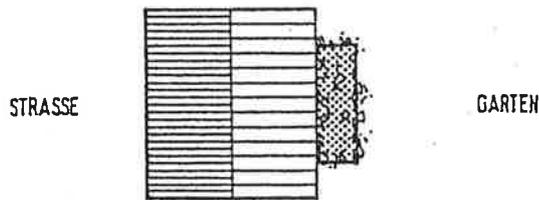
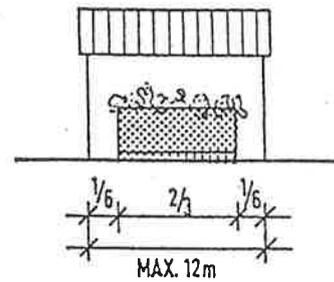
Beim Anbau eines Wintergartens mit Glásdach gelten die gleichen GróBenfestsetzungen wie oben. Das Dach kann als Pult- oder Satteldach, dessen First rechtwinklig zum First des Haupthauses verláuft, ausgefúhrt werden. Die Dachneigung darf die Mindestangabe des Schabloneneintrags des jeweiligen Baugebiets unterschreiten, die Hóchstangabe aber nicht úberschreiten.

### ANBAU MIT FLACHDACH

SEITENANSICHT



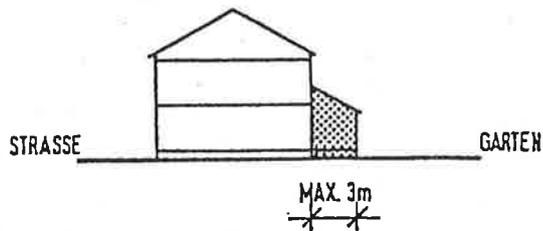
ANSICHT GARTENSEITE



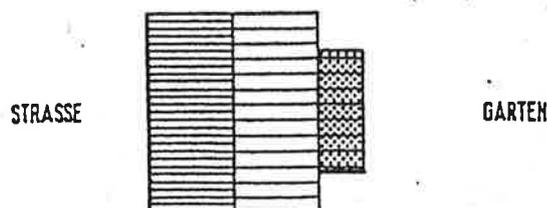
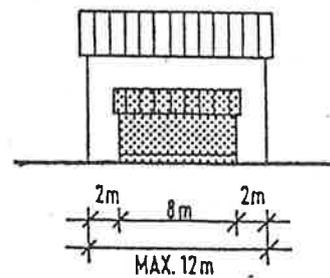
DACHAUFSICHT

### ANBAU MIT PULTDACH

SEITENANSICHT

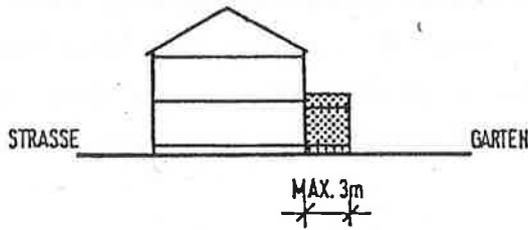


ANSICHT GARTENSEITE

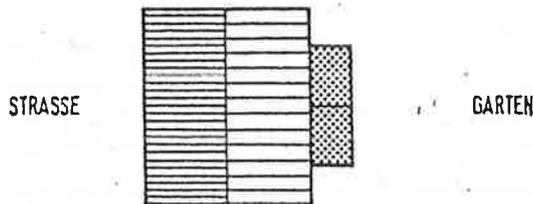
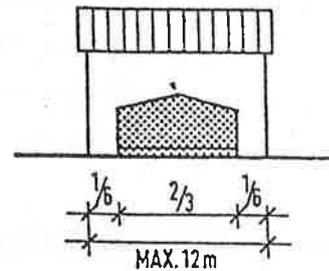


DACHAUFSICHT

### WINTERGARTEN MIT GLASDACH SEITENANSICHT



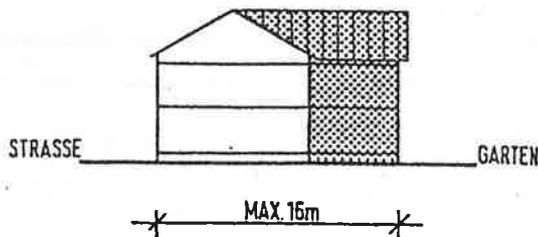
### ANSICHT GARTENSEITE



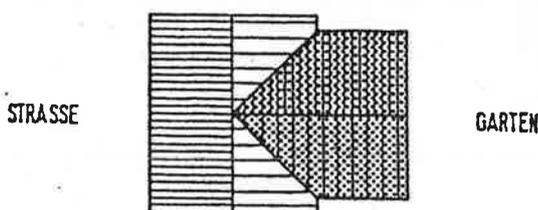
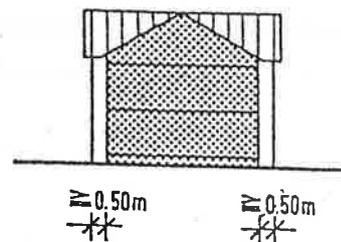
### DACHAUFSICHT

3.3.2. Zweigeschossige Erweiterung ist nur mit Satteldach zulässig, dessen First rechtwinklig zur Straße verläuft. Das Satteldach soll an das bestehende, parallel zur Straße verlaufende Dach angeschlossen werden. Dabei muß die Traufhöhe der garten-  
seitigen Dachfläche übernommen werden, die Firsthöhe darf nicht überschritten werden.  
Die beiden Dachflächen des Satteldaches müssen die gleiche Neigung haben. Die Neigung muß gleich oder geringer sein als die des vorhandenen Daches.

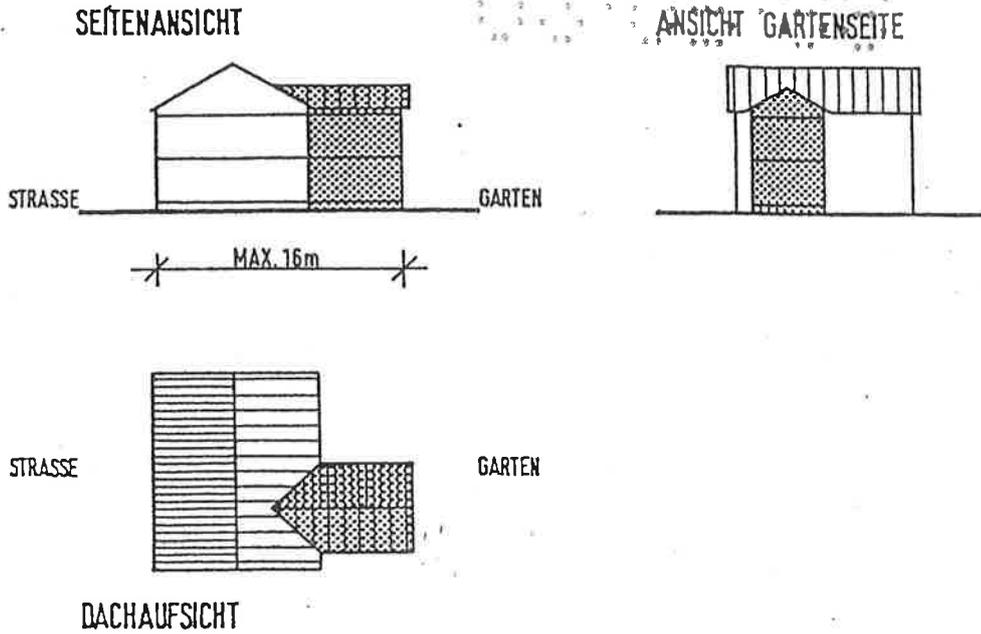
### SEITENANSICHT



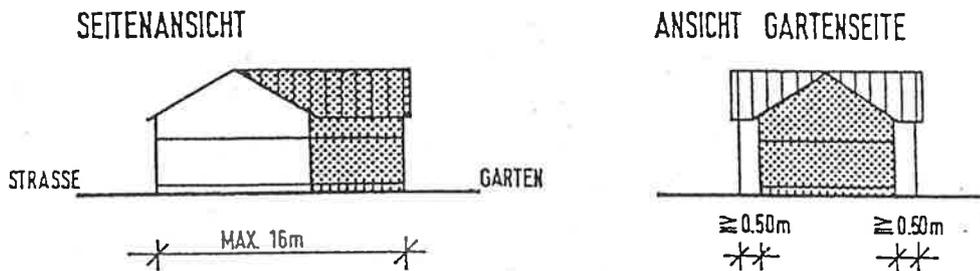
### ANSICHT GARTENSEITE



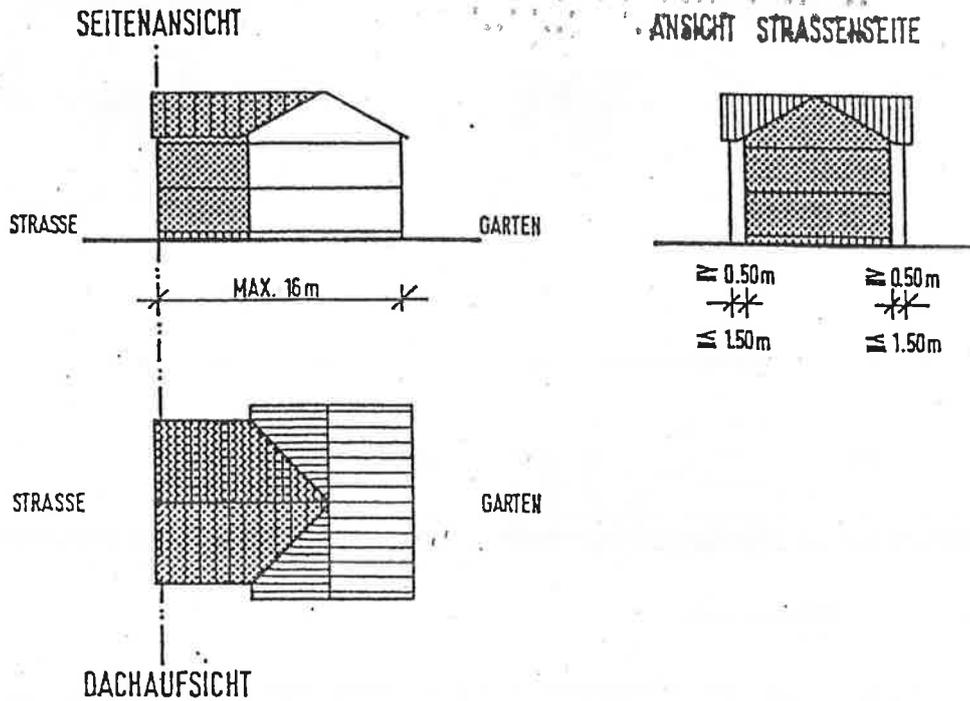
### DACHAUFSICHT



- 3.4. Werden eingeschossige Gebäude mit Satteldach gartenseitig erweitert, muß der Anbau ein Satteldach haben. Das Dach muß ausgeführt werden wie unter II.3.3.2. beschrieben, desgleichen der Baukörper.



- 3.5. Straßenseitige Erweiterung ist möglich, wenn ein Gebäude hinter der im Bebauungsplan eingetragenen Baulinie steht. Es muß auf die Baulinie gebaut werden.
- Ein Anbau ist nur mit Satteldach zulässig, das an das vorhandene Dach anschließt wie unter II.3.3.2. beschrieben. Dabei muß die vorhandene straßenseitige Traufhöhe übernommen werden. Der Anbau muß beidseits der vorhandenen seitlichen Hauskanten mindestens 50 cm und maximal 150 cm zurückspringen. Der Rücksprung muß auf beiden Seiten gleich sein, der First muß mittig liegen.



- 3.6. Erweiterung von Doppelhäusern mit einer gesamten Hausbreite von maximal 12,00 m

Erweiterungsmöglichkeiten wie unter II.3.3. mit folgendem Zusatz:

Wird zunächst nur eine Doppelhaushälfte erweitert, muß auf die mittige Grundstücksgrenze gebaut werden.

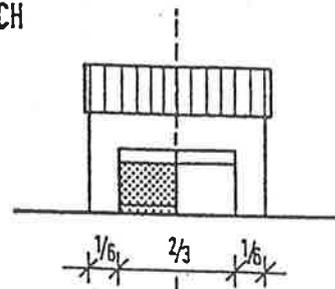
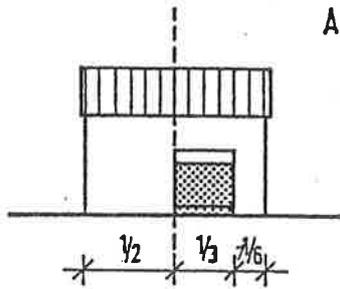
- 3.6.1. Bei eingeschossigem Anbau an die zweite Doppelhaushälfte muß die Bautiefe und Dachform (beim Pultdach auch Trauf- und Firsthöhe) des Anbaus der ersten Doppelhaushälfte übernommen werden.

Wird an die erste Doppelhaushälfte ein Wintergarten mit Glasdach angebaut, muß auch der Anbau an die zweite Doppelhaushälfte ein Wintergarten mit Glasdach sein. Dachform und -neigung sowie Trauf- und Firsthöhe müssen übernommen werden.

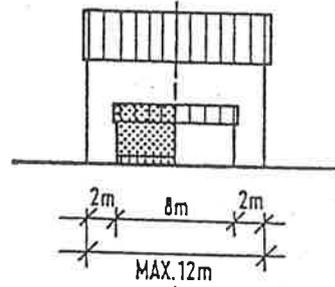
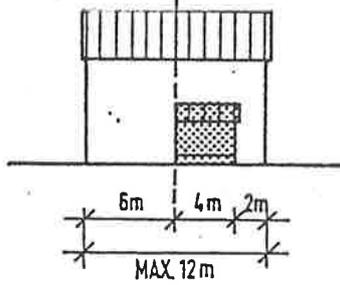
ERWEITERUNG DER ERSTEN DOPPELHAUSHÄLFTE

ERWEITERUNG DER ZWEITEN DOPPELHAUSHÄLFTE

ANBAU MIT FLACHDACH



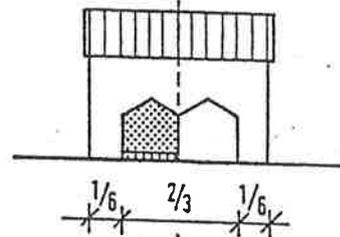
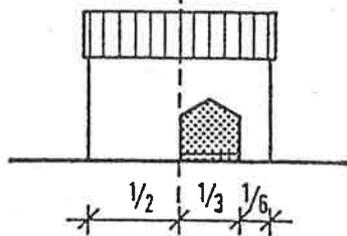
ANBAU MIT PULTDACH



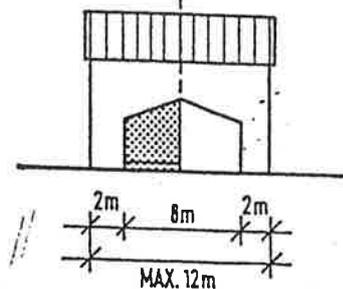
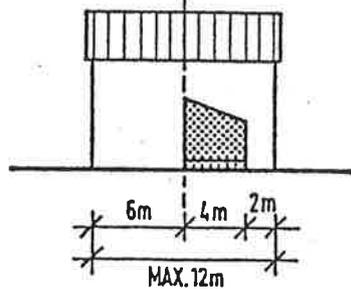
GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

WINTERGARTEN MIT GLASDACH



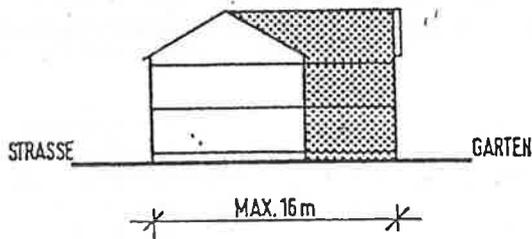
WINTERGARTEN MIT GLASDACH



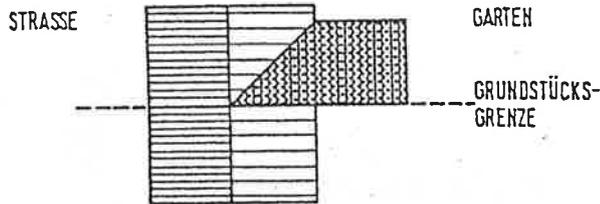
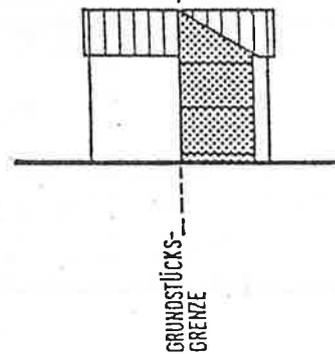
3.6.2. Bei zweigeschossiger Erweiterung muß der First über der mittleren Grundstücksgrenze liegen, so daß zunächst nur ein Pultdach entsteht. Bei zweigeschossiger Erweiterung der zweiten Doppelhaushälfte muß die vorhandene Dachneigung aufgenommen werden, so daß ein Satteldach mit zwei Dachflächen gleicher Neigung entsteht. Die Gestaltung der Gartenfassade muß einheitlich erfolgen.

ERWEITERUNG DER ERSTEN DOPPELHAUSHÄLFTE

SEITENANSICHT



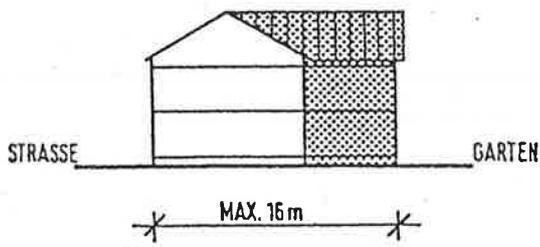
ANSICHT GARTENSEITE



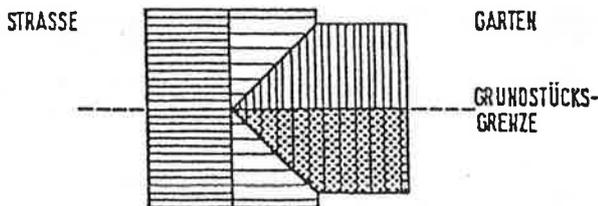
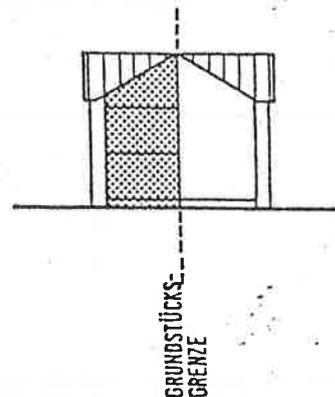
DACHAUFSICHT

ERWEITERUNG DER ZWEITEN DOPPELHAUSHÄLFTE

SEITENANSICHT



ANSICHT GARTENSEITE



DACHAUFSICHT

4. Erweiterung freistehender, giebelständiger Wohngebäude

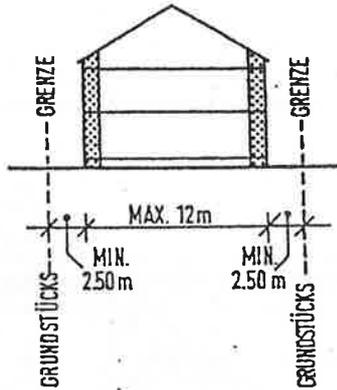
Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die im Lageplan gekennzeichneten bestehenden und neuzubauenden Gebäude.



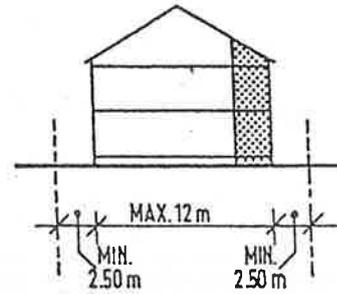
- 4.1. Seitliche Erweiterung ist bis zu einer Hausbreite von 12,00 m zulässig, wenn dabei die seitlichen Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden. Die Erweiterung ist nur zulässig, wenn dabei ein symmetrisches Satteldach erhalten bleibt (d.h. beid-

seitige Erweiterung in gleicher Breite) oder ein vorhandenes asymmetrisches Satteldach zu einem symmetrischen erweitert wird.

ANSICHT STRASSESEITE



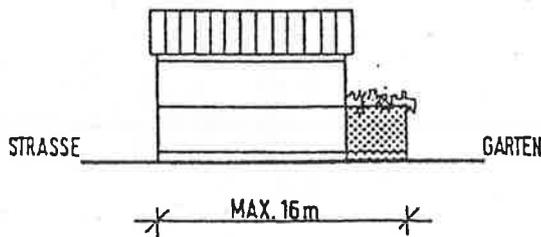
ANSICHT STRASSESEITE



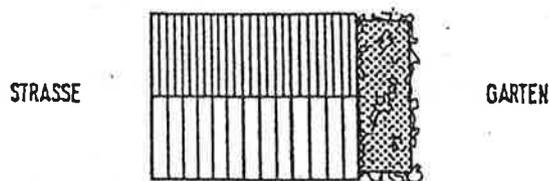
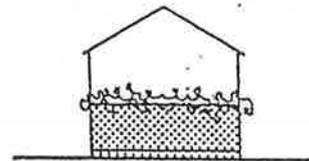
4.2. Gartenseitige Erweiterung ist bis zur Baugrenze (d.h. bis zu einer maximalen Gesamthaustiefe von 16,00m) zulässig. Die vorhandene Hausbreite darf dabei nicht überschritten werden. Für zweigeschossige Häuser ist eine eingeschossige und eine zweigeschossige Erweiterung zulässig.

4.2.1. Eingeschossige Erweiterung ist nur mit Flachdach zulässig, das entweder begrünt oder als Terrasse ausgebildet werden muß.

SEITENANSICHT



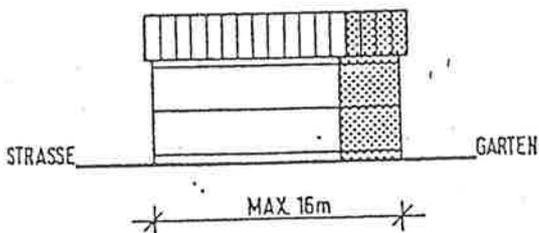
ANSICHT GARTENSEITE



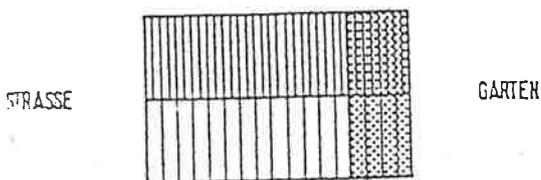
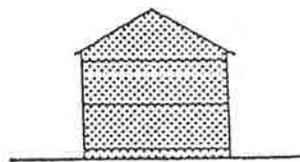
DACHAUFSICHT

4.2.2. Zweigeschossige Erweiterung ist nur mit Satteldach zulässig, dabei muß die vorhandene Firsthöhe sowie die vorhandene Dachneigung übernommen werden. Das Satteldach des Anbaus muß symmetrisch sein. Unter dem symmetrischen Satteldach kann der Baukörper asymmetrisch eingestellt werden, wenn unterhalb der verbleibenden Dachfläche(n) im 1. Obergeschoß ein Balkon (Balkone) oder eine Loggia (Loggien) ausgeführt werden.

SEITENANSICHT

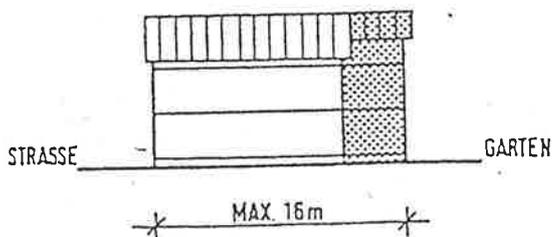


ANSICHT GARTENSEITE

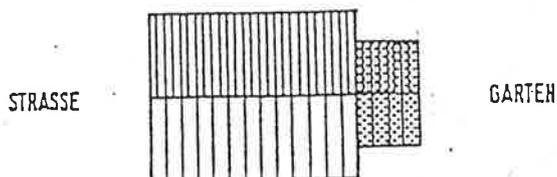
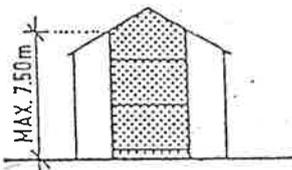


DACHAUFSICHT

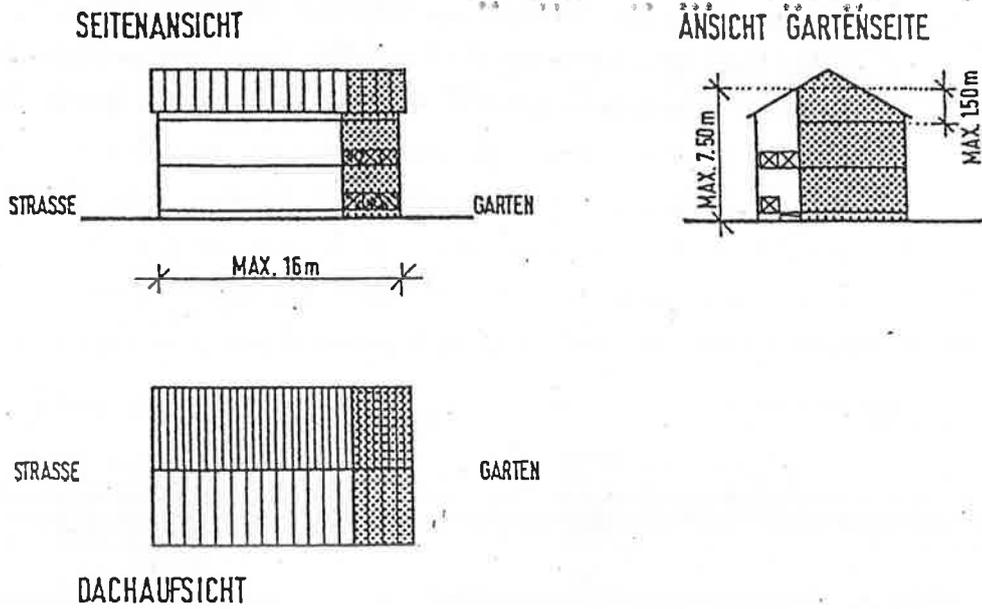
SEITENANSICHT



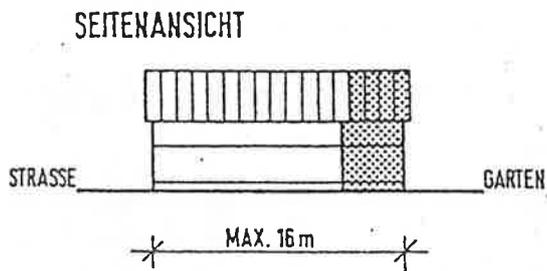
ANSICHT GARTENSEITE



DACHAUFSICHT

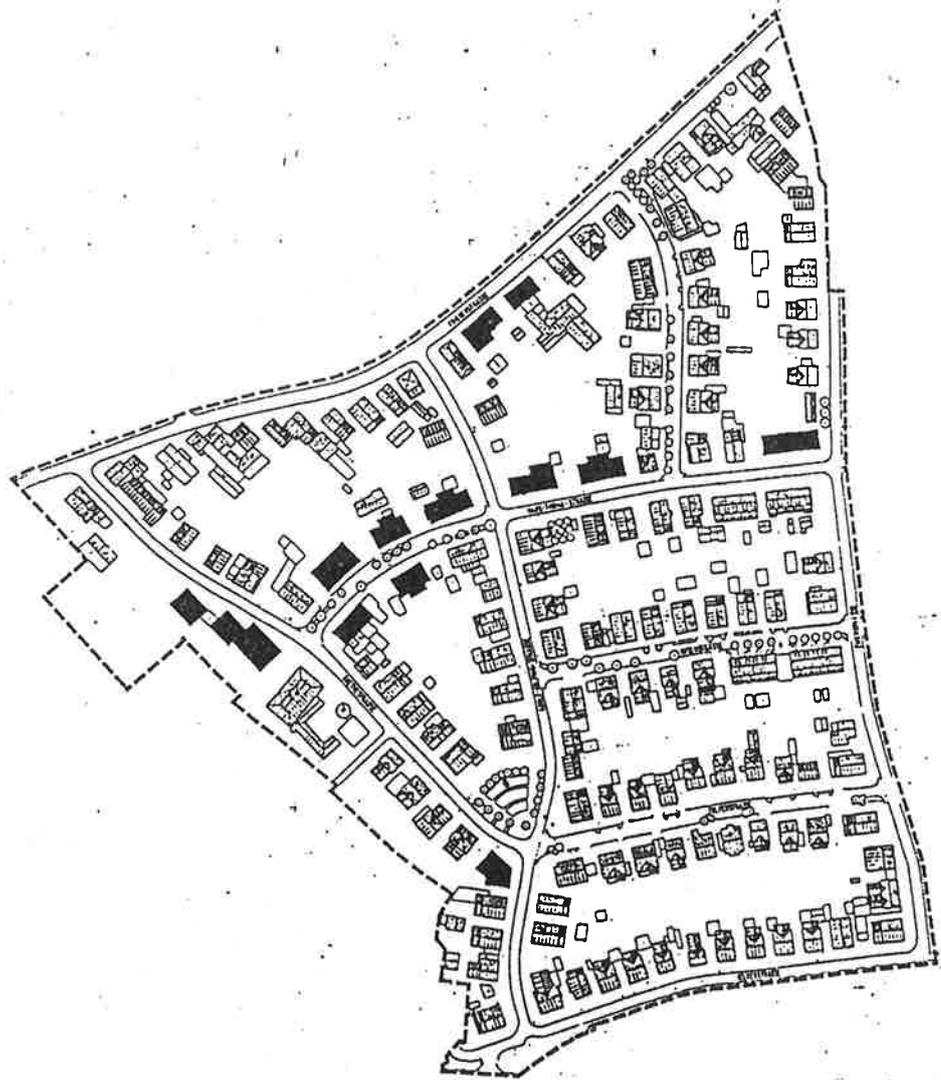


- 4.3. Werden eingeschossige Gebäude mit Satteldach gartenseitig erweitert, muß der Anbau ein Satteldach haben, das ausgeführt werden muß wie unter II.4.2.2. beschrieben, desgleichen der Baukörper.



5. Erweiterung traufständiger Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtbreite von über 12,00 m

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die im Lageplan gekennzeichneten bestehenden und neuzubauenden Gebäude.



- 5.1. Seitliche Erweiterung ist zulässig, wenn dabei die Abstandsflächen nach LBO eingehalten werden. Bei Doppelhäusern darf eine maximale Breite von 12,00 m pro Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.

Bei seitlicher Erweiterung muß die straßenseitige Gebäudeflucht aufgenommen werden und das vorhandene Dach in gleicher Dachneigung, straßenseitig mit gleicher Trauf- und Firsthöhe verlängert werden. (siehe II.3.2.).

5.2. Gartenseitige Erweiterung ist bis zur Baugrenze (d.h. bis zu einer maximalen Gesamthaustiefe von 14,00 m) zulässig.

Der Anbau muß seitlich mindestens 50 cm gegenüber den seitlichen Kanten des Haupthauses zurückspringen. Bei Doppelhäusern darf auf die Grundstücksgrenze, die zwischen den beiden Doppelhaushälften verläuft, gebaut werden.

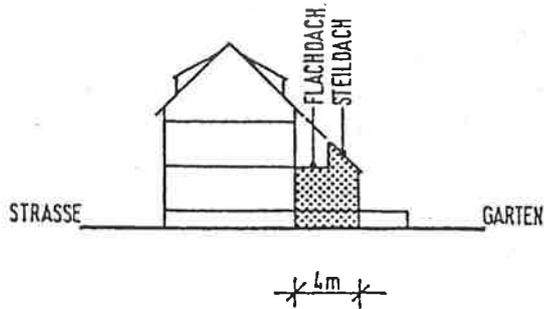
Es ist

- a) eine Erweiterung mit Dachabschleppung (es gilt II.2.5.),
- b) ein eingeschossiger Anbau (es gilt II.3.3.1. bei Mehrfamilienhäusern und II.3.6.1. bei Doppelhäusern) möglich.

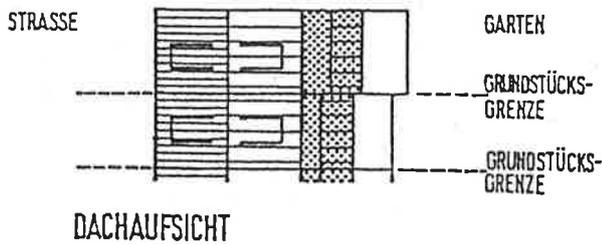
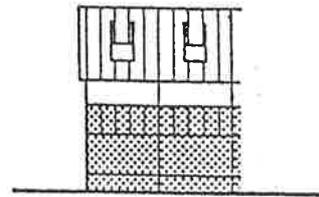
6. Erweiterung der Reihenhäuser an der Hans-Thoma-Straße und der Rosenstraße

Es ist nur eine gartenseitige, eingeschossige Erweiterung zulässig. Für den Anbau ist eine Kombination von Flachdach und Steildach vorgeschrieben: Der als Terrasse auszubildende Flachdachteil ist vom Obergeschoß aus zugänglich. Die gartenseitige Brüstung der Terrasse wird durch ein Steildachteil gebildet. Es muß in etwa in der Verlängerung des Hauptdaches liegen und die gleiche Neigung haben wie dieses (45°). Der seitliche Sichtschutz zum Nachbarn kann durch eine Holz- oder Mauerwerkswand gebildet werden, deren oberer Abschluß in etwa von der Traufe des Hauptdaches bis zur Brüstung der Terrasse verläuft.

SEITENANSICHT



ANSICHT GARTENSEITE



DACHAUFSICHT

7. Sonderfälle:  
Erweiterung der Gebäude auf folgenden Flurstücken:



Flurstück 470/1

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig.  
Zweigeschossige Erweiterung innerhalb des Baufeldes wie  
unter II.4.2.2. beschrieben ist zulässig.

Flurstücke 471, 466, 457, 456/2, 454

Ein- oder zweigeschossige gartenseitige Erweiterung bis zur Baugrenze ist zulässig.

Flurstück 436

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig. Zweigeschossige Erweiterung innerhalb des Baufeldes wie unter II.4.2.2. beschrieben ist zulässig mit folgendem Zusatz: Auf der nordwestlichen Giebelseite muß das Dach in gleicher Weise abgewalmt werden wie auf der südöstlichen Giebelseite des bestehenden Hauses an der Friedenstraße.

Flurstück 401/1

Gartenseitige, ein- oder zweigeschossige Erweiterung wie unter II.3.3.1. und II.3.3.2. beschrieben ist zulässig. Einschränkung der Breite des Anbaus durch Baugrenzen.

Flurstück 399

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig. Seitlicher zweigeschossiger Anbau mit Satteldach, wie unter II.3.3.2. beschrieben, ist zulässig. Einschränkung der Breite des Anbaus durch Baulinie und Baugrenze.

Flurstück 2816

Für das ausgewiesene quadratische Baufeld ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach vorgeschrieben. Das neue Gebäude kann mit dem alten verbunden werden. Der Verbindungsbau darf ein- oder zweigeschossig ausgeführt werden, die Dachform ist freigestellt.

Flurstück 2821

Erweiterung innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes ist zulässig. Auf der Westseite muß auf die Baulinie gebaut werden, dabei muß das vorhandene asymmetrische Satteldach zu einem sym-

metrischen erweitert werden.

Bei Anbau an die Nordseite muß auf die Baulinie gebaut und das Dach mit vorhandener Firsthöhe und Dachneigung verlängert werden. Der First muß im gleichen Winkel abgedreht werden wie der Baukörper (vorgeschrieben durch die Baulinie).

Eingeschossige Erweiterung mit Flachdach ist nicht zulässig.

#### Flurstück 2919

Eine eingeschossige Erweiterung ist nicht zulässig.

Zulässig ist eine zweigeschossige Erweiterung innerhalb des Baufeldes wie unter II.3.3.2. beschrieben.

#### Flurstücke 2907 und 2907/1

Es kann nach den Vorschriften für Erweiterung von traufständigen Doppelhäusern mit einer Gesamtbreite über 12,00 m erweitert werden (siehe II.5.1. und II.5.2.).

Darüber hinaus sind folgende Möglichkeiten für zweigeschossige gartenseitige Erweiterung zulässig:

- a) Erweiterung wie unter II.3.6. beschrieben mit folgendem Zusatz: Der Anbau darf eine Gesamtbreite von 12,00 m nicht überschreiten (6,00 m pro Doppelhaushälfte).
- b) Erweiterung wie unter II.3.6.1. beschrieben
- c) Pro Doppelhaushälfte eine Erweiterung wie unter II.3.3.2. beschrieben mit folgendem Zusatz: Es muß auf die mittlere Grundstücksgrenze gebaut werden, so daß ein Doppelgiebel entsteht, wenn beide Doppelhaushälften erweitert werden. Baukörper und Dach der Anbauten müssen gleich ausgeführt werden. Die Fassadengestaltung muß einheitlich erfolgen.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen

8.1. In Dorfgebiet und Mischgebiet dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen pro Grundstück insgesamt eine Grundfläche von 192 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

In allgemeinem und reinem Wohngebiet dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen pro Grundstück eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

8.2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen eingeschossig erstellt werden.

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche (an allen Gebäudeecken vermittelt berechnete Geländehöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

8.3. Dachform

8.3.1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen ein Satteldach mit First in Längsrichtung haben.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Ausnahmsweise zugelassen sind: Pult- oder Flachdächer bei Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen mit einer Grundfläche von weniger als 20 m<sup>2</sup>.

8.3.2. Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen mit geneigten Dächern ist die Dachneigung wie folgt festgelegt :

minimal zulässige Dachneigung: 30°

maximal zulässige Dachneigung entsprechend den Eintragungen der maximal zulässigen Dachneigung in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

8.3.3. Für die Deckung der geneigten Dächer darf nur eine Schuppendeckung verwendet werden. Nicht zulässig ist die Deckung mit Wellplatten.

8.4. Garagen innerhalb von Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoß liegen. Im freistehenden Wohngebäude ist maximal eine Doppelgarage mit einer Garageneinfahrt zulässig, deren Breite 5,50 m nicht überschreiten darf. Im Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte eine Einzelgarage mit einer Garageneinfahrt zulässig, deren Breite 3,00 m nicht überschreiten darf.

9. Garagenzufahrten

Pro Grundstück ist nur eine Garagenzufahrt zulässig. Sie darf im Bereich des Vorgartens eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.

10. Private Grünflächen

10.1. Vorgärten (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Vorgarten wird bezeichnet: die Fläche zwischen Erschließungsanlagenhinterkante und Baulinie bzw. straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen.

Die Vorgärten sind als Ziergärten mit Rasen einzusäen oder mit entsprechenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und zu pflegen. Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten.

10.2. Die privaten Gärten sind abgesehen von den Flächen für Nebenanlagen (siehe I.5.2.) von jeder Bebauung freizuhalten. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude müssen verputzt oder als geschlämmtes Sichtmauerwerk ausgeführt werden.

Wenn aus Energiespargründen nachträgliche Wandverkleidungen zur Wärmedämmung ausgeführt werden, sind nur verputzte oder geschlämmte Vormauerschalen, Thermoputz oder ähnliche Ausführungen zulässig.

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen.  
Für die Sockel sind Ausnahmen zulässig: Sie können durch einen dunklen Anstrich, Verkleidung mit Naturstein, Sichtbeton oder ähnliche Ausführungen abgesetzt werden.

## 12. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Sockel bis 30 cm Höhe mit abschließendem Holzlattenzaun oder schmiedeeisernem Gitter sowie Hecken bis maximal 1,00 m Höhe über dem Gehweg zulässig.

Waldbronn, den 21. September 1987



*Glaser*

Glaser, Bürgermeister

