

Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Jöhlinger Straße / Weingartener Straße

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

Stand 07.04.2009

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 1.1 Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)

Gemäß § (5) BauNVO werden die nach § 6 (2) Nr. 6 -8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Terrassen sind als Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- FH laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante Dachfirst / Gebäude.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,80m über dem Niveau des angrenzenden Straßenraums, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks liegen. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei die maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist in den Eingabeplänen (Schnitte, Ansichten) im Bezug auf das vorhandene und geplante Gelände sowie die angrenzenden Erschließungsflächen darzustellen.

- Zahl der Vollgeschosse laut Planeintrag als Maximalzahl –
- Zahl der Vollgeschosse laut Planeintrag zwingend -

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2,4) BauNVO)

- siehe Planeintrag -

a1 = abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO, es muss an die jeweils westliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

E, D = offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

g = geschlossene Bauweise innerhalb des Baufensters (§ 22(3) BauNVO

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen hinreichend definiert.

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Baulinien laut Planeintrag -

Ein Zurückspringen hinter die Baulinie kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5m zugelassen werden

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, welche der Versorgung des Gebietes dienen und je Baugrundstück Anlagen zur Unterstellung von Gartengeräten zur Bewirtschaftung der Nutzgärten bis zu einer Kubatur von 8cbm (2x2x2m) zulässig.

A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäudekörper sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

Neben dem vorgegebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu auch untergeordnete Nebenfirste als Giebel- und Winkelbauten zulässig.

A 6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ)
Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz - siehe Planeintrag –

A 7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

In den dargestellten Bereichen sind Grundstückszufahrten und -abfahrten von und zur Jöhlinger Straße unzulässig.

A 8 Grünflächen (§ 9 1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, siehe Planeintrag –
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Nutzgarten, siehe Planeintrag –

A 9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

An den gekennzeichneten Standorten ist je Baugrundstück ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum mit einer Mindestqualität Stammumfang 18-20cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ziel ist die Bildung einer entlang der Jöhlinger Straße durchlaufenden vegetativen Raumkante. Die dargestellten Standorte können geringfügig innerhalb der Baugrundstücksbreite verschoben werden.

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

A 10 Gestaltung der nicht überbauten Fläche, Oberflächengestaltung (§ 1a (1) BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen und der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege, Zufahrten mit Ausnahme der Haupteerschließung sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Flachdächer von Carports sind mit einer Schichtdicke von mindestens 5 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

A 11 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, einzelne Einheit Hausgruppe) dürfen nicht mehr als eine Wohnung haben.

A 13 Maßnahmen zum Schallschutz §9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch geeignete Maßnahmen (u.a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der o.g. Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisaufbauverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 (3) vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten werden.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden, die von Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts von 45 dB(A) betroffen sind (vgl. Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans), ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen, z.B. dass die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, an der der nächtliche Orientierungswert eingehalten wird, oder ein ausreichender Luftwechsel durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt wird.

A14 Schutzflächen, Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird verwiesen.

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und Beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen und privaten Grünflächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten auf den Baugrundstücken dennoch geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu informieren.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

B 6 Herstellen von Verkehrsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden sind.

B 7 Energiegewinnung

Aufgrund der Orientierung der Mehrzahl der Gebäude sind aus Gründen der Umweltvorsorge regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

B 8 Gewässerschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Schmalenstein und Pfalzwiesen“ der Gemeinde Weingarten und Walzbachtal. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.03.2007 ist zu beachten.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen innerhalb Zone III A sind verboten

B 9 Empfehlungen im Zusammenhang mit dem Besonderen Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Prüfung möglicher tangierter artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten (Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG), Detzel & Matthäus) beauftragt, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Auf das Gutachten wird verwiesen. Im Ergebnis kommt das Gutachten zur Empfehlung einer rechtzeitigen Baufeldbereinigung vor Beginn der Brutzeit, um auch bei einer Vorhabensrealisierung im Frühjahr/Sommer unbeabsichtigte Direktverluste sicher vermeiden zu können. Des Weiteren wird das Anbringen von Schwalbennistplätzen an den Gebäuden empfohlen.

B 10 Empfehlungen im Zusammenhang mit Schallschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet wurde ein Fachgutachten (Kurz und Fischer GmbH) beauftragt, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Auf das Gutachten wird verwiesen. Zusätzlich zu den unter Punkt A13 genannten Festsetzungen beinhaltet das Gutachten folgende Empfehlungen.

Fenster von Aufenthaltsräumen an der Jöhlinger Straße zugewandten Fassaden sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die Hauptorientierung der Aufenthaltsräume sollte zu den schallabgewandten Fassaden erfolgen.

B 11 Empfehlung Polizeipräsidium Karlsruhe Sachgebiet Verkehr/ Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Allgemeine Kriminalität und besonders Einbruchdiebstähle sind vielfach ein Gradmesser für das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen.

Einbruchdiebstahl ist kein unabwendbares Ereignis, sondern man kann mit Sicherungstechnik präventiv entgegenwirken. Das häufige Argument, dies sei nicht bezahlbar, trifft heute nicht mehr zu. Sicherheit von Anfang an geplant ist billiger und effektiver als Nachrüsten.

Wir geben zu bedenken, dass optimale Sicherungstechnik bereits Gegenstand der Ausschreibung sein sollte. Dies bedingt eine frühzeitige Planung.