

STADT WALLDÜRN

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reiterhof / Alte Amorbacher Straße“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 21.10.2008

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de


16.11.11

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) m. W. v. 01.01.2007

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 21.10.2008 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 21.10.2008 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.03.2009 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reiterhof / Alte Amorbacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan -Satzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2008 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 21.10.2008
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 21.10.2008
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 21.10.2008

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 21.10.2008
E	Begründung	in der Fassung vom 21.10.2008

Gesonderter Teil der Begründung

Umweltbericht in der Fassung 02 / 2006

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Schalltechnisches Gutachten in der Fassung vom 06.12.2006

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reiterhof / Alte Amorbacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ausfertigung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 02.03.2009 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Waldürn, 01.12.2011



Markus Günther
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	22.05.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am	20.07.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	am	05.07.2006
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	am	25.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.07.2007

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs
mit Text und Begründung in der Fassung vom 21.10.2008
mit Umweltbericht in der Fassung vom 02/2006
sowie mit den wesentlichen
umweltbezogene Stellungnahmen

gem. § 3 (2) BauGB vom 06.08.2007
bis 07.09.2007

Satzungsbeschluss

in der Fassung vom 21.10.2008

gem. § 10 (1) BauGB am 02.03.2009

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten

gem. § 10 (3) BauGB am 01.02.2011

Waldürn, 01.12.2011



Markus Günther
Markus Günther
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planzeichnung M.1: 500

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen First- und Traufhöhen sowie die Grundflächenzahl gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen First- und Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte.

Firsthöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegem Punkt der Dachhaut.

Traufhöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Traufhöhen dürfen auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 1.50 m überschritten werden. Bei Krüppelwalmdächern dürfen die festgesetzten Traufhöhen im Bereich des Krüppelwalms überschritten werden.

Flächen für Anpflanzungen sind von jeder Überbauung freizuhalten (Ausnahme Einfriedungen).

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Carports und Garagen sind nur im Zusammenhang mit Wohngebäuden auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig und haben zu vorderen Grundstücksgrenzen (zu Erschließungsstraße hin) einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken (welche zwei „vordere“ Grundstücksgrenzen haben), gilt dieser Mindestabstand nur für die Zufahrts-Seite. Zu der zweiten, vorderen Grundstücksgrenze, von der aus keine Zufahrt erfolgt, ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Mit sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO (ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten) ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

5 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

5.1.1 Allgemein

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe GOP Tabelle 2) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß GOP Tabelle 2 zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Pflanzgebote sind innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn, jedoch spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Gebäudebezug vom Grundstückseigentümer umzusetzen.

5.1.2 Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzgebot je Baugrundstück

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mind. 14 - 16 cm Stammumfang), je 25 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste (siehe GOP Tabelle 2) zu entnehmen. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden.

Straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen bzw. -wege innerhalb des Baugebietes ist pro Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste GOP Tabelle 2 mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

5.1.3 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Pflanzflächen sind Gehölzpflanzungen gemäß nachfolgenden Ausführungen durchzuführen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedungen, sind unzulässig.

Eingrünung am westlichen und südlichen Planungsgebietsrand (PG / Pfg. 1)

Entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zu verwenden sind Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm sowie Straucharten, Gehölzarten und -sorten gemäß Artenverwendungsliste (siehe GOP Tabelle 3). Es soll ein relativ geschlossener, baumheckenartiger Gehölzbestand entwickelt werden.

Pflanzabstand zwischen den Bäumen: 8,0 – 16,0 m

2- bis 3-reihige Heckenpflanzung,

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 – 2,0 m

Pflanzabstand zwischen den Sträuchern: 1,5 – 2,0 m

Eingrünung am nordöstlichen Planungsgebietsrand (PG / Pfg. 2)

Entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze ist ein mindestens 3,0 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern gemäß den Darstellungen in Anlage 2 anzulegen. Es soll ein relativ geschlossener, baumheckenartiger Gehölzbestand entwickelt werden. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm sowie Sträucher; Gehölzarten und -sorten gemäß Artenverwendungsliste (siehe GOP Tabelle 2).

Pflanzabstand zwischen den Bäumen: 8,0 – 16,0 m

2-reihige Heckenpflanzung

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 – 1,5 m

Pflanzabstand zwischen den Sträuchern: 1,5 – 2,0 m

5.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Wohnhäuser werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe Darstellung im schalltechnischen Gutachten Büro von Rekowski und Partner, Weinheim, 06.12.2006):

- Nördlicher Teil des Wohngebiets Lärmpegelbereich II
- Südlicher Teil des Wohngebiets Lärmpegelbereich III

Bei schutzbedürftigen Räumen sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Nutzung	erforderliches Schalldämm-Maß R_w der leichten Außenbauteile in Abhängigkeit vom Verhältnis Fensterfläche / Außenwandfläche				
	50%	60%	70%	80%	90%
Musterraum z.B. Wohn- oder Schlafrum)	32 dB	33 dB	34 dB	34 dB	35 dB

C**Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 – 45° zulässig.

2 Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben (Hauptdach-Traufe durchgehend), Gegengiebel (Hauptdach-Traufe unterbrochen) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 3.50 m zulässig. Der Abstand zur Gebäudeaußenkante sowie zu Gebäudetrennwänden hat mind. 1.25 m zu betragen. Der Abstand zur Firstlinie des Hauptdachs muss mind. 1.50 m betragen, gemessen in der Dachschräge. Der Abstand zwischen Dachgauben, Gegengiebeln und Dacheinschnitten hat mind. 1.00 m zu betragen.

- 3 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der Stellplätze sowie der Zugänge und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflasterungen sind zulässig, sofern Fugen und Unterbau wasserdurchlässig ausgeführt werden; Ökopflaster ist zulässig).
- 4 Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1.00 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
- 5 Fassadengestaltung**

Zulässig sind nur verputzte Fassaden sowie Holz-, Sichtbeton- und Sichtmauerwerkfassaden. Die vorgenannten Materialien können miteinander kombiniert werden.
- 6 Einfriedungen**

Mauern sind nur in einer Höhe bis 1.00 m zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes entlang der Grundstücksgrenzen.
- 7 Führung von Telekommunikationsleitungen**

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Walldürn entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 8 Anzahl nachzuweisender Stellplätze**

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

D

Hinweise

- 1 Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- 2 Altlasten**

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien

oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Hinweise zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, soweit die Böden keine Schadstoffe enthalten, humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 Vernässung und Staunässe etc.).

In 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 Einrichtungen 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).

3 Hinweise der Wehrbereichsverwaltung

Das Baugebiet "Reiterhof / Alte Amorbacher Straße" befindet sich im Einwirkungsbereich der Nibelungen-Kaserne Walldürn. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist daher Tag und Nacht zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Stadt Walldürn durch diese rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherrn nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

E

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Die „Eigentümergeinschaft Reiterhof / Alte Amorbacher Straße“ hat als Eigentümerin der überplanten Flurstücke die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beantragt. Ziel ist die Errichtung von ca. 9 Wohnhäusern inklusive der erforderlichen Erschließung auf einer Gesamtfläche von ca. 6730 qm.