



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Jöhlingen Bebauungsplan "Kirchberg"

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Endfassung

16.04.2020

### 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](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ17018  
Gemeinde Walzbachtal  
Bebauungsplan „Kirchberg“ in Jöhlingen

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Sondergebiet Pflege- und Betreuungszentrum (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Pflegeeinrichtungen,
- Betreutes Wohnen.

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

#### **1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die mit 183,60 m ü. NHN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht überschritten werden.

#### **1.2.3 Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt gemäß Planeinschrieb 10,50 m. Sie bemisst sich von der festgesetzten EFH bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Ausnahmsweise sind auch ohne explizite Flächenausweisung Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom oder Wärme oder zur Ableitung von Abwasser zulässig.

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Eine geringfügige Überschreitung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen kann mit untergeordneten Bauteilen um max. 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die Zufahrt in das Plangebiet darf ausschließlich über die Erschließungsstraße im Norden erfolgen. Nach Süden ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

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

### **Baufeldräumung/Erschließungsarbeiten**

Erforderliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Erschließungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im o.g. Zeitraum begonnen werden.

### **Beleuchtung**

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden. Dies beinhaltet auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

### **Ersatzhabitat Zauneidechse**

Auf Flurstück 16631 ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ein Ersatzlebensraum anzulegen. Hierbei ist die Fläche mit jeweils zwei Stein- und Totholzhaufen zu versehen und Sandflächen für Eiablage anzulegen. Die Fläche ist bis zur Fertigstellung der angrenzenden Zufahrtsstraße mit einem Reptilienzaun zu umfassen.

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich sind im Gebiet vorkommende Individuen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September einzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen.

Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu unterhalten. Durch regelmäßiges Monitoring ist die Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bisher freiliegende Bereiche sind gehölzfrei zu halten. Bestehende Bäume können erhalten werden.

### **Vogelschutzgerechte Glasfassaden**

Großflächige Glasfassaden sind mit reflexionsarmen Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszubilden.

## **1.8 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil für ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehene Fläche ist dauerhaft zugänglich zu halten. Das Gehrecht soll der Öffentlichkeit eingeräumt werden, das Fahrrecht ausschließlich Fahrzeugen der Gemeinde. Die Verlegung von evtl. erforderlichen Versorgungsleitungen ist zu dulden. Die Lage des Geh- und Leitungsrechtes kann in Abstimmung mit der Gemeinde verändert werden.

## **1.9 Pflanzgebote**

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens acht hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können frei gewählt werden.

## **1.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **Ausgleichsmaßnahme Inzerloch**

Die derzeitige intensiv betriebene Landwirtschaft auf Flurstück 14493 ist aufzugeben, die Fläche in eine artenreiche, extensive Glatthaferwiese umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer regionalen Saatgutmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil anzusäen. Zulässig ist eine zweimalige Mahd im Jahr, das Mahdgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Die Streuobstbestände sind durch geeignete Schnittmaßnahmen dauerhaft zu pflegen.

Planung und Ausführung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Fassaden sind zu verputzen oder zu verschalen. Verschalungen aus Metall oder Keramik sind unzulässig.

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

#### **2.1.2 Gebäudegliederung**

Gebäudekörper sind in Abschnitte von maximal 35 m zu gliedern. Die Abschnitte sind durch Einschnitte von mindestens 5 m Breite und 5 m Tiefe zu trennen. Unter- oder Sockelgeschosse unterhalb der EFH müssen nicht gegliedert werden.

#### **2.1.3 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung.

Dachflächen, soweit nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Solarenergie genutzt, sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante des Hauptdaches (Attika, höchster Punkt der Dachhaut) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Maximale Ansichtsfläche je Werbeanlage 3 m<sup>2</sup>

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Friedhof sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter mit Hinterpflanzung.
- Frei wachsende oder geschnittene Hecken.
- Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja), Kirschlorbeer oder fremdländischen Gehölzen sind allgemein unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Wege, Terrassen o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **2.5 Abstandsflächen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Abstandsflächen gemäß LBO sind einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Gebäude oder Bauteile in Angrenzung zur neuen Erschließungsstraße. Hier ist eine Überschreitung der Straßenmitte mit Abstandsflächen zulässig, sofern die Gemeinde als Träger der Straße dem zustimmt.

## **2.6 Umgang mit Niederschlagswasser** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist vorrangig zu versickern oder zu verdunsten. Sollte dies nicht vollumfänglich möglich sein, ist Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Einleitung ist zur Vermeidung einer Überlastung nur in gedrosselter Form zulässig. Die Drosselung soll sich dabei am Abflusswert der unbebauten Fläche orientieren. Für die erforderliche Rückhaltung ist innerhalb des Plangebietes ein Retentionsvolumen, ausgelegt auf ein fünfjähriges Regenereignis, vorzusehen.

### **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 dem Baugrundstück 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-, Niveausgleichs-, 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.

### **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 Heidelberg, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.: 06221/1375-232.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes 215125 „Weingarten – Walzbachtal-Jöhligen“. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird verwiesen. Folgende Anlagen sind unzulässig:

- Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).
- unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV.
- Anlagen mit Erdwärmesonden.
- Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen.

### **3.6 Immissionsschutz**

Anlieferungen und Personalschichtwechsel dürfen nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen.



## Anhang Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornusmas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Gartenweigelie	<i>Weigela japonica</i>

### Bäume

Hochstämme mit Stammumfang 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana „Chanticleer“</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Glanzmispel	<i>Photinia Purpur „Red Robin“</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sind alte, ortstypische Sorten zu wählen)

---

#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2020. mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Walzbachtal, den 18.05.2020

.....  
Timur Özcan (Bürgermeister)

#### Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.05.2020 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.2020 in Kraft.

Walzbachtal, den 28.05.2020

.....  
Timur Özcan (Bürgermeister)