

ZEICHENERKLÄRUNG

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.1 Baugrenze

2. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.1 Einheitsbereich

3. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

3.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Waldürn GmbH

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

5.2 Fläche für den Erhalt von Sträuchern

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

7.1 bestehende Grenzen

7.2 bestehende Gebäude

7.3 Nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop

7.4 Niederspannungsfreileitung

7.5 Ortsdurchfahrtsgrenze

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne von § 2 (1) LBO wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

2. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

2.1 Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die Versorgungsleitungen dürfen ohne Rücksprache mit den Stadtwerken Waldürn weder freigelegt noch überbaut werden.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

3.1 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

3.2 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal in der Neusasser Straße zu entwässern.

3.3 Erhalt der Schlehenfeldhecke im Nordwesten

Die Fläche mit der Schlehenfeldhecke im Nordwesten des Geltungsbereichs wird erhalten. Die Hecke kann alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. In der Zeit dazwischen dürfen nur in die Einfahrt ragende Zweige zurückgeschnitten werden. Der Saum der Hecke ist einmal jährlich zu mähen, um eine Ausbreitung der Gehölze in das Baufenster zu verhindern. Das Auf-den-Stock-Setzen und der Rückschnitt der Hecke sind nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.1 Baum- und Strauchpflanzungen am Südrand
Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 5 m breite Fläche für das Anpflanzen festgesetzt. Auf 50 % dieser Fläche sollen Heckenabschnitte aus gebietsheimischen Sträuchern angelegt werden. Dazwischen sind mindestens sechs Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

5. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

5.1 Erhalt der Gehölzreihe im Osten
Die Fläche an der Böschung im Osten des Geltungsbereichs, in der eine Gehölzreihe stockt, wird erhalten. Die Gehölze sind wie bisher zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind ziegelartige Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen grau, rotbraun und ziegelrot zulässig. Die Verwendung reflektierender Materialien wird nicht zugelassen. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Gehölze sind soweit notwendig im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die krautige Vegetation in den Saumstrukturen der Gehölze im Geltungsbereich ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn mindestens zweimal im Monat zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Auf § 44 NatSchG wird verwiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

3. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vermischung und Staunässe etc.). Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

4. Immissionen

Im Nordwesten grenzt eine gewerbliche Nutzung an, von der erhöhte Geräuschimmissionen ausgehen können.

IV. VORGABEN FÜR DIE BEPFLANZUNG

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke	Einzelbaum
Acer platanoides (Spitzahorn) *	•	•
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	•	•
Carpinus betulus (Hainbuche) *	•	•
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hase) *	•	•
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) *	•	•
Fagus sylvatica (Rotbuche) *	•	•
Fraxinus alnus (Faulbaum) *	•	•
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Eiche) *	•	•
Prunus avium (Vogelkirsche) *	•	•
Prunus spinosa (Schlehe) *	•	•
Quercus petraea (Traubeneiche) *	•	•
Quercus robur (Stieleiche) *	•	•
Rosa canina (Echte Hundrose) *	•	•
Salix caprea (Salweide) *	•	•
Salix cinerea (Grauweide) *	•	•
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) *	•	•
Sambucus racemosa (Traubenholunder) *	•	•
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *	•	•
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) *	•	•

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Bretacher, Champagner Renette, Danziger Kanal, Geheers Ranbar, Gewürzhalben, Goldreine von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Mauzenapfel, Rheinischer Rohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterranbar, Sonnenwirtsapfel, Welchischer, Zabergrü Renette
Birne	Petersbirne, Wahlschnapsbirne, Niggelsbirne, Palmischbirne, Fälschbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Meckeln, Bayerische Weinbirne, Paulibirne, Geddelb, Mostbirne, Stuttgarter Geilbirne
Südkirschen	Regina, Hedelfinger, Bittners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722)

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Baunutzungsverordnung (BaunVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 23.02.2015
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
2.1 Bekanntmachung am 14.03.2015
2.2 Aulegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 23.03. bis 24.04.2015
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 14.12.2015
- Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.12.2015 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der maßgeblichen Verfahrensschritte wird bestätigt.

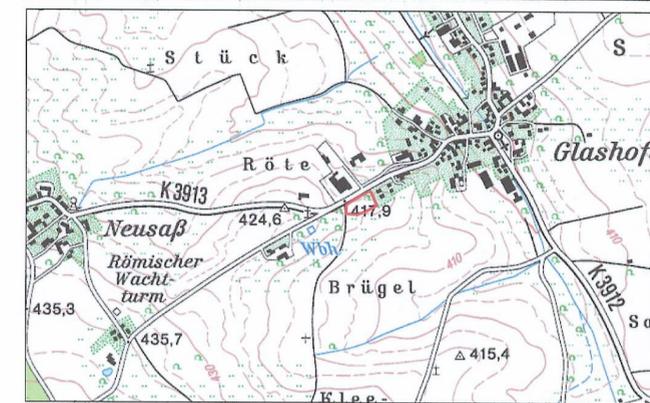
Waldürn, den 22.01.2016



Der Bürgermeister

[Signature]

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)

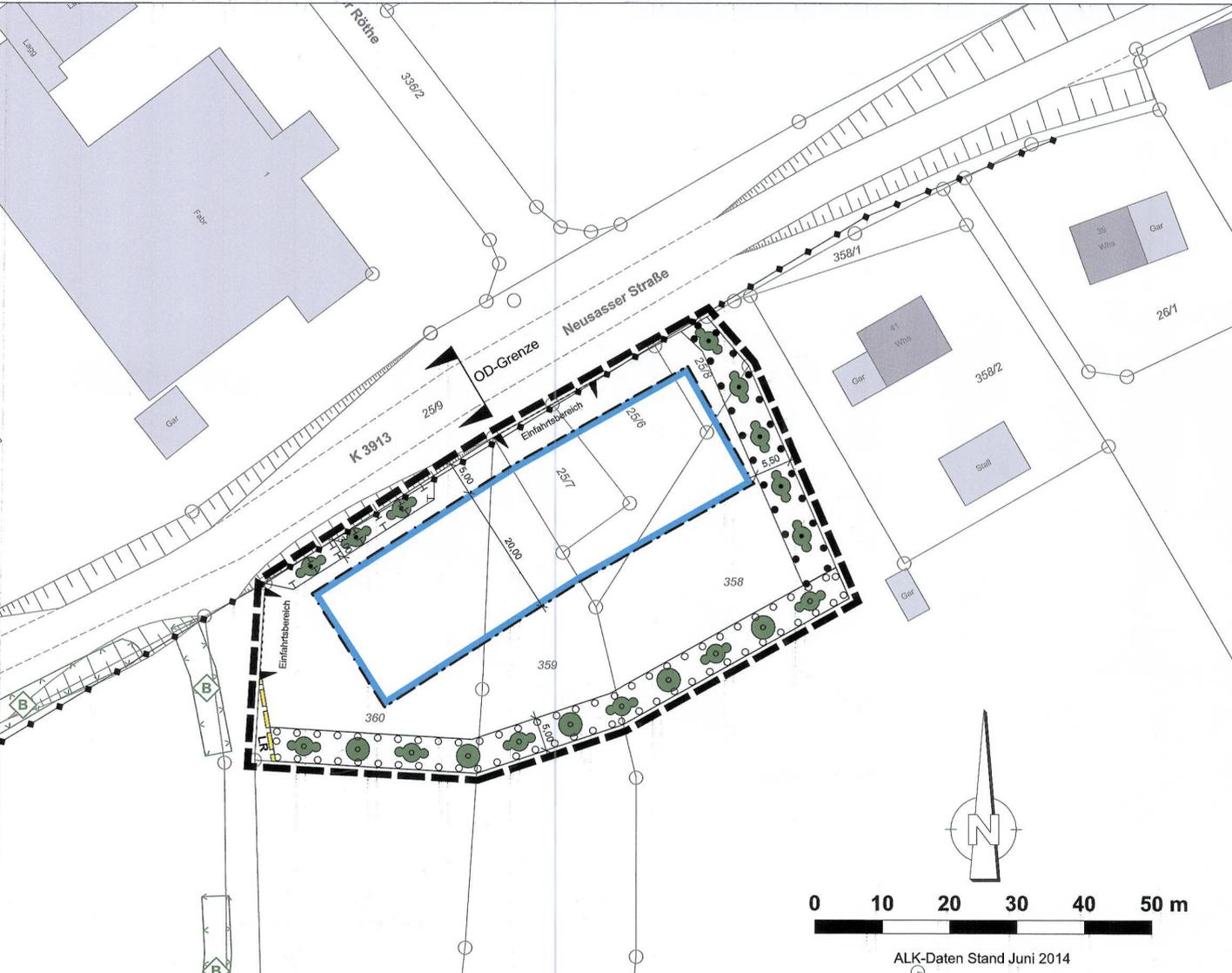


KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
 Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
 Eisenbahnstraße 28, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@fk-mosbach.de • www.fk-mosbach.de

bearbeitet	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
gezeichnet	12.05.2015	Adi	<i>[Signature]</i>	Projekt Nr.	2845

Stadt: Waldürn
 Stadtteil: Glashofen
 Projekt: EINBEZIEHUNGSSATZUNG gem. § 34 (4) BauGB
 Neusasser Straße
 Maßstab: 1 : 500

Die Stadt:
 Waldürn, den 14.12.2015
 Der Bürgermeister



ALK-Daten Stand Juni 2014