



Stadt

Waldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

„Dörrwiesen I - Erweiterung“

Gemarkung Hornbach

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Satzung

Planstand: 25.06.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB, am 29.01.2018
Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss
gem. §3 Abs. 2 BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB und am 23.02.2018
§3 Abs. 2 BauGB
3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom 05.03.2018 bis 06.04.2018
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 25.06.2018
5. Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit am 28.07.2018
gem. § 10 (3) BauGB

Zur Beurkundung

Walldürn, den 28.07.2018

Markus Günther
Bürgermeister

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4, §18 Abs. 1 BAUNVO)

Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

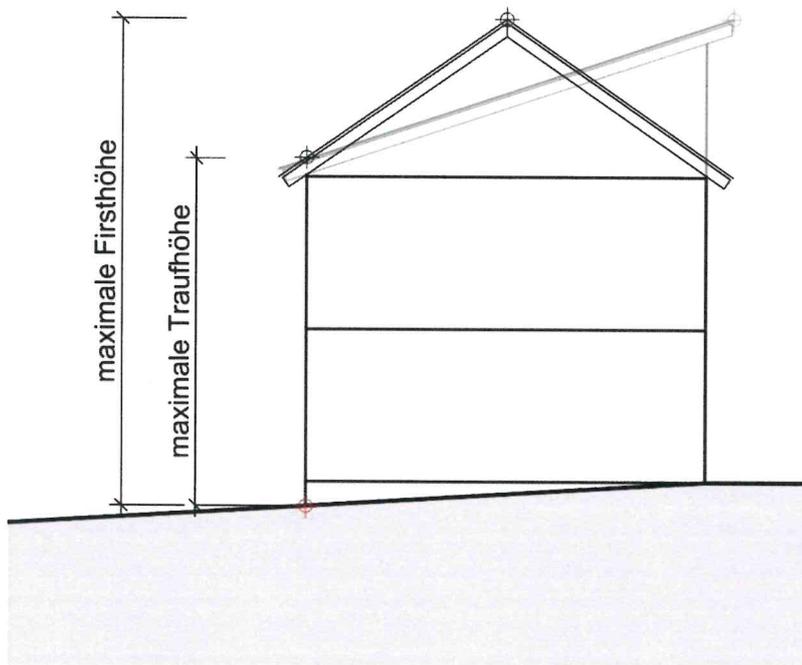
TH = 6,50 m max. zulässige Traufhöhe

FH = 10,50 m max. zulässige Firsthöhe

Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Bäume und Ziersträucher am Südwestrand und, sofern notwendig am Nordwestrand dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet bzw. zurückgeschnitten werden. Das Schnittgut ist abzuräumen. Die Nistkästen dürfen nur in diesem Zeitraum abgehängt werden.

Um zu verhindern, dass die Wiesenfläche vor der Bebauung über längere Zeit brach liegt, ist das gesamte Baufeld im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Bodenbruten werden so verhindert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6.2 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze und -zufahrten, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

6.4 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zur Erschließung und Bewirtschaftung des Restflurstücks 2036 und des Flurstücks 2037 zugunsten der jeweiligen Eigentümer.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Baum- und Strauchpflanzungen am Nord- und Ostrand

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine mindestens 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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Es werden gemäß Planeintrag nur einseitig oder zweiseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 5-38° zugelassen.

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht und Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf zwei Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Rötquarzite sowie im Bereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen mit Niederschlagswasser aus den nordwestlich angrenzenden Hanglagen zu rechnen. Der Bauherr hat für einen entsprechenden Schutz vor auf das Grundstück einfließendem Außengebietswasser Sorge zu tragen (z.B. durch Entwässerungsgräben, Anordnung des Erdgeschosses über Geländeneiveau und/oder Verzicht auf ein Kellergeschoss).

7. Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen im Sinne von § 55 Abs. 2 WHG ortsnah in der nördlich angrenzend festgesetzten privaten Grünfläche zu versickern oder zu verrieseln.

8. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W 555 zu beachten.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für die Heckenpflanzung

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Feldhecke / Sträucher
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●
Rosa canina (Echte Hundrose)	●
Salix caprea (Salweide)	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

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: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.06.2018 überein.
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Walldürn, den 26.06.18

Der Bürgermeister




Markus Günther
Bürgermeister

Aufgestellt:

Walldürn, den 25.06.18

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :


Markus Günther
Bürgermeister

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

