



**GEMEINDE WALZBACHTAL
ORTSTEIL WÖSSINGEN**

**Textfestsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

„Falltor“

Fassung: SATZUNG

Stand: 26.07.2012 | 05.11.2013 | 18.05.2015



Bauschlöter Straße 62, 75177 Pforzheim
Tel. 07231/583-301, Fax. 07231/583-400

INHALT


	Seite
A. Rechtsgrundlagen	2
Nutzungsschablone und Systemskizzen Gebäudehöhe	2
B. Festsetzung	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	3
1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse	3
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB)	3
1.4 Überschreitung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)	3
1.5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)	3
1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)	4
1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)	4
1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)	4
1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)	4
1.10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)	4
2. Örtliche Bauvorschriften	6
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LbauO)	6
2.1.1 Dächer	6
2.1.2 Attikageschoss	7
2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze sowie Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Ziffer 2 und 3 LbauO)	7
2.2.1 Einfriedungen und Sichtschutzblenden	7
2.2.2 Gestalterische Anforderungen von Außenanlagen	7
2.2.3 Werbeanlagen und Automaten	8
2.2.4 Abfallbehälterstandplätze	8
2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 8 LbauO)	8
3. Hinweise	8
3.1 Denkmalschutz und Archäologische Funde	8
3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub	8
3.3 Regenwasserbehandlung	8
3.4 Auffüllungen	9
3.5 Lichtraumprofil	9
3.6 Baugrundbeschaffenheit	9
Anhang	10

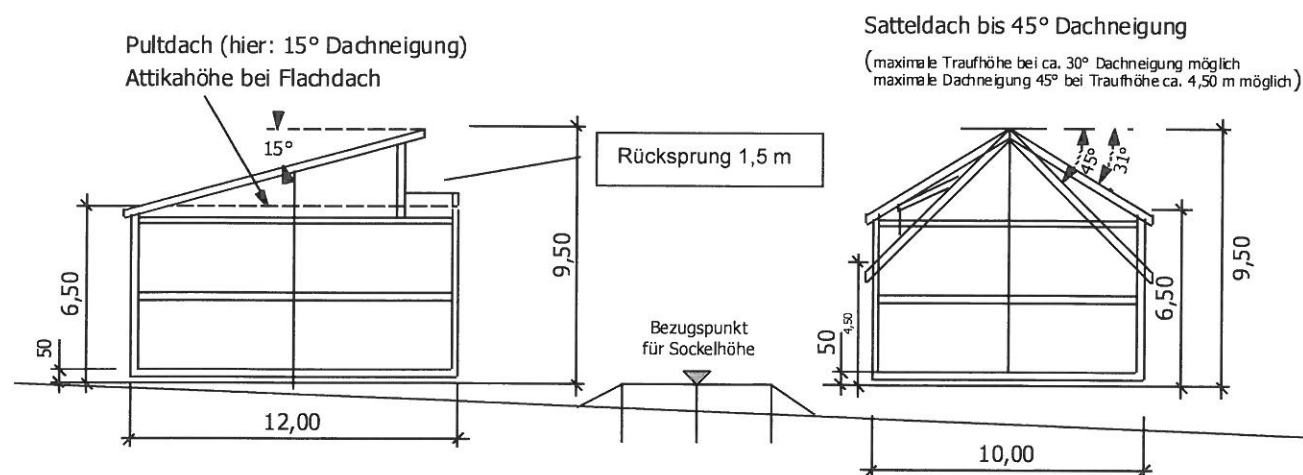
Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) in der Fassung der letzten Änderung.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)) in der Fassung der letzten Änderung.
4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) in der Fassung der letzten Änderung.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) in der Fassung der letzten Änderung.

Nutzungsschablonen

1 + 2	MI	II Zahl der Vollgeschosse max. Trauf-, Attika- und First- höhe TH, AH_{max} = 6,50 m FH_{max} = 9,50 m
	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
	Bauweise 	Dachform Alle Dachformen 15° bis 45°



Schema-Schnitt durch die Bebauung

B. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (Ordnungsbereich 1 und 2)

Im Ordnungsbereich 1 gilt: sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 6 bis 8 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Ordnungsbereich 2 gilt: hier sind auch sonstige Gewerbebetriebe gem § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässig.

Allgemein gilt: die in § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (hier 0,4) und Geschossflächenzahl (hier 0,8) sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse (hier: II) gemäß § 19 und 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (z. B. Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe bei Flachdach und Firsthöhe) durch Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe)

2. Bezugspunkt für die Höhen ist die Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Haupteinschließungsseite des Gebäudes, gemessen an der Grundstücksmitte der Längsseite. Bei den Grundstücken an der **Planstraße B** kann der Bezugspunkt für die bergseitigen Grundstücke bis zu 2,00 m überschritten werden.
3. Die Sockelhöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; sie darf maximal 0,50 m betragen.
4. Als maximale Traufhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut des Dachs, gemessen mittig an der Gebäudeaußenwand. Sie darf max. 6,50 m betragen.
5. Als maximale Attikahöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Abschluss der Attika bei Flachdächern, gemessen mittig an der Gebäudeaußenwand. Sie darf max. 6,50 m betragen.
6. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Dachs. Sie darf maximal 9,50 m betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4 Überschreitung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile auf maximal 5m der Gebäudeseite um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Mit Garagen ist darüber hinaus ein Mindestabstand von 5,0 m im Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
2. Überdachte Stellplätze mit max. 2 geschlossenen Seitenwänden sind innerhalb der auch mit Garagen bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 2,0 m (Dachkante und Bauteile) zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
3. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der auch mit Garagen bebaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßengrundstücksgrenze zulässig.
4. Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude mit bis zu 25 m³ umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) oder ein Kleingewächshaus zulässig. Das Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Seine max. Höhe darf 2,3 m über natürlichem Gelände an der höchsten Stelle gemessen, bzw. an der Grundstücksgrenze nicht übersteigen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Je Wohngebäude als Einzelhaus sind im Geltungsbereich höchstens zwei Wohnungen zulässig. Die Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser wird auf maximal 1 je Doppelhaushälfte festgesetzt. Ausnahmsweise ist je Doppelhaushälfte zusätzlich maximal 1 Wohnung mit einer maximalen Größe von 60 m² zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB).

Versorgungsleitungen sind bei Neubauten unterirdisch zu führen.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)

Nutzung als Hausgärten. Je Grundstück ist nur eine Gartenhütte mit bis zu maximal 25 m³ umbauten Raum zulässig.

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

Zur Rückhaltung und Nutzung des Oberflächenwassers sind auf den privaten Grundstücken Regenwasser-Übergabeschächte mit Zisternenfunktion (Speicherung und Stauvolumen) zu errichten, die an das öffentliche Regenwassernetz anzuschließen sind. Zur Herstellung der Regenwasserübergabeschächte ist eine Fläche von 3,50 m x 3,00 m vorzusehen.

Die Schächte und Leitungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu warten.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen, wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind verboten.

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Fläche umgrenzt, für die folgende Festsetzung gilt: Die Fassaden /Gebäudeseiten, welche mit den Buchstaben B, C und D gekennzeichnet sind, sollen keine Öffnungen zu Räumen erhalten, die dem dauernden Aufenthalt (für Wohnen, Schlafen etc.) dienen. Ohne Einschränkungen sind auf den gekennzeichneten Gebäudeseiten Bäder, Küchen, Abstellräume und Räume mit ähnlichen Funktionen zulässig.

1.11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den vorstehenden Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Hinweis: Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronigen Arten der Vorschlagsliste verwiesen.

Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten.

Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

Obstbäume / Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Marone	(Castanea sativa)
Wildbirne	(Pyrus pyraaster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Obstbäume (lokale Sorten)	

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)

a) Baumpflanzungen auf privaten Flächen

Auf Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche pro Grundstück mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (klein-, mittel- oder großkronig) zu pflanzen. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Aus erschließungs- und versorgungstechnischen Gründen sind Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld von Baumstandorten ist möglichst wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die ausgewiesenen Pflanzgebote sowie der Erhalt bestehender Bäume werden auf die zu pflanzende Baumanzahl angerechnet. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen mindestens 14/16 cm Stammumfang.

b) Erhalt von Baumbestand auf privaten Flächen

Bestehende Bäume, die nicht durch Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Sie sind auf die Bestimmungen der Ziff. a) anzurechnen.

Die im Bebauungsplan als Pflanzbindung für Einzelbäume gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch gleiche oder gleichwertige Baumarten zu ersetzen.

c) Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm im Zuge der Erschließung. Es gelten die vorstehenden Angaben zur Auswahl, Pflanzung und Pflege der Flächen.

d) Dachbegrünung

Garagen mit Flachdächern sind mit den Pflanzen aus der Vorschlagsliste zu begrünen. Der Substrataufbau muss eine extensive Begrünung ermöglichen. Die Substratschicht sollte mindestens 8-10 cm betragen.

Vorschlagsliste für begrünte Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch	Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Alyssum montanum	Steinkraut	Prunella grandiflora	Brunnelle
Anthericum ramosum	Grasilie	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuss
Carex humilis	Erdsegge	Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke	Saxifraga	Arten und Sorten Steinbrech
Festuca rupicola	Schwingel	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Festuca vivipara	Lebendgeb.Schwingel	Sedum album	Schneepolster
Geranium sanguineum	Storchschnabel	Sedum reflexum	Tripmadam
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen	Sedum sexangulare	Walzensedum
Hieracium pilosella	Habichtskraut	Sempervivum tectorum	Dachwurz
Melica ciliata	Perlgras	Teucrium chamaedrys	Gamander
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke	Thymus serpyllum	Thymian

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Als Dachform sind alle geneigten Dachformen mit 15° bis 45° Dachneigung zulässig.

Entsprechend der derzeit gültigen Dachgaubensatzung der Gemeinde Walzbachtal wird folgendes festgesetzt (Systemskizzen hierzu siehe Anhang):

2.1.2 Dachaufbauten, -Einschnitte und Zwerchgiebel (Auszug aus der Dachgaubensatzung der Gemeinde Walzbachtal)

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 Dacheinschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Bei Doppelhäusern 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 verbinden.

b) *Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt (siehe Anhang)*

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 5,0m lang sein; die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge eines Zwerchgiebels und von Dacheinschnitten darf jeweils 40 v.H. der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand - bei Doppelhaushälften und Hausgruppen zur jeweiligen Brandwand – und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50m einhalten. Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,50m und zu Dachgauben einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten.
3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebeln 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 1,50m nicht überschreiten. Wird mit der Dachgaube ein Rückschritt von der Außenwand um mindestens Außenwandstärke eingehalten, beträgt die maximal zulässige Höhe (vgl. Satz 1) 1,80m, bei Dreiecksgauben 2,20m.

2.1.3 Ausnahmen

1. In begründeten Ausnahmefällen, wenn wegen der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund vorhandener Fenster- und Raumanordnungen die Einhaltung 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 Festsetzungen der Ziff. 2.1.2 eine Ausnahme getroffen werden.

2. Ausnahme von 2.1.2 a) Nr. 2 und b) Nr. 2 Satz 1:

Unterschiedliche Arten von Dachgauben auf einer Traufseite sind zulässig, wenn sie ohne Unterbrechung direkt aneinander anschließen und die Maße nach Ziff. 2.1.2 b) Nr.1 nicht überschreiten.

3. Ausnahme von 2.1.2 b) Nr. 2 Satz 2:

Bei Gebäuden in der halboffenen oder geschlossenen Bauweise mit einer Gebäudebreite von weniger als 8m kann der Abstand von Zwerchgiebeln zur Gebäudeaußenwand/Brandwand auf 1,50m reduziert werden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze sowie Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 2 und 3 LBO)

2.2.1 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind "tote" Grundstückseinfriedigungen nur als durchlässige Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Ihre Höhe (bis zur Oberkante Zaun) darf max. 1,00 m - gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche - betragen. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig. Trockenmauern sind als Einfriedigung bzw. Teil einer Einfriedigung nicht zulässig.

Die Höhe von Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken, zu öffentlichen Grünflächen oder zu (selbständigen) öffentlichen Fußwegen darf 1,85 m nicht übersteigen. Es sind nur durchlässige Zäune zulässig. "Lebendige" Einfriedigungen sind nur mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig.

Bauliche Anlagen an den Nachbargrenzen, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe - gemessen über Bezugshöhe (BZH) - darf 1,85 m nicht überschreiten.

2.2.2 Gestalterische Anforderungen von Außenanlagen

Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann. Bituminöse Befestigungen oder sonstig geschlossene Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Vorgärten sind - soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Böschungen auf den Grundstücken dürfen eine max. Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern dürfen max. 1 m hoch sein und sind aus Natursteinen oder begrünt herzustellen.

2.2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sofern das städtebauliche Bild nicht gestört wird, können ausnahmsweise größere Werbeanlagen zugelassen werden.

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

2.2.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO)

Es sind folgende Stellplätze herzustellen. Für

- a) Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
- b) Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze,
- c) Wohnungen über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziffer 2 LBO)

Das unbelastete Dachablaufwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 1,50 m³ Volumen je 100 m² Dachfläche zu sammeln. Die Retentionszisterne ist mit einem auf 0,15 Liter pro Sekunde gedrosselten Ablauf zu versehen, der das zuvor errechnete Wasservolumen verzögert in den Regenwasserkanal entleert. Hinweis: Die ordnungsgemäße Ausführung der Zisterne mit Zu- und Abläufen ist im Entwässerungsgesuch (als Bestandteil des Baugesuchs) darzustellen.

Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Für Brauchwasser aus Zisternen, welches dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, ist eine Zählerinrichtung einzubauen.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz und Archäologische Funde:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/280-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Bösungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bau-träger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Bau-firma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/ Erdaushub:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen und durch Entsorgungsnachweis darzulegen.

3.3 Auffüllungen:

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Ab-fällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten.

3.4 Lichtraumprofil:

Im Bereich der Zufahrten und im gesamten Straßenverlauf muss das erforderliche Lichtraumprofil (z. B. für Müllfahrzeuge) in einer Höhe von 4,50 m dauerhaft freigehalten werden. Deshalb müssen Straßenleuchten, die nicht entlang eines Gehwegs aufgestellt werden können, am Rand der privaten Baugrundstücke in einem Streifen von maximal 0,50 m Breite angebracht werden.

3.5 Baugrundbeschaffenheit:

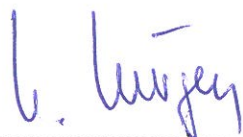
Die quartären Ablagerungen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein. Die Gesteine des Oberen Muschelkalks können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u. U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ausfertigung:

Vorstehende Textfestsetzungen waren Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens und entsprechen dem Willen des Gemeinderats. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Gemeindeverwaltung Walzbachtal

Walzbachtal, den 01. März 2016



Karl-Heinz Burgey (Bürgermeister)

Aufgestellt:

Weber-Consulting Beratungs GmbH

Pforzheim, 26.07.2012 | 05.11.2013 | 18.05.2015

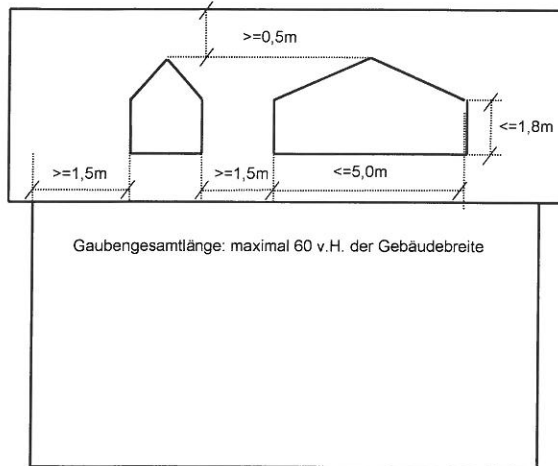


Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus

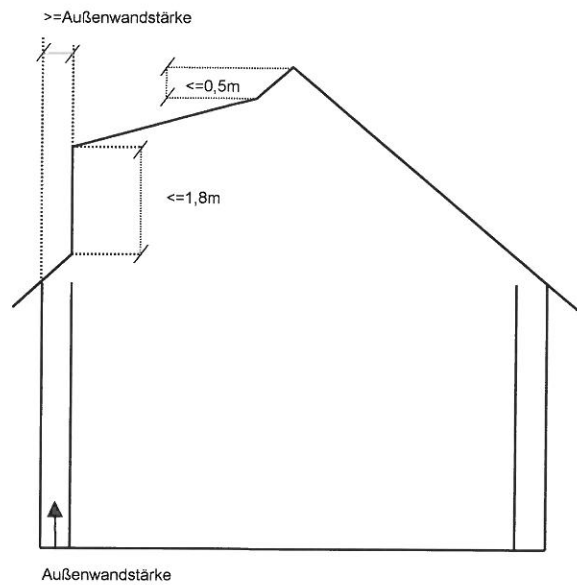
Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln:

Anhang

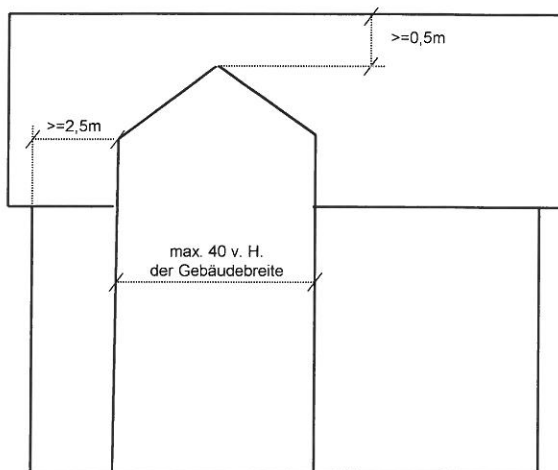
A Giebelständige Gauben



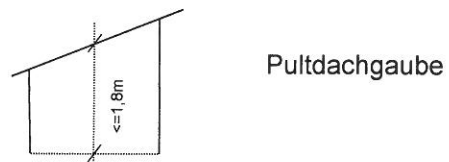
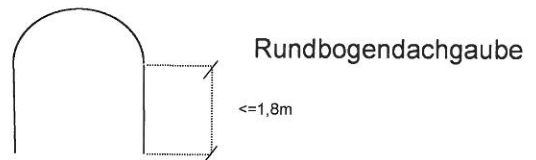
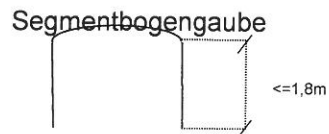
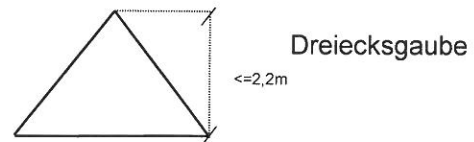
D Regelquerschnitt



B Zwerchgiebel



Sonderformen



C Schleppgauben

