

1

**Satzung
über den Bebauungsplan
"Auf dem Daubmann"**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal am 29. September 1994 den Bebauungsplan "Auf dem Daubmann" als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29. September 1994 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Bebauungsplan vom 31. Mai 1994/29. September 1994 (M 1 : 500)
- 2) Bebauungsplan -Höhenplan- vom 29. September 1994
- 3) Grünordnungsplan vom 29. September 1994 (M 1 : 500)

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

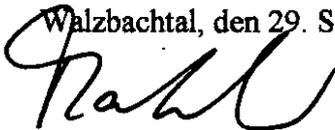
**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Walzbachtal, den 29. September 1994



Mahler
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
" A U F D E M D A U B M A N N "

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 04.07.1983, i.d.F.v. 22.02.1988
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.
WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
nach Planeinschrieb i. S. § 16-20 BauNVO.
Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs.3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen hinzuzurechnen.
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände in Geschossen mitzurechnen, die keine Vollgeschosse sind.
Die zulässige Geschoßfläche wird um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.
Die Erhöhung darf jedoch max. 20% der zulässigen Geschoßfläche betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO).
Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO nach Planeinschrieb.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt.
Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Garagen von der Baulinie zurückgesetzt werden.
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig, wenn zwingende Abstandsvorschriften dies nicht ausschließen; Wintergärten in Verbindung mit dem Hauptgebäude dürfen bis zu 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmsweise können Nebenanlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude und Gartenhäuser bis 10 m² Grundfläche einschließlich Vordach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.
Nebenanlagen zum Zweck der Kleintier- und Hundehaltung sind unzulässig.
Bestehende Nebenanlagen für Kleintier- und Hundehaltung haben Bestandsschutz.

1.6 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

1.7 **Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

1.7.1 **Garagen** sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.2 **Stellplätze** können im Anschluß an die Verkehrsfläche angelegt werden, soweit sie nicht festgesetzt sind und Zufahrtsbeschränkungen (öffentliche Parkplätze und Grünanlagen) dies nicht ausschließen.

1.8 **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

nach Planeinschrieb, gegliedert in Fahrbahnen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnwege), Parkplätze, Gehwege, Fußwege, landwirtschaftliche Wege und Grünanlagen i.S. § 12 (2) 3 BauGB, eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.

Über die Parkplätze und Grünflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

1.9 **Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

für die Anpflanzung von Bäumen und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.

1.9.1 Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Vorschriften mit heimischen Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gerüstpflanzung entlang der Außengrenzen (zum Außenbereich) des Bebauungsplanes obliegt der Gemeinde. Um eine wirksame Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu erreichen, können dabei nachbarrechtliche Bestimmungen (Grenzabstände) nicht berücksichtigt werden.

Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.

Pflanzliste entsprechend Grünordnungsplan Siedlung "Auf dem Daubmann".

Die Anpflanzung von Koniferen und Nadelbäumen ist im Bereich der Pflanzgebotsflächen unzulässig.

Die eingetragenen **Baumstandorte** sind verbindlich; geringfügige Abweichungen sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

1.9.2 **Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung** * *siehe hier auch die Umlegungsvereinbarung als Anlage Seite 6*

Im Zuge der Baulanderschließung wird durch die Gemeinde die 'Gerüstpflanzung' zum Außenbereich durchgeführt; die Pflege und Unterhaltung, sowie die übrigen Bepflanzungen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Der PFLANZPLAN ist mit der Bauvorlage vorzulegen und soll Art, Anzahl und Standort der Gehölze darstellen. Die Bepflanzung ist bis zu drei Jahren nach dem Bezug des Wohngebäudes auszuführen.

1.9.3 Bei den mit **Pflanzbindung** belegten Flächen handelt es sich um bestehende Grüngürtel und um bestehende Einzelbäume.

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden.

1.10 **Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**

1.10.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe nach Planeinschrieb.

Ausnahmen (Überschreitungen) von dieser Höhenlage sind nur im Umfang der Gebäudehöhenreduzierung möglich.

1.10.2 Die Außenwandbegrenzung, traufseitig gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf

- bei Z = I VG und GFZ = 0,45 u. 0,5, bei Flst. 17949 bis 17952: 3,50 m,
- bei Z = I VG und GFZ = 0,6: 4,00 m,
- bei Z = II VG, GFZ = 0,6 und 0,8: 6,25 m und
- bei Z = II VG, GFZ = 0,7 und 0,9: 6,75 m nicht überschreiten.

Ausnahmen (Überschreitungen) von diesen Festsetzungen sind

- bis 0,75 m bei Gebäuderücksprüngen und
- bis 0,25 m bei Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

1.10.3 Die Firsthöhe, traufseitig gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante First darf

- bei Z = I VG und GFZ = 0,45 u. 0,5, bei Flst. 17949 bis 17952: 7,75 m,
- bei Z = I VG und GFZ = 0,45 u. 0,5: 7,75 m,
- bei Z = I VG und GFZ = 0,6: 8,25 m,
- bei Z = II VG, GFZ = 0,6 und 0,8: 10,00 m und
- bei Z = II VG, GFZ = 0,7 und 0,9: 11,25 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen um bis zu 0,50 m zulässig, wenn die Mindestdachneigung zu einer Firsthöhenüberschreitung führt.

Darüber hinaus sind **Überschreitungen** von diesen Festsetzungen nur im Umfang der Erdgeschoßfußbodenhöhenreduzierung möglich.

1.11 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung der Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauG)

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind die bergsüds an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke im Verhältnis 1 : 2 abzuböschten.

Bei Errichtung von Stützbauwerken zur Herstellung von Verkehrsflächen sind auf den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von mind. 0,60 m von den Grundstückseigentümern zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Vorgehängte Fassaden sind unzulässig.

Zusammengebaute Garagen und Gebäude sind einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Als Dachform werden für alle Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Wandbegrenzung bis 3,50 m (Ziff. 1.10) sind auch Walmdächer und bei Garagen auch Pultdächer zugelassen.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die mittlere, der in der Nutzungsschablone ausgewiesenen unterschiedlichen Dachneigungen, einheitlich auszuführen.

Bei Garagen und Nebengebäuden kann unabhängig von den im Plan eingetragenen Werten die Dachneigung bis auf 22 Grad reduziert werden.

Ausnahmsweise sind Garagen, die weniger als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen als unterirdisch (Gau) oder dachbegrünte Flachgaragen zulässig; unterirdische Garagen sind mit einer Intensiv-Dachbegrünung zu versehen (Anstaubbewässerung mit Dränschicht, Trennlage und mind. 30 cm Pflanzsubstrat. Flache Garagendächer sind mit 5 bis 10 cm Substrat und geeigneter Bepflanzung (Sedum acre, etc.) extensiv zu begrünen.

Dachfarbe der Satteldächer: rot bis rotbraun.

- 2.2.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** müssen sich dem Baukörper anpassen und dürfen in ihrer Gesamtbreite 2/3-**tel** der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muß mind. 1,50 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen maximal 2/3-**tel** der Gebäudelänge betragen, wobei je Dachseite nur Dachaufbauten (Gauben) oder Dacheinschnitte zugelassen sind.

- 2.2.3 **Dachflächenfenster** sind bis 2,0 m² Größe zugelassen. Insgesamt dürfen diese Fensterflächen 1/10-**tel** je Dachseite nicht überschreiten.

2.3 **Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)**

Antennen und Parabolantennen (Satelittenempfangsanlagen) sind auf den Dächern unzulässig; bestehende Anlagen haben Bestandsschutz.

2.4 **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfahrten**

- 2.4.1 **An Straßen** sind zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen bzw. Baulinien offene Vorgärten ohne Einfriedigungen anzulegen.

Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung (Laubgehölze) zulässig bis zu einer Höhe von

1,50 m gegenüber Fußwegen (Bezugshöhe Gehweghinterkante)

1,00 m gegenüber Wohnwegen und zwischen den Grundstücksgrenzen (Bezugshöhe Weghinterkante bzw. Geländeoberfläche).

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und bis zu 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Sichtschutzwände in Verbindung mit dem Hauptgebäude bis zu einer Höhe von 1,85 m ab festgelegter Terrainhöhe zulässig.

Entlang der Wohnwege ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mindestens 50 cm zur Weg- oder Parkplatzgrenze einzuhalten.

- 2.4.2 **Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** auf der Straßenseite (Vorgärten) bzw. auf der Zugangsseite der Gebäude, soweit nicht als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz genutzt, sind als Grün- und Gartenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 2.4.3 **Aufschüttungen oder Abgrabungen** des an bauliche Anlagen angrenzenden natürlichen Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Diese Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Das Gelände eines Grundstückes kann im Grenzbereich zum Nachbargrundstück bis unter 0,25 m der dort festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe angefüllt werden.

2.4.4 Stell- und Hofflächen

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke o. ä.).

3. HINWEISE

3.1 Wasserrechtliche Hinweise

3.1.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.1.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und einer Grundwasserleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen Regelungen entsprechend Anlage.

3.3 Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

4.1 Denkmalpflege

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.

4.2 Naturdenkmal

Die südlich am Bebauungsplangebiet vorbeiführende "Sauweghohle" ist als Flächenhaftes Naturdenkmal gemäß Verordnung des Landratsamt Karlsruhe vom 15.10.1986 dargestellt.

Aufgestellt:

Walzbachtal, den 31.05.1994

Maulbronn, den 31.05.1994

Ergänzt :

Walzbachtal, den 29.09.1994

Maulbronn, den 29.09.1994

Gemeinde Walzbachtal

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Hermann-Röger-Straße 26, 75433 Maulbronn


Mahler
(Bürgermeister)




Scheible
(Planer)

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Erdaushub

- 1.1 Brauchbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden abzuschleppen und getrennt zu sichern.
- 1.3 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen erfolgen.

3. Bodenbelastungen

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Karlsruhe zu benachrichtigen.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

§ 2 BEVOLLMÄCHTIGUNG IM GESETZLICHEN UMLEGUNGSVERFAHREN

- (1) Zur Beschleunigung des Baulandumlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch erteilt der (erteilen die) Umlegungsbeteiligte(n) hiermit
Herrn Günther Scheible, Schafhof 28 in 7133 Maulbronn
VOLLMACHT zu dessen (deren) Vertretung im gesetzlichen Umlegungsverfahren nach Maßgabe dieser Vereinbarung.
- (2) Die Vollmacht darf nur zur Verwirklichung der Neuordnung und Zuteilung entsprechend Anlage 1 verwendet werden.
Die Vollmacht berechtigt auch zur Entgegennahme von Zustellungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens sowie zum Verzicht auf Einhaltung von Fristen aller Art.
Diese Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Der Bevollmächtigte darf die Vollmacht ganz oder teilweise übertragen und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (3) Der (die) Umlegungsbeteiligte(n) stimmt (stimmen) der Wertermittlung und Zuteilung entsprechend Anlage 1 zu und erklärt (erklären), daß er (sie) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Kenntnis erhalten hat (haben).
Er (sie) ist (sind) darüber informiert, daß die Flächen der Zuteilungsberechnungen vorläufig ermittelt wurden und sich bei der endgültigen Abrechnung eine Abweichung bis zu einem Quadratmeter je Zuteilungsgrundstück ergeben kann.

§ 3 VORZEITIGE INANSPRUCHNAHME DER GRUNDSTÜCKE

Die Grundstücke dürfen nach Erteilung der Vollmacht zur Vertretung im gesetzlichen Umlegungsverfahren für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Bepflanzung für die landschaftliche Einbindung des Baugebietes im erforderlichen Umfang sofort genutzt werden.

Die Beteiligten stimmen dem Ausbau und der öffentlichen Widmung von Verkehrsflächen gemäß Straßengesetz zu.

Die Inanspruchnahme erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Leitungsrechtsflächen und wird rechtzeitig öffentlich bekanntgegeben.

§ 4 DAS PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Beteiligten stimmen der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum und in den Pflanzgebotflächen ohne Berücksichtigung nachbarrechtlicher Vorschriften im Zuge der Erschließungsarbeiten zu.

§ 5 ABLÖSUNG VON BEITRÄGEN

Für die in der Baulandumlegung zugeteilten Baugrundstücke entstehen durch Ihre verkehrsmäßige Erschließung, Wasserversorgung und Entwässerung satzungsgemäß Beiträge.