

GEMEINDE WALDBRONN

Bebauungsplan

„Erweiterung Ortszentrum - Rück II“

TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung und Örtliche Bauvorschriften

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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) im zeichnerischen Teil.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für die im zeichnerischen Teil mit **A, B, C, C1, D, D1** und **H** gekennzeichneten Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Sie sind daher nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für den im zeichnerischen Teil mit **E** gekennzeichneten Bereich wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind daher nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Sie sind daher nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet Senioren Wohnen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 8, 11 BauNVO)

Für den im zeichnerischen Teil mit **F** gekennzeichneten Bereich wird ein Sondergebiet „Senioren Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen für das betreute Wohnen für Senioren
- Die zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gastronomische Nutzungen, sofern sie hinsichtlich der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Anteil dieser Nutzungen darf max. 10% der gesamten Bruttogeschoßfläche betragen.

1.4 **Sondergebiet Hotel** (§ 11 BauNVO)

Für den im zeichnerischen Teil mit **G** gekennzeichneten Bereich wird ein Sondergebiet „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude, Gebäudeteile, Räume und Außennutzungen, die dazu dienen, Fremde zu beherbergen und zu bewirten einschließlich sämtlicher Nebenanlagen und Nebennutzungen wie z.B. Veranstaltungsräume, Wellnessbereiche, Gartenbewirtung und Liegeflächen.
- Maximal eine Wohnung für die Inhaber bzw. Betreiber des Unternehmens (Im Übrigen sind Wohnungen ausgeschlossen).

1.5 **Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Für den im zeichnerischen Teil mit **D1** gekennzeichneten Bereich wird festgelegt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 16 Abs.2 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Maximalwert in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.

In den Bereichen **C, D, D1, E, F, G** und **H** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 **Höhenentwicklung baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr.4, § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil bestimmt. Für die Traufhöhe werden Maximal- und Minimalwerte festgelegt, für die Firsthöhe und die Zahl der Vollgeschosse die Maximalwerte. Die Firsthöhe gilt nur für geneigte Dächer, die Traufhöhe für geneigte Dächer und Flachdächer.

2.2.1 Höhenentwicklung in den Bereichen A, B, C und C1

Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die in der Gebäudemitte gemessene Höhe der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erreichungsfunktion für das jeweilige Grundstück). Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist der höhere Punkt maßgeblich. Bei Doppelhäusern ist die Mitte der jeweiligen Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern die Mitte des jeweiligen Reihenhauses maßgeblich.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern definiert als die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante Sparren (bzw. tragender Dachkonstruktion) an der Traufseite des Daches.

Die Traufhöhe ist bei Flachdächern definiert als die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika.

Die Firsthöhe ist bei Satteldächern definiert als die Höhendifferenz zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie darf die maximale Traufhöhe um höchstens 5,0 m überschreiten.

Die Firsthöhe ist bei Pultdächern die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterkante Sparren auf der Firstseite des Daches. Sie darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um höchstens 1,0 m überschreiten.

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

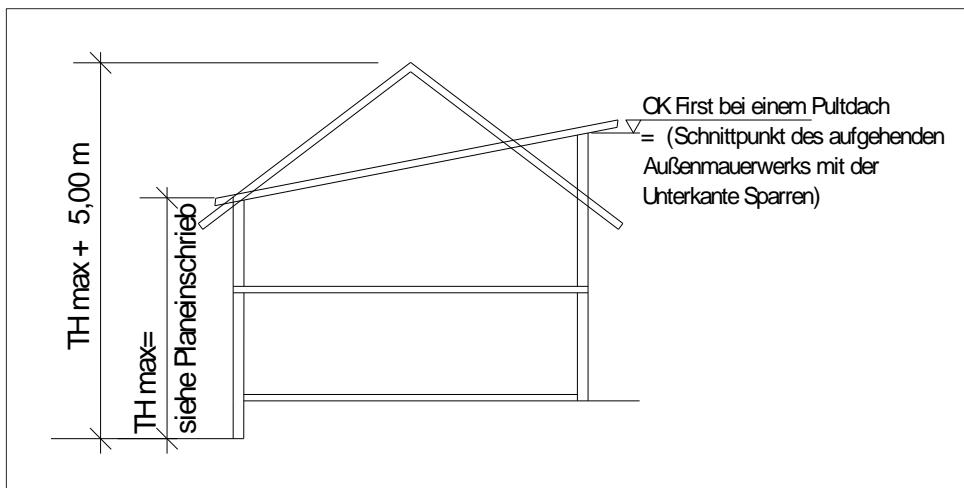


Abb.1 Trauf und Firsthöhe bei geneigten Dächern

2.2.2 Höhenentwicklung in den Gebieten D, D1, E, F, G und H

Bezugshöhe zur Ermittlung der Traufhöhe ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe (BZH), angegeben als absolute Höhen in m. ü. NN.

Die Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika.

Technische Aufbauten für Aufzüge und Erschließungskerne dürfen die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,5 m überschreiten. Bei sonstigen Aufbauten wie Oberlichtern, Solarkollektoren oder Lüftungsanlagen ist eine Überschreitung bis max. 1,5 m zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Außenwand zurückversetzt werden.

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

Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

Abweichende Bauweise a1:

In der abweichenden Bauweise **a1** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf folgende Werte nicht überschreiten:

- Bei Einzelhäusern 16m
- Bei Doppelhaushälften 10m
- Bei Hausgruppen 32m

Abweichende Bauweise a2:

In der abweichenden Bauweise **a2** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 60m nicht überschreiten.

Abweichende Bauweise a3:

In der abweichenden Bauweise **a3** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zur Talstraße hin darf die Gebäudelänge ab dem ersten Obergeschoss 35m nicht überschreiten. Im Übrigen darf die Gebäudelänge 50m nicht überschreiten.

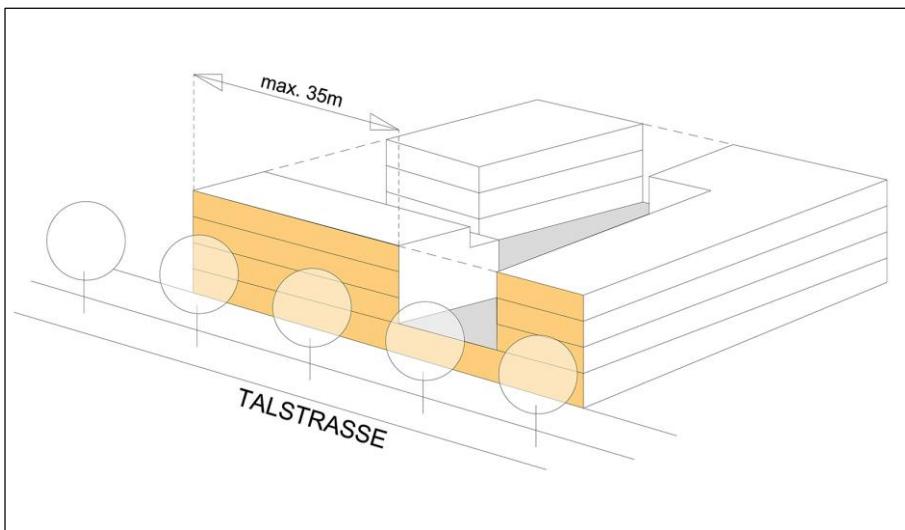


Abb.2 Schematische Darstellung zur abweichenden Bauweise „a3“

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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.

In den Bereichen A, B C und C1 dürfen die gartenseitigen Baugrenzen mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden, wenn die Fläche insgesamt 24 m² nicht überschreitet und keine zwingenden grünordnerischen Festsetzungen entgegenstehen.

In den Bereichen D, D1, E, F und G müssen in den Staffelgeschossen die Außenwände um mindestens 1,0m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Ausgenommen sind die Bereiche der Erschließungskerne.

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

Garagen (auch Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den im zeichnerischen Teil für Garagen (keine Tiefgaragen) festgesetzten Flächen und der Vorgartenzone, also dem Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze, zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Vorgartenbereich, (d. h. zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Hausvorderkante), sind nur Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter zulässig.

Im sonstigen Grundstücksbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nach folgenden Maßgaben zulässig:

- 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 eine Gesamtfläche von 15 qm nicht überschritten wird.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen des Plangebietes zulässig.

7. Verbot von Flächenversiegelungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen und den gesondert gekennzeichneten Flächen für Garagen oder den 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.

8. Verbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs.1 Nr.23 a BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen im Plangebiet keine flüssigen oder festen Brennstoffe, wie z.B. Kohle, Holz und Öl verwendet werden.

Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind

1. Heizungen mit Pellets sowie
2. die Verwendung von Holz in einer Zusatzheizung (z.B. Kachelofen, Schwedenofen u.s.w.) mit einer Leistung bis zu max. 8 kW.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster und Wandgrößen aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 hergestellt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in ei-

ner Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm (Hinterbeton von Randsteinen) sowie das Hineinragen von Böschungen auf die privaten Grundstücksflächen zulässig.

11. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „**G**“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil mit „**GL**“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen im Bereich von öffentlichen Grünflächen

Pflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil am Südrand und Ostrand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe öffentliche Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

An der Grenze zu den nördlich des Panoramaweges gelegenen privaten Baugrundstücken sind bepflanzte Geländemodellierungen in Form eines Walls mittels Oberbodenauflag (bindiges Material) bis max. 0,5 m über Geländehöhe des im südlichen Grünzugs verlaufenden Weges zur Abhaltung von abfließendem Oberflächenwasser zulässig.

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume sind Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm sein. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstandorten darf um bis zu 5m abgewichen werden, aus Gründen der Verkehrssicherheit sind weitergehende Abweichungen möglich.

Die Baumreihen im südlichen Grünzug (Panoramaweg), entlang der Talstraße und entlang der Stuttgarter Straße sind aus in diesem Naturraum heimischen Baumarten und ihren Sorten herzustellen. Der Stammumfang soll hier mind. 20-25 cm betragen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für Bäume im Straßenraum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Pflanzbindungen

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

12.2 Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Größenordnung III (Kleinbaum) oder größer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Begrünung der Vorgartenzone

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

Pflanzgebote an der Grenze zu öffentlichen Grünflächen

Die sich an den südlichen Grünzug in Richtung Norden anschließende private Gartenfläche entlang der Grundstücksgrenze ist einzuzäunen und in einer Breite von 2 m zu bepflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen wie Lauben, Terrassen etc. sind in diesem Streifen nicht zulässig.

Die in Richtung Osten (zur K 3561) ausgerichtete private Gartenfläche ist entlang der Grundstücksgrenze einzuzäunen und in einer Breite von 3 m zu bepflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen wie Lauben, Terrassen etc. sind in diesem Streifen nicht zulässig. Eine Unterbrechung der Pflanzflächen für Zuwegungen ist zulässig.

Baumpflanzungen im Bereich von privaten Stellplatzflächen

Pro vier Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume zu verwenden. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Flächen von Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 CEF-Maßnahmen für europäische Vogelarten und Fledermäuse

An Gebäuden und Bäumen im Umfeld des Plangebiets müssen vor Baubeginn geeignete Nistkästen für folgende Vogelarten angebracht werden:

5 x Blaumeise
5 x Kohlmeise
2 x Star
2 x Hausrotschwanz
2 x Feldsperling

Im Umfeld des Plangebiets sind vor Baubeginn 30 Fledermauskästen an hochstämmige Obstbäume oder größeren Laubbäumen anzubringen. Die Kästen müssen jährlich im Herbst gereinigt werden (Ausnahme: Fledermaus-Flachkästen).

13.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED Lampen) sowie insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C zu verwenden. Zu verwenden sind Beleuchtungskörper, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den im Rahmen der Realisierung des Baugebietes durch private und öffentliche Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erholung und des Landschaftsbildes werden als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB folgende externe Kompensationsmaßnahmen auf der Gemarkung Waldbronn zugeordnet:

Externe Kompensationsmaßnahmen auf der Gemarkung Waldbronn

Nr.	Maßnahmen	Fist.-Nrn.
E1	<p>Anlage einer Feldhecke auf einer Fläche von 1272 m² im Ortsteil Reichenbach nördlich der L609. Dauerhafte Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durch die Gemeinde für mindestens 25 Jahre.</p> <p>Diese Maßnahme ist ebenso eine CEF-Maßnahme für Fledermäuse und Vögel, die „im zeitlichen Vorgriff“ durchzuführen ist.</p> <p>Diese Maßnahme ist außerdem Ersatz für das entfallende gem. §33 NatSchG geschützte Feldgehölz im Plangebiet.</p>	1646
E2	<p>Extensivierung von Wiesenflächen süd-östlich des Ortsteils Etzenrot mit einer Gesamtfläche von 11250 qm. Die Extensivierung erfolgt nach den Vorgaben des Managementplans mit Mahd und Abräumen.</p> <p>Diese Maßnahme ist gleichzeitig Ersatz für die FFH-Flachlandmähwiesen im Plangebiet.</p>	692, 773, 681/1, 856
E3	<p>Baumpflanzungen auf einer Gesamtfläche von 23700 m² im Ortsteil Reichenbach nördlich der L609 und süd-östlich des Ortsteils Etzenrot. Dauerhafte Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durch die Gemeinde für mindestens 25 Jahre.</p> <p>Diese Maßnahmen ist ebenso eine CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, die „im zeitlichen Vorgriff“ durchzuführen sind.</p>	süd-östlich Etzenrot: 482;496;854;871;627/1; nördlich der L 609: 1646; 1648/1; 1650/1; 1671; 1693/1; 1703; 1712; 1729/1; 1712.
E4	<p>Freistellung und Pflege des Waldbiotops „Aufforstungsfläche Käppliswiesen“ im Ortsteil Etzenrot auf einer Gesamtfläche von 2423 qm.</p> <p>Diese Maßnahme muss fachlich begleitet werden (Managementplan mit, Bestandsaufnahme, Planung, Monitoring, Erfolgskontrolle).</p>	760

E5	Obstbaumpflanzungen und Umwandlung Acker in Fettwiese mittl. Standorte und Umwandlung eines Ackers in eine Feldhecke. Dauerhafte Entwicklungs- u. Unterhaltungspflege durch die Gemeinde für mind. 25 Jahre.	östlich der Stuttgarter Straße: 1308/1; 1315; 1369; 1522; 1606; 1895; 1964
----	---	--

Zum Ausgleich des danach verbleibenden Kompensationsdefizits wird die Gemeinde 600.000 Ökopunkte über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erwerben. Dazu herangezogen werden Maßnahmen aus nachfolgender Liste, die Maßnahmen innerhalb des Naturraums „Schwarzwald“ auf einer Gesamtfläche von insgesamt 505.408 m² umfassen, welche am 15.10.2014 vom LRA Calw genehmigt wurden und sich seit 17.12.2014 in der Umsetzung befinden:

Externe Kompensationsmaßnahmen auf anderen Gemarkungen

Aktenzeichen	Bezeichnung	Fist.-Nrn.
235.02.001.03	Abteilung 15 Grüne Platte a10/2 (a11/3): Verbesserung der Biotoptausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild	180/9
235.02.001.04	Abteilung 15 Grüne Platte a16/2 (a17/3): Verbesserung der Biotoptausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild	180/9
235.02.001.15	Abteilung 22 Tannenbusch b6 (a7): Verbesserung der Biotoptausprägung des	180/9
235.02.001.16	Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild Abteilung 22 Tannenbusch b3 (a4): Verbesserung der Biotoptausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild	180/9
235.02.001.18	Abteilung 23 Breitmiss a4 (a5): Verbesserung der Biotoptausprägung des Tannen- oder Fichten-Tannen-Waldes, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild	180/9
235.02.001.20	Abteilung 16 Leimenlöcher a11/2 (a12/2): Verbesserung der Biotoptausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild	180/9
235.02.001.22	Abteilung 19 Hinteres Köpfle b7 (a8): Verbesserung der Biotoptausprägung des Tannen- oder Fichten-Tannen-Waldes, Schaffung von offenen Strukturen für das Auerwild	180/9

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

1. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Natursteine, Holz und Glas zulässig. Gebäude in einer Blockbohlen-Bauweise sind unzulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenfläche nicht überschreiten, können aus abweichenden Materialien erstellt werden.

2. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

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

2.1.1 Dachformen

Zulässig sind in den unterschiedlichen Bereichen entsprechend Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Die Dachflächen von Pultdächern in den Gebieten A, B und C müssen mit der vorhandenen Topographie des Geländes, d. h. von Norden in Richtung Süden ansteigen. Ausgenommen sind die Dächer von Doppelhäusern und Reihenhauszeilen, bei denen die Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil in Nord-Süd-Richtung verläuft.



Abb.3 Firstausrichtung bei Pultdächern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich symmetrische (d.h. mit gleicher Dachneigung) Satteldächer zulässig. Pultdächer und Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch gegenseitige Baulast gesichert ist, dass die Doppelhaushälften bzw. die Häuser einer Hausgruppe mit gleicher Dachform ausgeführt werden.

2.1.2 Dachneigung

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig, bei Pultdächern eine Dachneigung bis max. 12° .

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung zwingend 38° .

Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° und Pultdächer mit maximal 12° Dachneigung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn per gegenseitiger Baulast gesichert ist, dass beide Doppelhaushälften bzw. alle Häuser einer Hausgruppe mit der gleichen Dachneigung errichtet werden.

2.1.3 Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Dachdeckung

- 2.2.1 Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind bei einer Dachneigung größer 12° in Rot-, Rot-Braun- oder Anthrazit-Tönen einzudecken. Zulässig sind die Farbtöne „Naturrot“ und „Kupferrot“ sowie folgende RAL-Farben:
Nr. 3009, 7005, 7010, 7013, 7022 und 7023 sowie 8004, 8012 und 8015.
Als Deckungsmaterial sind nur Tonziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Daneben sind begrünte Dächer zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind Solar- und Photovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung verwendet werden.
- 2.2.2 Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung kleiner gleich 12°, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen im Bereich der Staffelgeschosse, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.
- 2.2.3 Bei Dachgauben und Dachaufbauten sowie technischen Aufbauten sind unabhängig von der Dachneigung auch Metalleindeckungen zulässig.

2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel im Gebiet

2.3.1 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom First einen Abstand von mindestens 0,30 m und von der Traufe einen Abstand von mindestens 1,00 m (jeweils senkrecht bzw. waagrecht gemessen) einhalten und die Gesamtlänge der Dachgaube(n) bzw. Dacheinschnitte nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge (gemessen jeweils von der Außenseite der Hausaußenwand) beträgt. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen.
Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Die Anordnung mehrerer Dachgauben übereinander ist unzulässig.

2.3.2 Nebengiebel

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

2.4 Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen

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

2.5 Solaranlagen auf Dachflächen

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig und erwünscht.

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

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,2 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche bzw. die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

An Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigung ausschließlich Hecken aus Straucharten der Artenverwendungsliste sowie Lattenzäune (senkrechte Lattung) gepflanzt bzw. errichtet werden.

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

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

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

5. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

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

Freileitungen im Plangebiet sind nicht zulässig.

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

In den Gebieten D, D1, E, und H ist für Wohnungen bis max. 80 qm Wohnfläche 1 Stellplatz pro Wohneinheit, bei größeren Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

In den Gebieten A, B, C und C1 sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

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

Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird auf 0,90 m begrenzt.

Stützmauern zu angrenzenden Baugrundstücken sind als Trockenmauern mit Natursteinen auszubilden.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auch gemauerte und betonierte Wände sowie zu bepflanzende Betonfertigteile zulässig.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallender Niederschlag ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen abzuleiten. Die Retentionszisterne muss über einen Speicherraum zur Regenrückhaltung sowie einen Speicherraum zur Regenwassernutzung verfügen (auf die als Anlage beigelegte Schemaskizze wird verwiesen). Die Zisternen sind bzgl. der Lage auf dem Grundstück straßenseitig anzutragen. Die Bemessung des Regenrückhalteraumes 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 öffentliche Grünflächen ist unzulässig.

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

10. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.

10.1 An der Talstraße

Bei Gebäuden, die an die Talstraße angrenzen, sind Werbeanlagen unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von maximal 4,0 m²
- Im Bereich des Sondergebiets Hotel „SO 2“ sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig, ansonsten maximal 1 Werbeanlage pro Betrieb.

10.2 Sonstige Bereiche

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

11. Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen.

12. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zugänge und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen ist nicht zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Wasserversorgung

1.1 Trinkwasserversorgung

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

Die Wasserversorgung für das NBG ist gesichert. Die Versorgung erfolgt über die bestehende Versorgungsleitung DN 250 entlang der Talstraße vom Hochbehälter Etzenrot aus. Druckverhältnis am Einspeisepunkt: rd. 6,5 bar (gemessen heute 5,9 bar Höhe Festhalle). Im neuen Versorgungsgebiet sind Duktile Gussrohre (mindestens NATURAL Muffendruckrohr, Druckklasse C50, aus duktilem Gusseisen, Trinkwasserrohre nach DIN EN 545 : 2010, mit Steckmuffenverbindung in längskraftschlüssiger Ausführung TYTON-SIT PLUS nach DIN 28603, einschließlich SIT – Dichtring aus EPDM und SIT – Erkennungsring, Auskleidung: Zementmörtel nach DIN 545, Außenschutz: Zink-Aluminium-Überzug (85/15) in einer Auflage von min. 400g/m², Deckbeschichtung und Muffen-Innenschutz Epoxidharz (blau) nach DIN 545 zu verlegen.

Armaturen im öffentlichen Bereich (wie Hydranten, KOS-Schieber und Anbohrarmaturen für den Hausanschluss usw.) sind ausschließlich vom Fabrikat „HAWLE“ zu verwenden.

Diese Produkte werden von der Gemeinde Waldbonn im Versorgungsnetz eingesetzt und sind daher auch bei dem Kommunalunternehmer der Gemeinde vorrätig.

Endhydranten in Stichstraßen, Sackgassen usw. sind so anzuordnen, dass zwei Hausanschlüsse (mindestens jedoch 1 Hausanschluss) nachgeschaltet (in Fließrichtung) sind.

Damit wird der Bildung von stagnierendem Wasser entgegenwirkt.

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

1.2 Löschwasser zur Brandbekämpfung

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

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

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

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m (laut Vorschrift zwischen 80 und 120 m) zu Gebäuden vorhanden sein.

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

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

2. Entwässerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist auch eine Erweiterung des Entwässerungsnetzes erforderlich. Es ist die Entwässerung im Trennsystem mit direkter Einleitung des Niederschlagwassers in das Gewässer durch einen Staukanal vorgesehen. Für die Entwässerung des Gebietes sind eine Trennkanalisation und die Retention von Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Jedes Anwesen (Grundstück mit eigener Straßen- u. Flurstücknummer) erhält jeweils einen separaten Schmutz- u. Oberflächenwasser-Kanal-Hausanschluss. Ein Revisionsschacht für Schmutzwasser ist vorzusehen.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollte im Rahmen der Möglichkeiten auf eine Minimierung der Flächenversiegelung und auf den Einsatz von Gründächern hingewirkt werden.

3. Stromversorgung

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

Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der Leistungsbedarf bekannt ist. Zur ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung muss das Netz erweitert werden.

Hierzu werden drei Ortsnetz-Umspannstationen (ca. 2,90 m x 2,20 m) benötigt. Die benötigte Fläche beträgt jeweils in der Breite 4,50 m (Straßenfront) und in der Tiefe ca. 4 m.

Zu den Flächen muss ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Die Gebäude müssen so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.

Die Umspannstationen sollen durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert werden.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom Einbauort festgelegt sind, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Energieversorgungsleitungen. Über das Plangebiet führt eine bestehende 20 KV-Freileitung die als Kabel durch das Baugebiet zu führen ist. Die erforderliche Ortsnetzstation ist in das Mittelspannungsnetz einzubinden.

Die Kosten für die Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen sind vom Veranlasser zu tragen.

4. Gasversorgung

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

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegeoberflächen (Abtrag \geq 10 cm, Auftrag \geq 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Organisationseinheit ESWT/A, Siemensstraße 9, 76275 Ettlingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

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

5. Telekommunikationsnetz

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

6. Altlasten und Bodenschutz

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flä-

chen festgestellt. Der Gemeinde und dem Umweltamt des Landkreises sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet auch tatsächlich keine Altlasten sowie schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. der Bauarbeiten Hinweise oder Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, zu informieren (Telefon: 0721/936-87460). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - abgestimmt werden.

6.1 Auffüllungen

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

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

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

6.2 Schutz des Oberbodens

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit steriles 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.

6.3 Geogene (natürliche) Belastung des Bodens

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hat in einer Stellungnahme vom 27.02.1996 darauf hingewiesen, dass in allen Böden in Baden-Württemberg Aluminium als Bestandteil von Feldspaten, Glimmer und Tonmineralien vorkommt und durch Verwitterung freigesetzt wird. Aluminium sei deshalb auch im gesamten Albtal 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 Verlassung bestehe, von den Untersuchungs- und Einordnungsprinzipien der VwV- Boden abzuweichen. Dies bedeutet, dass eine Betrachtung des Parameters Aluminium grundsätzlich nicht erforderlich ist.

7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des fachtechnisch abgegrenzten und rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbonn OT Reichenbach. Die Rechtsverordnung vom 10.11.2006 ist zu beachten.

Das ATV - Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

8. Gesundheitsschutz

Das in Zisternen gesammelte Dachablaufwasser kann mikrobiologisch und chemisch unreinigt 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.

9. Vorbeugender Brandschutz

In den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren, insbesondere für die mehrgeschossigen Gebäude, sind die Vorgaben der LBO und der LBOAVO u.a. über Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu beachten.

- (1) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.
- (2) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Die Zu- oder Durchgänge müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
- (3) Zu Gebäuden nach Absatz 1, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs eines Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- oder Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m haben. Werden die Zu- oder Durchfahrten auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

- (4) Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für die einzusetzenden Rettungsgeräte der Feuerwehr ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.
- (5) Die Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken in gültiger Fassung auszuführen. Die Feuerwehrzufahrten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 2 mit der Aufschrift Feuerwehrzufahrt zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder sind in einer Mindestgröße von 210 mm x 594 mm herzustellen und so anzubringen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen erkennbar sind. Sie sind mit einem amtlichen Siegel zu kennzeichnen.

10. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

11. Gewährleistung der Bepflanzung auf privaten Baugrundstücken

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

12. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen nur von November bis Februar erfolgen.

Vor dem Fällen der Bäume ist sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Baumhöhlen nicht von Fledermäusen genutzt werden. Die Fällung ist unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, dass die untersuchten Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden.

Bei der großflächigen Verglasung besteht grundsätzlich die Gefahr von Kollisionen durch Vögel. Es wird empfohlen, spiegelnde Verglasungen, verglaste Eckausbildungen und großflächige Verglasungen ohne Gliederung zu vermeiden bzw. mit anerkannten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auszustatten (z.B. wirksame Streifen- oder Punktmuster, Vogelschutzglas).

Auf die weiteren im Umweltbericht unter Ziffer 8.2 formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen.

13. Hinweis auf Baugebote nach §§ 175, 176 BauGB

Die Gemeinde Waldbronn weist darauf hin, dass - bei weiterhin bestehendem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung – spätestens 5 Jahre nach dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung geprüft wird, ob die Eigentümer von Bauplätzen durch Bescheid verpflichtet werden können, ihr Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Die Gemeinde wird gem. § 175 BauGB vor Erlass eines Baugebotes die geplante Maßnahme mit den Eigentümern erörtern und diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten.

Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 27.06.2018

Waldbronn, den 28.06.2018

Masino
Bürgermeister

Anlage

Pflanzenverwendung – Privater Bereich

Bäume, kleinkronig

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Crataegus laevigata ,Pauls Scarlet'
- Crataegus lavallei 'Carriere'
- Malus 'Evereste'
- Pyrus calleryana
- Prunus cerasifera ('Nigra')
- Sorbus aucuparia

- Feldahorn
- Hainbuche
- Kornelkirsche
- Rotdorn
- Apfeldorn
- Zierapfel Evereste
- Chin. Wildbirne
- (Blut)pflaume
- Vogelbeere

Obstbäume:

- Cydonia oblonga
- Malus domestica
- Prunus
- Pyrus communis

- Quittenbaum
- Apfelbaum
- Kirschbaum
- Birnbaum

Sträucher

- Amelanchier lamarckii od. ovalis
- Aronia melanocarpa
- Buddleja davidii oder alternifolia
- Caryopteris x clandonensis
- Ceanothus delilianus
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crateagus i. Sorten
- Hibiscus syriacus i Sorten, ungefüllt
- Hydrangea paniculata oder quercifolia
- Hydrangea macrophylla
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Ribes alpinum oder sanguineum
- Rosa
- Spiraea i. Sorten
- Viburnum x burkwoodii
- Viburnum lantana
- Weigelia in Sorten
- Philadelphus coronarius erectus
- Photinia fraseri ,Red Robin'

- Felsenbirne
- Apfelbeere
- Schmetterlingstrauch
- Bartblume, Kleinstrauch
- Säckelblume, Kleinstrauch
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Weiβdorn in Sorten
- Hibiscus, Roseneibisch
- Rispenhortensie od. Eichenblättrige Hort.
- Bauernhortensie
- Liguster, halbimmergrün
- Heckenkirsche
- Alpenjohannisbeere, Blutjohannisbeere
- Wildrosen oder ungefüllte Rosen
- Spierstrauch
- Immergrüner Duftschneeball
- Wolliger Schneeball
- Weigelia
- Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
- Glanzmispel

Heckenpflanzen

- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Ligustrum vulgare
- Photinia fraseri Red Robin
- Prunus lusitanica

- Hainbuche
- Rotbuche
- Liguster
- Glanzmispel
- Portugisischer Lorbeer

Kletterpflanzen

- Aceria quinata
- Aristolochia macrophylla
- Clematis i. Sorten
- Hedera helix

- Fingerblättrige Akebie
- Pfeifenwinde
- Clematis, Waldrebe
- Efeu

- Hydrangea petiolaris
- Lonicera i. Sorten
- Parthenocissus quinquefolia
- Parthenocissus tricuspidata
- Rosa i. Sorten, ungefüllt
- Wisteria sinensis

- Kletterhortensie
- Lonicera, Heckenkirsche
- Wilder Wein, fünfblättrig
- Wilder Wein, selbstklimmend
- Kletterrosen
- Glyzinie, Blauregen

Bodendecker und Stauden

- Alchemilla mollis
- Agastache rugosa i. Sorten
- Ajuga i.S.
- Aster i. Sorten
- Bergenia hybr. 'Admiral'
- Campanula i. Sorten
- Euonymus fortunei Emerald Gaiety
- Echinacea purpurea i. Sorten
- Geranium i. Sorten zB cantabrigiense, renardii
- Hedera helix
- Hypericum calycinum
- Lavandula angustifolia i. Sorten
- Nepeta x faassenii und Nepeta i. Sorten
- Origanum vulgare
- Potentilla fruticosa i. Sorten
- Rosa i.S., ungefüllt !
- Salvia nemorosa i. Sorten
- Spiraea decumbens oder Little Princess
- Sedum telephium i. Sorten
- Teucrium i. Sorten
- Vinca minor
- Waldsteinia ternata od. geoides

- Frauenmantel
- Duftnessel
- Günsel
- Astern
- Bergenie
- Glockenblume
- Kriechspindel
- Sonnenhut
- Geranium, Storzschnabel
- Efeu
- Johanniskraut, großblumig
- Lavendel
- Katzenminze
- Echter Dost, Origano
- Fingerkraut
- Bodendecker-Rosen
- Salbei
- Zwergspiere
- Fetthenne
- Edelgamander
- Immergrün
- Waldsteinie