

GEMEINDE WALZBACHTAL



BEBAUUNGSPLAN

“JÖHLINGER STRASSE / SCHUBERTSTRASSE – 3. ÄNDERUNG”

**Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtlicher Teil**

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.10.2007

**LB≡BW Immobilien
Landsiedlung GmbH**

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

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

1.2 MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO
i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen, welche dem Nutzungszweck des jeweiligen Baugebietes dienen, sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen, können ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl als Obergrenze festgelegt. Entsprechend § 17 Abs. 3 können die Obergrenzen überschritten werden. Weiterhin festgesetzt werden die überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Des Weiteren ist die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale Trauf- und Firsthöhen (vgl. Örtliche Bauvorschriften Ziffer I.2) und Angabe der Dachneigungen festgesetzt (s. Nutzungsschablonen).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden eine offene, eine geschlossene und eine besondere Bauweise festgesetzt.

In Abweichung von der geschlossenen Bauweise werden verschiedene Baufenster aufgrund der vorhandenen und zu entwickelnden städtebaulichen Besonderheiten durch die folgende besondere Bauweise bestimmt.

b1 = die besondere Bauweise, indem auf einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Die jeweilige Grenzbebauung ergibt sich aus der Gebäudestellung (siehe Planeintrag).

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

An eine festgesetzte Baulinie muss angebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1,00 m) ist zulässig.

Bei einer festgesetzten Baugrenze wird ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m zugelassen.

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Neben dem vorgegebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- oder Winkelbauten zulässig.

6. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen innerhalb der Baufenster sind in das jeweilige Hauptgebäude zu integrieren.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze sind Stellplätze mit Überdachung und ohne Wände.

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Anordnung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Abweichungen von dem ausgewiesenen Verkehrsgrün und den öffentlichen Stellplätzen sind zur Anpassung an die Erfordernisse der Erschließung (z.B. Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Gesamtkonzeption zur Umgestaltung der Jöhlinger Straße) zulässig. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

8. Geh-, Fahr, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21)

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke mit Anschluss an die Jöhlinger Straße sind die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen rückwärtigen Grundstückseigentümer zu belasten.

Dies gilt auch für die Fläche im Bereich der überbauten Hofeinfahrten.

II. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

III. HINWEISE

1. Grundwasser- und Bodenschutz

Gesetzliche Grundlagen

a) Bodenschutz (BodSchG § 4 Abs. 1 und 2)

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

b) Grundwasserschutz (WHG § 1 a Abs. 2 und § 2 Abs. 1)

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser. Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei der Benutzung der Gewässer.

1.1 Schutz des Bodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

1.2 Schutz des Grundwassers/Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Schmalenstein und Pfalzwiesen“ der Gemeinden Weingarten und Walzbachtal. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen vom 10.03.2003 ist zu beachten.

1.3 Schutz des Grundwassers/Wasserversorgung

Für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muß, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrecht bei dem Landratsamt Karlsruhe-Umweltamt zu beantragen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Karlsruhe (Umweltamt) zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist erlaubnispflichtig und kann höchstens für die Dauer der Bauzeit auf Antrag genehmigt werden. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

1.4 Boden- und Grundwasserschutz / schadlose Abfallentsorgung

(1) Die Vermeidung oder die Verwertung von unbelastetem Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

(2) Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen baurechtlich zulässige und bautechnisch notwendige

- Niveauausgleichs-,
- Verfüll-,
- Auffüll-,
- Befestigungs-,
- Straßen-/Wegebaumaßnahmen
- bzw. Aufschüttungen

durchgeführt werden, sind hinsichtlich der Materialqualität die technischen Regeln der LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfälle – zu beachten.

Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der geltenden Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

Die Verwendung von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigte Böden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und ist daher **in jedem Fall vor Einbau durch das Land-**

ratsamt Karlsruhe, Umweltamt, zu prüfen. Der Einbau darf erst nach bzw. mit dessen **Freigabe durch das Umweltamt** erfolgen.

- (3) Fallen im Rahmen von Baumaßnahmen Bau- und Abbruchabfälle an, ist durch den Bauherrn/Bauunternehmer sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße und schadlose sowie möglichst hochwertige Verwertung der angefallenen Abfälle gewährleistet ist. In jedem Fall sind besonders überwachungsbedürftige Bau- und Abbruchabfälle von den anderen Abfällen getrennt zu erfassen, getrennt zu halten und getrennt zu entsorgen.

2. Bodenfunde

Sollten beim Vollzug der Planung archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

3. Altlasten und Schadensfälle

Der Gemeinde Walzbachtal sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe –Umweltamt- zu informieren (Telefon: 07 21/9 36-65 22). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe -Umweltamt- abgestimmt werden.

4. Stellplätze

Die Flächen mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vor Garagen werden als zweiter Stellplatz anerkannt.

Für die Bebauung direkt an der Jöhlinger Straße (MI) werden automatische Garagentore empfohlen.

Ausfertigungsvermerk:

Vorstehender Textteil und der dazugehörige, von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH gefertigte Lageplan vom 12.10.2006, ergänzt 15.05.2007 und 25.10.2007 wurden als Bebauungsplan „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“ vom Gemeinderat am 25.10.2007 als Satzung beschlossen. Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens "Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung" entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Walzbachtal, den

.....

- Bürgermeister -