

**Satzung
über den Bebauungsplan
„Bahnhof – Alte Straße“
mit den örtlichen Bauvorschriften**

Nach § 10 des Baugesetzbuchs in der derzeit gültigen Fassung, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal am 02.02.2006 den Bebauungsplan „Bahnhof – Alte Straße „ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2006.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan (zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.02.2006)
2. Schriftliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 02.02.2006.
3. Grünordnungsplan (zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.02.2006)

Dem Bebauungsplan sind eine Begründung sowie Unterlagen zur Vorprüfung gemäß UVPG beigelegt, die nicht Bestandteil der Satzung werden.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

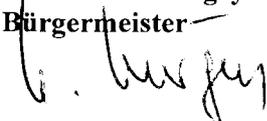
Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

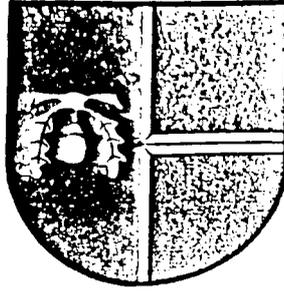
**§ 4
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Walzbachtal, den 02.02.2006

Karl-Heinz Burgey
Bürgermeister





Gemeinde Walzbachtal

OT – Wössingen

Bebauungsplan „Bahnhof – Alte Straße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 02.02.2006

Melcher Consult GmbH
Büro für Bauplanung
Kantweg 10
75045 Walzbachtal

Tel: (07203) 7576
Fax: (07203) 5569

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bahnhof – Alte Straße“

Rechtsgrundlagen:

- A. **Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.09.2004, BGBl. I 2004 S. 2414**
- B. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert
durch Gesetz vom 22.4.2003, BGBl. I S. 466 (mit synoptischer
Gegenüberstellung der BauNVO 1990, 1962, 1968 und 1977)**
- C. **Landesbauordnung (LBO)
Landesbauordnung für Baden – Württemberg in der Fassung ab 01.01.1996**
- D. **Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhalts vom 18. Dezember 1990**

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

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1.0.0. Art der bauliche Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) nach Planeinschrieb.

1.1.0. SO Sonstige Sondergebiete i. S § 11 BauNVO (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Pflegeheim)

2.0.0. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.0. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baunutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- die Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

3.0.0. Höhe baulicher Anlagen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

3.1.0. Die höchst zulässigen Traufhöhen.

Die maximale Traufhöhe wird mit 9,30 m festgelegt, gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.

3.2.0. Die höchst zulässige Pultdachhöhe.

Die maximale Pultdachhöhe bei Hauptgebäuden wird mit 11,00 m festgelegt, gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Oberkante des Pultdachabschlusses.

3.3.0. Die höchst zulässige Firsthöhe.

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,50 m festgesetzt, gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Oberkante des Firstes.

3.4.0. Bezugshöhen

Bezugshöhe für die Maße ist die Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe.
(EFH = 185,50 m ü.N.N)

4.0.0. Bauweise, die überbaubaren und die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.1.0. Geschlossene und offene Bauweise

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als geschlossene und offene Bauweise festgesetzt.

4.2.0. Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße auszubilden.

5.0.0. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1.0. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

6.0.0. Größe der Baugrundstücke, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6.1.0. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind im Planeintrag festgesetzt.

7.0.0. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1.0. Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 15 BauNVO)

7.2.0. Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes zulässig.

7.3.0. Garagen sind innerhalb der Hauptgebäude zulässig.

8.0.0. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

8.1.0. Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, innerhalb bzw. im Rahmen der dargestellten Bebauung.

9.0.0. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1.0. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Maßnahmen ist auf den angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

10.0.0. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1.0. Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2.0 Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensiv genutzte Wiese mit Einzelbäumen oder Sträuchern anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Anhang A.1) vorzunehmen. Nadelhölzer sollen nicht gepflanzt werden. Die Entwicklung der Wiese ist durch eine Ersteinsaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu fördern. Die Wiese soll zwei – bis dreimal jährlich gemäht werden.

11.0.0 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1.0 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen.

11.2.0 Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An – bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (siehe §§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

11.3.0 Der Aushub ist auf sichtbare Belastung (ÖL, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

- 11.4.0. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der zuständigen Behörde zu melden.
- 12.0.0. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 12.1.0. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere auch die Rückenstütze von Begrenzungssteinen.
- 12.2.0. Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – zu beachten.
- 13.0.0. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.1.0. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind mittel – bis großkronige, standorttypische Laubbäume zu pflanzen und vorhandene Bäume zu erhalten. Es sollen nur einheimische Laubbäume, keine Nadelbäume verwendet werden. Abweichungen vom Standort sind bei Grenzregelungen sowie zur Sicherung der Erschließungen und der Übersichtlichkeit des Straßenraums zulässig.
- 13.2.0. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind mit freiwachsenden, standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen (Arten siehe insbesondere Pflanzliste A.1). Die Gestaltung der privaten Grünfläche ist im Bauantrag darzustellen.
- 13.3.0. An den öffentlichen Stellplätzen und im öffentlichen Raum sind Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 13.4.0. Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Pflanzliste A.1 im Anhang.

14.0.0. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

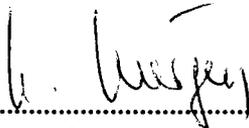
Eine genaue Aussage über die im einzelnen erforderlichen baulichen Schallschutz - Maßnahmen und die Festsetzung der Bauschalldämmmaße einzelner Außenbauteile und der Schallschutzklassen für Außenfenster, kann jedoch erst nach Kenntnis der konkreten Baumaßnahmen gemacht werden.

14.1.0. Es wird festgesetzt, dass die Auslegung des notwendigen Schallschutzes vor Außenlärm, sowie die bauliche Ausführung durch ein Fachbüro während der Bauphase durch den Bauherrn zu gewährleisten ist.

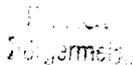
15.0.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 26 (7) BauGB)

15.1.0. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Walzbachtal, den.....



.....
Bürgermeister





Melcher Consult GmbH
Büro für Bauplanung
Kantweg 10
75045 Walzbachtal
Tel. (07203) 7576 Fax (07203) 5569

Anhang A: Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhof – Alte Straße“, OT – Wössingen.
Diese Auswahlliste dient als Empfehlung zur landschaftspflegerischen und umweltgerechten Bepflanzung der Grünanlagen und Gärten des Plangebiets. Für öffentliche Pflanzungen ist diese Liste bindend.

A.1:

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm.
Sträucher: Mindestgröße 60 – 100 cm.

a) Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Berg – Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld – Ahorn	Acer campestre
Feld – Ulme	Ulmus minor
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot – Buche	Fagus sylvatica
Spitz – Ahorn	Acer platanoides
Stiel – Eiche	Quercus robur
Trauben – Eiche	Quercus petraea
Vogel – Kirsche	Prunus avium
Winter – Linde	Tilia cordata

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Corpus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hunds – Rose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wald – Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wein – Rose	Rosa rubiginosa
Weißdorn, eingrifflich	Crataegus monogyna
Weißdorn, zweigrifflich	Crataegus laevigata
Himbeere, Brombeere	Rubus in Sorten

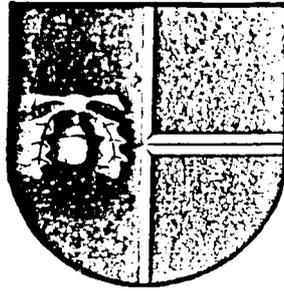
b) kulturraumtypische Arten der Gärten:

Bäume:

Obstbäume: insbesondere Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
in nach Möglichkeit alten, regionaltypischen Sorten;
Walnuss (Juglans regia)

Sträucher:

Flieder	Syringa vulgaris
Gartenjasmin	Philadelphus coronarius
Johannisbeere	Ribes rubrum, Ribes aureum, Ribes sanguineum
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii
Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Strauchrosen	Rosa spec.
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Himbeere, Brombeere	Rubus in Sorten



Gemeinde Walzbachtal

OT – Wössingen

Bebauungsplan „Bahnhof – Alte Straße“

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 02.02.2006

Melcher Consult GmbH
Büro für Bauplanung
Kantweg 10
75045 Walzbachtal

Tel: (07203) 7576
Fax: (07203) 5569

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Bahnhof – Alte Straße“

1.0.0. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.0 Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit hellem Putzmaterial zu gestalten. Das Anbringen einer Wärme – Verbund – System Fassade ist zulässig.

1.2.0 Dachgestaltung von Hauptgebäuden .

1.2.1. Dachform

Alle geneigten Dächer der Hauptgebäude sind als flach geneigte Satteldächer, Flächdächer oder Pultdächer zulässig.

1.2.2. Dachneigung

Die Dachneigung wird von 8 ° - 24 ° festgelegt.

1.2.3. Dachdeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist mit Dachsteinen, Dachpfannen, Dachziegeln in roten bis braunen Farbtönen vorzunehmen.

Auch zulässig für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind beschichtete Metallbleche. Die Farbtöne von grau bis hellblau sind zulässig. Dunklere Farbtöne sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

1.2.4. Satelittenempfangsanlage

Auf dem Dach des Hauptgebäudes ist eine gemeinsame Satelittenempfangsanlage (Parabolantenne) zulässig.

1.3.0. Anforderung an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 und 3 LBO)

1.3.1. Geländeänderungen / Aufschüttungen/Gehwege/

Zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind die Grundstücke bis auf Straßenniveau auszubilden.

1.3.2. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als lebende Hecke zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht entlang des Bahngeländes. Nadelhölzer und Koniferen sollen nicht gepflanzt werden.

1.3.3. Gehwege sind als wasserdurchlässige Flächen aus Platten oder Pflasterbelag herzustellen.

1.3.4. Befestigte Flächen dürfen aus Drain - Steinen und /oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Der Fugenteil von befestigten Flächen ist auf das Notwendigste zu begrenzen.

1.4.0. Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

1.4.1. Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen sind nicht zulässig.

1.5.0. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1.5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.5.2. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedigungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

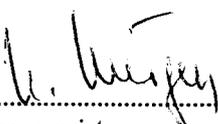
1.6.0. Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

1.6.1. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu – und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

1.7.0. Abflussmindernde Maßnahmen(§ 74 Abs. 3. Nr. 2 LBO i.V.m. § 45 b Abs. 3 WG)

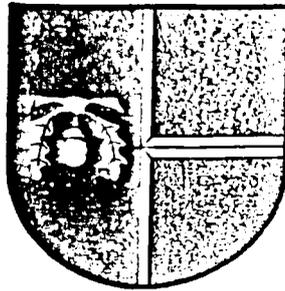
1.7.1. Der Bau von Regenwasserzisternen ist zulässig.

Walzbachtal, den.....


.....
Bürgermeister



Melcher Consult GmbH
Büro für Bauplanung
Kantweg 10
75045 Walzbachtal
Tel. (07203) 7576 Fax (07203) 5569



Gemeinde Walzbachtal

OT – Wössingen

Bebauungsplan „Bahnhof – Alte Straße“

Begründung des Bebauungsplans

Stand: 02.02.2006

Melcher Consult GmbH
Büro für Bauplanung
Kantweg 10
75045 Walzbachtal

Tel: (07203) 7576
Fax: (07203) 5569

Begründung des B – Plans „Bahnhof – Alte Straße“ Gemeinde Walzbachtal, OT - Wössingen

Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 1 Abs. 1 ff. BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe de BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Walzbachtal benötigt aufgrund der Nachfrage aus der Bürgerschaft weiteres Bauland zur Pflege von Bürgern aus der Gemeinde. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Pflegezentrums entsprechend der Nachfrage des Marktes.

Im Rahmen einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde bezüglich Grundstücksnutzung eine Informationsveranstaltung am 27. Juli 2005 in der Scheune des Wössinger Hofes durchgeführt.

Auf Grund der Meinungsbildung der Gemeindegremien ist ein städtebauliches Konzept zur Klärung der Bedingungen eines weiteren Baugebietes erstellt worden.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

Ergänzung der vorhandenen Bebauung.

Nutzen der bestehenden Versorgungseinrichtungen.

Bebauung und Schaffung von sozialen Einrichtungen für alt gewordene Menschen.

Zwecke des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den unmittelbaren Geltungsbereich vorgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Bauflächen.

Lage des Bebauungsplans

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,5 ha und ist unbebaut. Im Südwesten wird das Plangebiet von einer bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Nordwestlich liegt das Bahnhofsgebäude. Südöstlich wird das Plangebiet durch eine Ortsstraße (Alte Straße) begrenzt. Die von der AVG Genutzten Gleisanlagen bilden den nordöstlichen Abschluss des Plangebietes „Bahnhof – Alte Straße“.

Die Abmessungen des Planbereichs beträgt von Nordwesten nach Südosten im Mittel ca. 120 m und ist ca. im Mittel 39 m tief.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke:
(nach dem Veränderungsnachweis)

1013 / 94, 1013 / 95, 1013 / 96, 1013 / 97

Rechtslage

Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Regionaler Raumordnungsplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittleren Oberrhein in seiner Neufassung mit dem Stand vom 13. 03. 2002 ist das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für allgemeines Siedlungsgebiet eingetragen.

Damit wird die Ausweisung von Wohn- und Mischflächen den im Regionalplan formulierten Zielaussagen angepasst und der Wohnbedarf der Gemeinde Walzbachtal in der Regionalen Raumordnung als Eigenentwicklung zugebilligt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne, welche als Satzung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die jeweiligen städtebauliche Ordnung enthalten, sind aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan (FNP) abzuleiten.

Der Flächennutzungsplan sieht mit dem aktuellen Stand vom Jahr 2000 für das gesamte Plangebiet eine geplante gemischte Nutzung vor. Der Bebauungsplan leitet sich aus dem Flächennutzungsplan ab.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung der Grundstückseigentümer, ist eine Befragung bezüglich der Bebauung des Projektes durchgeführt worden. In einer Informationsveranstaltung wurden Grundstückseigentümer und Anlieger angehört, erste Anregungen sind in die Planung aufgenommen worden.

Fachplanungen

Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung – Angaben werden gemäß Angabe Fachingenieure geändert

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch ein gemeinsames System unterhalb der Planstraße sowie durch Anschluss an die bestehende Kanalisation und jeweils weiter durch das Ortskernnetz zur zentralen Kläranlage der Verbandsgemeinde.

Gasversorgung, Versorgung mit Elektrizität und Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitung mit elektrischer Energie versorgt werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden die Anschlüsse der Mischwasseranschlüsse an die bestehenden Kanäle geplant. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird über kommunale Wassergewinnungsanlagen erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch Müllfahrzeuge. Sie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Straßennetz reibungslos gesichert.

ÖPNV und Straßenverkehr

Am 25.09.1992 wurde die Stadtbahnlinie Karlsruhe – Walzbachtal – Bretten durch die Albtal - Verkehrsgesellschaft mbH (AVG) in Betrieb genommen. Die Trasse der Bahn bildet die nordöstliche Grenze des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich die Haltestelle „Wössingen Bahnhof“ des Betreibers mit günstigen Anschlüssen in nächstliegende Städte und Nachbargemeinden. Die Stadtbahnlinie S 4 verkehrt zwischen Heilbronn und Baden-Baden und bedient die Haltepunkte Wössingen Bahnhof und Wössingen Ost werktags zweimal bis dreimal stündlich.

Das Plangebiet wird an das bestehende Straßennetz angebunden werden.

Kosten des Bebauungsplanes

Der Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan Kosten durch die Bauleitplanung, den Anteil der öffentlichen Erschließung durch Verkehrsflächen und Schmutzwasserkanal.

Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die Grundstücke und die vorhandenen Wege – und Parkflächen gehören der Gemeinde Walzbachtal. Es ist vorgesehen eine gesetzliche Bodenordnung durchzuführen.

Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß der Nummer 18.8 in Verbindung mit 18.7 der Anlage 1 zu § 3 c UVPG nicht erforderlich:

Begründung:

Der Bebauungsplan liegt bei einer Gebietsgröße von ca. 5000 qm deutlich unter dem Prüfwert gemäß Nr. 18.7.2. der Anlage 1 UVPG.

Begründung der Festsetzungen **§ 9 Abs. 8 BauGB**

zu Ziffer

1.0.0. Art der baulichen Nutzung

1.1.0 Art der baulichen Nutzung – SO

Die getroffene Festsetzung als Sondergebiet leitet sich aus der gemischten Nutzung (Wohnen zulässig) ab. Um die Versorgung der Gemeinde zum Beispiel mit einer Versorgungseinrichtung für Ältere und pflegebedürftige Bürger der Gemeinde mit der ihr zugesprochenen Dienst – Leistungen zu sichern, werden ausreichen und nutzbare Flächen benötigt. Mit dieser Maßnahme sind Flächen und Eigenschaften dieser Versorgungseinrichtung gesichert.

2.0.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1.0. Grundflächenzahl

Das festgelegte Maß ergibt sich aus der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, städtebaulichen Planung. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Bebauung geschaffen werden, die ausreichend Fläche sichert, damit der Bedarf für die zu pflegenden Menschen gewährleistet wird.

2.1.0. Geschossflächenzahl

Das festgelegte Maß ergibt sich aus der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, städtebaulichen Planung. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Bebauung geschaffen werden, die den Bedarf an Fläche sichert.

2.1.0. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse sichert zusammen mit der höchstzulässigen Traufhöhe die Errichtung ortstypisch begrenzter Gebäudegrößen.

3.1.0. , 3.2.0. und 3.3.0 Trauf, Pultdach – und Firsthöhen

Die höchstzulässigen Traufen, Pulte und Firste beschränken Gebäudemassen und Fassaden.

3.4.0 Bezugshöhe

Der festgesetzte Bezugspunkt ergibt sich aus dem § 2 (6) LBO Baden-Württemberg. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

4.0.0. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, sowie die Stellung baulicher Anlagen

4.1.0. Offene und geschlossene Bauweise

Die offene und geschlossene Bauweise ist festgesetzt, weil dies bedarfsgerechte und flexibel nutzbare Möglichkeiten des Bauens ermöglicht. Der örtliche Bedarf wurde dabei berücksichtigt.

4.2.0. Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung

Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geregelt.

5.0.0. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5.1.0. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese sind so festgelegt, dass Längen und Tiefen bedarfsgerechter Gebäude – Typen gewährleistet sind. In diesem Rahmen sind Spielräume der Ausformung der Bebauung für den Bauherrn gegeben. Es wurde grundsätzlich eine Baufensterausweisung vorgenommen, die einen städtebaulich verträglichen Entwicklungsspielraum gewährleistet.

6.0.0. Größe der Baugrundstücke und vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

6.1.0. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Vorschläge die bedarfsgerecht festgelegt werden können.

7.0.0. Flächen für Stellplätze und Garagen

7.1.0. Offene Stellplatzanlagen werden zur Verbesserung des Kleinklimas mit Anpflanzungen gegliedert. Diese sind im Plan eingetragen, können jedoch bei Bedarf verschoben werden, um die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen zu gewährleisten.

7.2.0. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

8.0.0. Untergeordnete Nebenanlagen

8.1.0. Städtebauliche Gründe zur Zulassung von Flächen für Nebenanlagen, die dem Baugebiet dienen, ergeben sich aus Ihrem Nutzen für das Baugebiet. Lange und umständliche Wege, z.B. von Leitungen, werden vermieden.

9.0.0. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an andere Flächen

9.1.0. Um das Baugebiet gemäß Gesetz qualitativ und quantitativ sicher zu erschließen, sind Straßenverkehrsflächen durch Planzeichen für ihre Zweckbestimmung jeweils festgelegt. Mit dieser Maßnahme, die dem Wohl der Allgemeinheit dient, sind Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr und deren Eigenschaften rechtlich gesichert.

10.0.0. Grünflächen

10.1.0. und 10.2.0. Die Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche bewirken eine Trennfläche zwischen dem öffentlichen Bereich (Stadtbahn) und dem neuen Gebäudekomplex.

11.0.0. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

11.1.0 bis 11.4.0 Diese vorbereitenden Maßnahmen, sind notwendig um den rechtlichen Vorgaben an Verfüllungs – und anderen derartigen Maßnahmen bereits im Vorfeld einer Baumaßnahme rechtssicher im Bebauungsplan formulieren zu können. Kommt es im Laufe eines Bauvorhabens zu einem Baustopp, bedeutet dies für alle Beteiligten Unannehmlichkeiten und Zeitverzögerungen, die man im Vorfeld hätte ausschließen können.

Deshalb ist diese Anordnung von den folgenden Maßnahmen zum, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getrennt festgesetzt worden.

Zum anderen ist die Umsetzung dieser Anweisung ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz – hier im Speziellen zum Schutz des Bodens.

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

12.1.0. und 12.2.0. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Rückenstützen von Begrenzungssteinen die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wurden festgesetzt, um die Baugebiete qualitativ und quantitativ zu erschließen.

13.0.0. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1.0. und 13.2.0. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

Die Verwendung einheimischer Gehölze und anderer Pflanzen zur standortgerechten und ortstypischen Gestaltung des Baugebietes hat eine große Bedeutung als Angebot für Brutplätze vieler Vogelarten sowie als Nahrungs – und Rastbiotop einer großen Zahl weiterer Tierarten.

Schutzmaßnahmen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2, 50 m einzuhalten, damit stärkere Wurzeln bestehende Kabelleitungen nicht beschädigen oder zerstören. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit zum Beispiel Schutzplatten oder – Ringe zum Schutz der Wurzeln vorzunehmen, die je nach Planung die Reduzierung des Schutzabstandes ermöglichen. Technische Schutzmaßnahmen müssen – so diese notwendig werden – in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten vorgenommen werden, damit die Ausführung der Baumaßnahmen kompetent und geplant durchgeführt werden kann. Auch aus diesem Grund kann der Standort der Bäume bis zu 3, 00 m verschoben werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dienen vor allem der Durchgrünung und optischer Gliederung des Straßenraums (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raumes) sowie der Beschattung und Luftbefeuchtung.

Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Gehölzen dienen vorrangig der optischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebiets insgesamt.

14.0.0. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

14.1.0. Die nordöstliche Grenze des Plangebiets grenzt in unmittelbarer Nähe an die Bahn-Trasse der Albtal – Verkehrsgesellschaft mbH an. Durch den Schienenverkehr ist eine Vorbelastung durch Lärm im Plangebiet gegeben. Gerade die geplante Nutzung des Plangebiets als Pflegezentrum unterliegt einer besonderen Schutzwürdigkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.

15.0.0. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.1.0. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zu Ziffer

1.0.0.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.0.

Die Gestaltung der Außenwandflächen sind mit hellem Putzmaterial zu gestalten, damit der Charakter der bestehenden Bebauung aufrecht erhalten wird.

Das Anbringen einer Wärme – Verbund – Fassade ist zulässig, damit den Energieeinspar –
Verordnungen Rechnung getragen wird.

1.2.0.

Dachgestaltung

1.2.1.

Dachform

Durch die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer wird eine Ergänzung des vorhandenen bebauten Bereichs der naheliegenden Gebäude erzielt.

Die dreigeschossige Bauweise greift die Höhenentwicklung älterer Gebäude (bestehendes Bahnhofsgebäude) aus der Umgebung.

1.2.2.

Dachneigung

Die festgesetzten Maße und Dachneigungen ermöglichen dem Bauherrn gestalterische Freiheit und Möglichkeiten bei der Planung. Zudem wird mit der Festsetzung der Dachneigung die städtebauliche Integration gewährleistet.

1.2.3.

Dachdeckung

Durch die Dachdeckung mit den genannten Materialien, wie Dachsteinen, Dachpfannen oder Dach – ziegeln wird der flexiblen individuellen Planung der Gebäudegestaltung Rechnung getragen. Mit der Vorgabe der Farbspektren werden individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend Mittel verschafft und die städtebauliche Integration gesichert.

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig, weil sie ein wünschenswerter Beitrag zur Nutzung Umweltfreundlicher, regenerativer Energie sind.

1.2.4.

Satellitenempfangsanlage

Um die Versorgung im TV – Bereich zu gewährleisten, ist die Errichtung einer solchen Anlage auf der Dachfläche von Nutzen.

1.3.0.

Anforderung an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1. und 3 LBO)

1.3.1.

Geländeänderungen / Aufschüttungen

Diese Maßnahme begünstigt die Nutzung der Außenanlagen und Gestaltung der Gärten.

1.3.2.

Einfriedigungen

Einfriedigungen die als Hecken und Zäune ausgebildet sind, sollen dem Schutz demenzkranker Bewohner dienen.

1.3.3.

Gehwege

Durch das Herstellen von wasserdurchlässigen Flächen soll die Zufuhr von Wassermassen für das örtliche Abflussnetz reduziert werden. Gleichzeitig wird dem natürlichen Wasserkreislauf Rechnung getragen.

1.3.4.

Befestigte Flächen

Gestaltungsvorgaben für die befestigten Flächen dienen der inneren Gestaltung des Baugebiets sowie der Schaffung von harmonischen wie zweckdienlichen Übergängen zwischen dem öffentlichen und der privaten Grundstücksfläche. Mit dieser Vorgabe wird die Sicherheit im Straßenverkehr gewährleistet.

1.4.0.

Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und anderen Feileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

1.4.1.

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen im Allgemeinen.

1.5.0.

Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1. Nr. 2 LBO)

1.5.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mit dieser Maßnahme wird eine behutsame Ergänzung der Bausubstanz erzielt.

1.5.2.

Warenautomaten ermöglichen Endverbrauchern deren Nutzung rund um die Uhr. Das hat im Allgemeinen zur Folge, dass dies leider auch nächtliche Ruhestörung nach sich zieht. Um diese Unliebsamen Randerscheinungen, wie z.B. nächtlich randalierende Zeitgenossen vor Zigaretten-Automaten, auszuschließen ist das Anbringen bzw. das Aufstellen von Automaten untersagt.

1.6.0.

Anzahl der Stellplätze

1.6.1.

An der Planstraße wird eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze angeboten. Die private Parkierung soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Unter Berücksichtigung der heutigen Dichte von Kraftfahrzeugen sowie die verkehrsgünstigen Anbindungen an das Netz der ÖPNV werden Stellplätze nach Landesbauordnungsrecht vorgesehen. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke ist gewährleistet.

1.7.0.

Abflussmindernde Maßnahmen (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO, i.V.m. § 45 b Abs. 3 WG)

1.7.1.

Regenwasserzisternen werden vorgeschlagen, um Mindestmengen von Wässern, die nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden und damit zur Bodenerosionen führen können, zum Beispiel zum Bewässern von Gartenflächen zu nutzen.