



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Bitschengäble III"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

20.10.2015

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 ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ15017

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Bitschengäßle III“ in Wössingen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Gemeinschaftsunterkunft (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Zulässig ist:

- Errichtung und Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von maximal 80 Flüchtlingen und Asylbewerbern gemäß Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG) vom 19.12.2013.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 60 % zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Sie bemisst sich von der maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) beträgt 201,50 m + NN. Eine Überschreitung dieses Wertes ist unzulässig.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufenster zulässig.

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

**1.5 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 außerhalb des Baufensters zulässig.

**1.6 Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt in das Plangebiet ist ausschließlich über die im Plan gekennzeichnete Einfahrt zulässig.

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

Die Räumung des Baufeldes ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

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

Auf dem Baugrundstück sind mindestens fünf gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obstbäume angepflanzt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Für Hauptgebäude sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Dachbegrünungen sowie Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer bis 5 Grad Neigung sind zwingend zu begrünen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind in folgender Form zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht.
- Holzzäune.
- Hecken.

Hecken aus immergrünen Nadelgehölz (Thuja) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.

An den im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist das Plangebiet zwingend durch einen Zaun oder eine Hecke mit mindestens 1,50 m Höhe einzufrieden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten o.ä. genutzt, sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einhausungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind mindestens acht Pkw-Stellplätze herzustellen.

3 Hinweise

3.1 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

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

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtli-

chen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- 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.

3.5 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.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Waldhofer Straße 100, Tel.: 06221/1375-232.