

Teil I des Bebauungsplanes

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO, BNatschG)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 3, 16, 20 BauNVO)

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR):

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nicht zulässig im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche). Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die Straßenseite, von der aus die Erschließung erfolgt.

Garagen und Carports, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten (Pflanzfläche für Fassadenbegrünung).

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

1.4 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatschutzG)

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen.

Die im Plan als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase gegen Beschädigungen zu schützen.

Für Grundstücke, auf denen sich ein oder mehrere "zu erhaltende" Bäume befinden, entfällt die Verpflichtung nach Satz 1.

Aus Altersgründen abgängige Bäume sind nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die ausgewiesenen Pflanzflächen sind standortgerechte Arten (Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste) zu verwenden.

1.5 Befestigte Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Als Stellplätze genutzten Vorflächen sind als Rasenpflaster auszuführen.

1.6 Wandhöhe

(§9 (2) BauGB, §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen der Gebäude auf den Bauflächen **A** (Nutzungsschablone) ist die Oberkante Fahrbahn der Richard-Wagner-Straße (gemessen in Gebäudemitte).

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhe der Gebäude auf den Bauflächen **B** ist das natürliche Gelände (gemessen in Gebäudemitte).

Mit dem Bauantrag sind mindestens zwei Geländeschnitte eines Vermessungsingenieurs einzureichen.

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe um max. 0,5 m erhöht werden.

2.0 Hinweise

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

2.2 Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

2.3 Bodenschutz

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

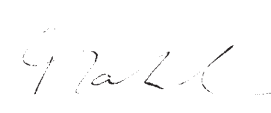
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

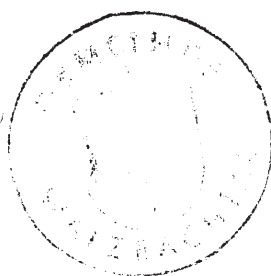
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

75045 Walzbachtal 0 4. FEB. 1999


MAHLER
Bürgermeister



Teil II Örtliche Bauvorschriften

1.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (74 LBO)

1.1 Dächer

Als Dachform werden für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.
Die Dachneigung darf 25° - 30° betragen.
Für Garagen sind Sattel- und Flachdächer zugelassen.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Einschnitte je Dachseite darf max. 2/3 der Gebäudelänge (von Außenwand zu Außenwand) betragen.
Es muß jedoch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Giebelseite eingehalten werden. Es gilt das Maß von Giebelaußenwand bis Außenwand Dachaufbau.
Auf einer Dachseite sind jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.
Ausnahme: Bei Berücksichtigung von Fensterachsen in den unteren Geschossen kann der Abstand auf 0,7 m reduziert werden.

1.3 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

1.4 Gestaltung des Vorgartenbereichs

Abgrabungen im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Richard-Wagner-Straße unterhalb der Oberkante Straßenfläche sind nur für Garagenzufahrten zulässig.

75045 Walzbachtal 04. FEB. 1999

Mahler
MAHLER
Bürgermeister

