



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Bachweg", 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

06.06.2016

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ14215

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Bachweg“, 2. Änderung in Wössingen

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgt eine vollständige Überplanung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bachweg“ bzw. „Bachweg“, 1. Änderung verlieren damit ihre Gültigkeit.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

#### **1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist zulässig.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Gemäß Planeinschrieb sind in Teilbereichen zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

### **1.2.3 Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Sie bemisst sich von der Höhe des Bachweges bzw. des Gehweges entlang der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte.

## **1.3 Nebenanlagen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

## **1.4 Bauweise** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

- Bei der offenen Bauweise (E, ED) sind Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Bei der geschlossenen Bauweise (g) muss zwingend an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.
- Bei der besonderen Bauweise b 1 ist eine einseitige Grenzbebauung oder eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 5 und 6 LBO. Die Grenzbebauung bzw. die Abstandsflächenunterschreitung ergibt sich durch Plandarstellung der Baufenster. Innerhalb von Baufenstern sind die Mindestabstandsflächen gemäß § 5 LBO einzuhalten (mind. 2,5 m)
- Bei der besonderen Bauweise b 2 ist die Lage und Anordnung der bestehenden Bebauung zu erhalten bzw. zu übernehmen oder in Anlehnung an die ortstypische Grundstruktur weiter zu entwickeln.

### **1.5 Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind zu beachten.

An Baulinien muss zwingend angebaut werden. Eine Abweichung mit untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu 1,0 m zulässig. Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

### **1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Plan festgesetzte Hauptfirstrichtung ist zu beachten. Nebengiebel sind im rechten Winkel hierzu zulässig.

### **1.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

### **1.8 Flächen zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der jeweiligen rückwärtigen Grundstückseigentümer zu belasten. Dies beinhaltet auf den Flurstücken 139 und 140 auch die überbauten Hofeinfahrten.

### **1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den beiderseits des Bachweges angrenzenden privaten Baugrundstücken sind bei einer Überbauung mindestens 30 % der Grundstücksfläche zu begrünen und mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je 35 m<sup>2</sup> zu begrünender Fläche ist ein hochstämmiger einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgt eine vollständige Überplanung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanes „Bachweg“ bzw. „Bachweg“, 1. Änderung verlieren damit ihre Gültigkeit.

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassaden

Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Sonstige Verkleidungen z. B. aus Metall, Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dachform, Dachneigung

Gemäß Planeinschrieb ist als Dachform Satteldächer zulässig. In gekennzeichneten Teilbereichen können auch Gebäude mit Walmdach errichtet werden. Die Dachneigung hat gemäß Planeinschrieb zu erfolgen.

Als Dachdeckung sind matte Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Freistehende Garagen sowie Carports sind mit Satteldach oder mit Pultdach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 25 Grad. An Hauptgebäude angebaute Garagen dürfen zusätzlich mit Flachdach ausgeführt werden, wenn die Dachflächen als Terrasse genutzt werden.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel

##### A Allgemeine Regelungen

1. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 28 Grad zulässig.
2. Unterschiedliche Arten von Gauben auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
3. Dachaufbauten und Einschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.
5. Es darf kein unzulässiges Vollgeschoss entstehen.
6. Vor Gauben müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen, die das Dach bis zur Traufe verbindet.

##### B Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt:

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf in Summe 60 v. H. der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf jedoch maximal 5,0 m lang sein. Die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9 m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebel und von Dacheinschnitten darf 40 v. H. der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand – bei Doppelhaushälften und Hausgruppen auch zur jeweiligen Brandwand – und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einhalten. Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,50 m und zu Dachgauben einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebel mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.
4. Die Höhe der Gauben - gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Gauben-Dachaufbau - darf 1,50 m nicht überschreiten. Wird mit der Dachgaube ein Rückschritt von der Außenwand um mindestens Außenwandstärke eingehalten, beträgt die maximal zulässige Höhe (vgl. Satz 1) 1,80 m, bei Dreiecksgauben 2,20 m.

#### C Ausnahmen:

1. In begründeten Ausnahmefällen, wenn wegen der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund vorhandener Fenster- und Raumanordnungen die Erhaltung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte oder einer grundrissbezogenen Härte führen würde, sowie bei der Erweiterung bestehender Anlagen zur Weiterführung der bisherigen technischen Ausführung, kann von den o. g. Regelungen A und B eine Ausnahme gemacht werden.
2. Ausnahme Regelung A Nr. 2 und B Nr. 2 Satz 1 - letzte Alternative: Unterschiedliche Arten von Dachgauben auf einer Traufseite sind zulässig, wenn sie ohne Unterbrechung direkt aneinander anschließen und die o.g. Maße gemäß B Nr. 1 nicht überschreiten.
3. Ausnahme von Maß B Nr. 2 Satz 2: Bei Gebäuden in der halboffenen oder geschlossenen Bauweise mit einer Gebäudebreite von weniger als 8,0 m kann der Abstand von Zwerchgiebeln zur Gebäudeaußenwand/Brandwand auf 1,50 m reduziert werden.

## 2.2 Werbeanlagen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Höhe von Werbeschriftzügen darf 0,30 m nicht überschreiten.

## 2.3 Einfriedungen

### (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in folgenden Formen zulässig:

- Holzlattenzäune bis 1,20 m Höhe.
- Geschnittene Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,20 m Höhe.
- Lockere Heckenbepflanzungen aus standortgerechten Sträuchern bis 1,20 m Höhe.
- Einfriedungen aus Bruchstein.

Immergrüne Nadelgehölze (z. B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster, o.ä.) herzustellen. Eine Asphaltierung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist unzulässig.

## **2.5 Zahl der Stellplätze**

### **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung sind 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Dabei ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

### 3 Hinweise

#### 3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

#### **Trennpflicht**

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

#### **Lagerung**

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

#### **Abfallentsorgung und Überlassungspflichten**

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Rhein-Neckar-Kreises anfallen, sind dem Landkreis Rhein-Neckar-Kreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

### **3.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Karlsruhe mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **3.4 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zulassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei hingewiesen.

### **3.5 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### **Erdaushub**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

### **Auffüllungen**

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

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

### **3.6 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **3.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes  $H_{Q100}$ , es erfolgt jedoch keine Neuausweisung eines Baugebietes gemäß § 78 Abs. 1 WHG.

Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes können unter den in § 78 Abs. 3 WHG genannten Voraussetzungen im Einzelfall genehmigt werden. Das Landratsamt empfiehlt hierzu folgende Vorgehensweise:

1. Abfrage des aktuellen Standes der Hochwassergefahrenkarte bei der Unteren Wasserbehörde.
2. Nachweis, dass die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG durch das Vorhaben erfüllt sind.
3. Schriftlicher Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei Vorliegen der Voraussetzungen.