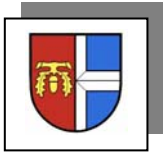


Bebauungsplan
„Auf der krummen Seite“
Gemeinde W A L Z B A C H T A L
OT Jöhlingen

TEIL 1
Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)
Endfassung vom 28.11.2012



Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-architekten.de



TEIL 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird Folgendes festgesetzt.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind: (§ 4 (2) BauNVO)

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: (§ 4 (3) BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

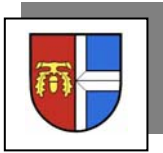
Unzulässig sind: (§ 4 (3) BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (WA)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen nicht mitzurechnen.



1.2 Bauweise

§ 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise (im Plan mit „a“ gekennzeichnet) wird die halboffene Bauweise festgesetzt, d.h. an die mit Pfeil bezeichnete Grenze ist anzubauen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand nach LBO (im Rahmen der überbaubaren Flächen) einzuhalten.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe/Firsthöhe)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO

Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung angegeben. Bei Wandrücksprüngen bis 1,5 m darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenhinterkante in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Die Wandhöhe wird als das senkrecht gemessene Maß vom Fußpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe wird zwischen dem Fußpunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

Die max. Wandhöhe mit Bezug auf das Straßenniveau darf an allen Gebäudeteilen mit Ausnahme nach Satz 2 nicht überschritten werden.

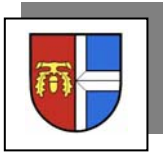
Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus untergeordneten Versprüngen in den Giebelwänden resultieren sowie für Dachaufbauten.

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen Nebenanlagen und private Stellflächen sind auf den Baugrundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den öffentlichen oder privaten Grünflächen.

Vor den Garagen ist zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten, der als Stellplatz angerechnet werden kann.



1.5 Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.6 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

1.6.1 *Festsetzungen für private Grünflächen (Baugrundstücke)*

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Generell sind Bäume und Sträucher, wo immer möglich, zu erhalten. Wo nötig, sind Gehölzschutzmaßnahmen nach RAS LG 4 und DIN 18920 zu treffen.

Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist die Anpflanzung eines Laubbaumes gemäß Pflanzliste vorzusehen.

1.6.2 *Zeitliche und rechtliche Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen*

Die Bepflanzung muss im privaten Bereich spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung und im öffentlichen Raum spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

1.6.3 Befestigte Flächen

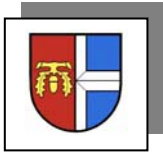
Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen. Ebenso sind die Wohnstraßen mit Drainpflaster auszuführen.

1.6.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt, dass der Oberboden vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben ist und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m zu lagern ist.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.



1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang der Jöhlinger Straße (L 559) ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Das Zufahrtsverbot darf ausnahmsweise im Bereich der festgesetzten Zufahrten bis zu 5,0 m unterbrochen werden.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straße

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

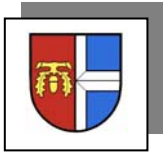
1.9 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den vorgenannten Flächen (siehe Planeintrag) sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Lärmpegelbereich III / IV

- Entlang der Jöhlinger Straße ist ein geschlossener Schallschirm (Höhe 2,30 m), z. B. bestehend aus Garage, Wohnhaus und Nebengebäude, die im Bereich von Abstandsflächen durch Mauern miteinander verbunden sind, zu errichten (von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze). Alternativ kann der Schallschirm auch in Form einer geschlossenen gereihten Bebauung erreicht werden.
- Bei den zu errichtenden Mauern ist der Einbau von Toren zur Durchfahrt zulässig. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind diese jedoch grundsätzlich geschlossen zu halten und nur zum Zweck der Durchfahrt zu öffnen.
- Wohn- und Ruheräume mit Fenstern nach Westen, sowie nach Norden und Süden sind mit Zwangsentlüftung (Schalldämm – Maß mind. 10 dB(A)) auszustatten. Dies gilt auch für Um- und Erweiterungsmaßnahmen für bestehende Gebäude in Einzelbauweise.



- Die Wohngebäude innerhalb der betroffenen Flächen sind dem Lärmpegelbereich III bzw. IV nach DIN 4109, Tab. 8 zuzuordnen und nach Norden (Jöhlinger Straße), sowie nach Westen und Osten mit einem resultierenden Schalldämm – Maß $R_{w, res} > 35 \text{ dB(A)}$ bzw. 40 dB(A) für Außenbauteile auszustatten.
- Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung angegeben.