



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Hinter der Unteren Kirche" 4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

20.04.2016

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 ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ14212

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Hinter der Unteren Kirche“, 4. Änderung in Wössingen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen besitzen nur Gültigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung. Außerhalb dieses Änderungsbereiches bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter der Unteren Kirche“ bestehen.

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.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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 der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bis 20 m Länge.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Hauptgebäude bzw. Hauptfirstrichtung ist zu beachten. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Rechtwinkelig zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur maßgebenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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. Sofern eine Rodung innerhalb der Brutzeit unumgänglich ist, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück sind mindestens zwei gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Erhaltene Bestandsbäume können hierbei angerechnet werden.

Bei Pflanzung von Bäumen ist das erforderliche Lichtraumprofil von Straßen zu beachten (Fahrbahn 4,50 m Höhe, Geh- und Radwege 2,50 m Höhe, seitlicher Sicherheitsabstand 0,50 m).

1.9 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Beseitigung von bestehenden Gehölzen ist auf das für die Bebauung unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sofern die Rodung von Laubbäumen unumgänglich ist, sind innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften besitzen nur Gültigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung. Außerhalb dieses Änderungsbereiches bleiben die bisherigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter der Unteren Kirche“ bestehen.

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

2.1.1 Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer. Die Dachneigung beträgt maximal 33 Grad.

Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flach- oder Pultdach errichtet werden. Sofern nicht als Terrasse genutzt sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 15 Grad zwingend zu begrünen.

Die Dachdeckung hat mit matten Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Garagen und Nebengebäude dürfen hiervon abweichend auch mit Metalldeckungen vorgesehen werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

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 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind in folgender Form zulässig:

- Einfriedungsmauern bis 0,80 m Höhe
- Zäune aus Holz oder Drahtgeflecht bis 1.20 m Höhe
- Geschnittene oder frei wachsende Hecken bis 2 m Höhe

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

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Steingärten ist unzulässig.

2.4 Müllbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

Es sind folgende Stellplätze herzustellen:

- Für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- Für Wohnungen über 40 bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze ist auf die jeweils nächste gerade Zahl aufzurunden.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind – gemessen vom natürlichen Geländeverlauf - bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Hinweise

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

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

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern das Referat 26 einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.4 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.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub

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.

Grundwasser

Aufgrund vorliegender Anhaltspunkte kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden, dass eine CKW-Belastung (chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Grundwasser vorliegt. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen im Grundwasser und bei geplanten Grundwassernutzungen (z. B. durch Wasser-Wasser-Wärmepumpen) ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu hören, um die notwendigen Maßnahmen festzulegen.

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.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, 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 baurechtlichen 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.