



Gemeinde Walzbachtal OT Jöhlingen

Bebauungsplan "Gageneck" 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen Endfassung: 29.11.2010

Gemeinde Walzbachtal

OT Jöhlingen

2. Änderung des Bebauungsplans „Gageneck“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	3
Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	3
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	3
3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücks- flächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO).....	4
4. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Grundstücksgrößen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	4
5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)	5
6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	5
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
8. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
9. Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)	7
10. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	7
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
12. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	8
13. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
14. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (i. S. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20)	9
15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	9
16. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	9

Gemeinde Walzbachtal, OT Jöhlingen

2. Änderung zum Bebauungsplan "Gageneck"

Rechtsgrundlagen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der letzten Änderung.
- B. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der letzten Änderung.
- C. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) sowie die Anlage zur PlanzV90, in der Fassung der letzten Änderung.
- D. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der letzten Änderung.
- E. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der letzten Änderung.
- F. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - NatSchG) in der Fassung der letzten Änderung.
- G. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der letzten Änderung.
- H. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der letzten Änderung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als: Allgemeine Wohngebiete – WA

Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baunutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

§ die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO).

§ die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO).

Zur Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundfläche darf unter Einbeziehung der Flächen für Stellplätze, Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und ihren Zufahrten, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1. Die höchst zulässigen Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe bei Hauptgebäuden ist im Planteil festgelegt.

Die Traufhöhe darf um höchstens 2,00 m bei gleichgeneigten Dächern und bei einem Anteil von 40 % der traufseitigen Fassadenlänge überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe wird bei Nebengebäuden wie Garagen auf 3.00 m festgelegt.

2.2.2. Die höchstzulässige Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe bei Hauptgebäuden ist im Planteil festgelegt.

Sind Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so muss ihr First unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

2.2.3. Bezugshöhe

Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der Gehweghinterkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade. Gemessen wird von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenfassade (Traufhöhe), beziehungsweise bis zum First (Firsthöhe).

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von höchstens 50 m gemäß Planeintrag.

3.2. Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung: je Grundstück parallel oder senkrecht zur Straßenkante.

4. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Grundstücksgrößen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2. Größe der Baugrundstücke, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Minimalwerte nicht unterschreiten:

Einzelhäuser	340 m ²
Doppelhaushälften	260 m ²
Reihenhäuser	190 m ² , inklusive Teilgrundstück für Stellfläche und Garage

Ein Einzelhaus i. S. der Festlegung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Wohngebäude mit separatem eigenem Eingang.

Ein Doppelhaus i. S. der Festlegung ist der Zusammenschluss von zwei Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.

Ein Reihnhaus in einer Hausgruppe i. S. der Festlegung ist der Zusammenschluss von mehr als zwei Einzelhäusern unter Wegfall von seitlichen Grenzabständen.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind im Planeintrag festgesetzt.

4.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.3.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 15 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen (Ga), (Ga/St) im Planteil, innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig.

Offene Stellplätze im Vorgartenbereich sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt auf der Zufahrtsseite 5 m.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) beträgt der Mindestabstand 2 m.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung,
- Fernmeldetechnische Sendeanlagen für: Funktelefone und vergleichbare Produkte.

Offene Stellplatzanlagen sind seitlich durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4 m²) mit Laubbäumen gemäß Planeintrag zu gliedern. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 / 14 cm sowie 3 x verpflanzt zu verwenden. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.

Zur Auswahl stehen insbesondere die in Anhang A.2 genannten Baumarten.

4.3.2. **Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nicht zulässig sind:

- Fernmeldetechnische Sendeanlagen für Funktelefone und vergleichbare Produkte.

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

5.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Planeintrag festgesetzt.

6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

6.1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Maßnahmen ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

7.1. Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7.2. **[PFG 1]:** Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensiv genutzte Wiese mit Einzelbäumen oder Baumgruppen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Bäumen (siehe Anhang A.1) vorzunehmen. Die Entwicklung der Wiese ist durch eine Ersteinsaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu fördern. Die Wiese soll zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden.

7.3. **[PFG 2]:** Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist mit standortheimischen (siehe Anhang A.1), ungiftigen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Vorzugsweise sind duftende / aromatische Gehölze (wie bspw. Rosen, Johannisbeere) zu pflanzen.

8. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 8.2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. 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.
- 8.3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m; Schutz vor Vernässung etc.)
- 8.4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- 8.5. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet 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 (siehe §§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- 8.6. 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. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.
- 8.7. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.
- 8.8. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der zuständigen Behörde zu melden.
- 8.9. 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, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
- 8.10. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen dementsprechend dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Offene Stellplätze, Stellplatzanlagen, Zufahrten und Gartenwege sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert kleiner als 0,6 (zum Beispiel unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit groben Fugen u.s.w.) auszuführen.
- 8.11. Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

9. Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

9.1. **[PFG 3]:** Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Regenrückhalteflächen“ als extensiv genutzte Vegetationsbestände vorwiegend wechselfeuchter / wechsellasser Standorte: In Abhängigkeit von der späteren Nutzung als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser sind die entsprechend gekennzeichneten Freiflächen vorwiegend als Wiesen wechselfeuchter / wechsellasser Standortbedingungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mahd in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, voraussichtlich ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben ist insbesondere die Entwicklung wechselfeuchter Glatthaferwiesen, von Kriechstraußgras-Flutrasen oder Rohrglanzgras-Röhrichten. Die Entwicklung der Wiesen ist durch eine Ersteinssaat zu fördern. Randlich sind lückige Gehölzpflanzungen anzulegen (standortheimische Arten, siehe Anhang A.1 sowie auf wechselfeuchten / wechsellassen Standorten auch Schwarz-Erle sowie strauch- und baumförmige Weiden-Arten). Der anzupflanzende Gehölzanteil darf 20 % der Fläche nicht überschreiten. Für Einsaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

9.2. **[PFG 4]:** Die öffentliche Grünfläche als extensiv genutzte Streuobstwiese sowie extensiv genutzte Wiesen bzw. offene Lößböschungen im Bereich des Hohlwegs: Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Auf der westlichen Teilfläche sind ca. 13, auf der östlichen Teilfläche sind ca. 5 (hier entlang der Straßenverkehrsfläche), größtenteils starkwüchsige Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,8 m bis zum untersten Astansatz zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen 12 m nicht unterschreiten. Es sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Zur Auswahl stehen insbesondere die in Anhang A.4 genannten Arten und Sorten. Die Bäume sind gemäß der traditionellen Nutzung zu pflegen. Als Unterkultur ist eine Mähwiese vorzusehen. Die Entwicklung des Grünlands ist durch eine Ersteinssaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu fördern. Angestrebt wird die Entwicklung einer typischen Glatthaferwiese. Je nach Vegetationsentwicklung ist eine zwei- bis dreischürige Mahd durchzuführen. Im Bereich des Hohlwegs sind offene Lößwände anzulegen und die Entwicklung von Magerrasen zu fördern (im Zuge des Planverfahrens werden detaillierte Aussagen zu den entsprechenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen getroffen.)

10. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: hier: Lärmschutzmaßnahmen gemäß Planeintrag – Orientierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.
Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend deren Festlegungen.

LP1 - Z 1. Das ist Lärmpegelbereich 1 – Zone 1:

Für Wohnhäuser in der Baureihe hinter der Lärmschutzwand an der Bundesstraße B 293 gilt: Für Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 incl. ab dem 1. OG erforderlich. Bei dem hier vorliegenden Lärmpegelbereich I muss das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109 mindestens 30 dB betragen.

LP1 - Z 2. Das ist Lärmpegelbereich 1 – Zone 2:

Für Wohnhäuser auf den dafür gekennzeichneten Grundstücken gilt: Für Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 incl. ab dem EG erforderlich. Bei dem hier vorliegenden Lärmpegelbereich I muss das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109 mindestens 30 dB betragen.

Eine genauere Aussage über die im einzelnen erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen und die Festsetzung der Bauschalldämmmaße einzelner Außenbauteile und der Schallschutzklassen für Außenfenster kann jedoch zwangsläufig erst nach Kenntnis der konkreten Baumaßnahmen gemacht werden.

Es wird empfohlen die Auslegung des notwendigen Schallschutzes vor Außenlärm, sowie die bauliche Ausführung durch ein Fachbüro während der Genehmigungs- und Bau-Phase überprüfen zu lassen.

- 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 11.1. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind mittel- bis großkronige, standorttypische Laubbäume zu pflanzen oder vorhandene Bäume zu erhalten. Abweichungen vom Standort sind bei Grenzregelungen sowie zur Sicherung der Erschließungen und der Übersichtlichkeit des Straßenraums bis zu 3,00 m jeweils rechts und links, parallel zur Straße, zulässig.
- 11.2. Folgende Teile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen:
- Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** bis **WA 6** sowie im **WA 8** sind mindestens **35 %** der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Im Wohngebiet **WA 7** sind mindestens **20 %** der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen dürfen nicht bebaut, versiegelt oder befestigt werden.
- 11.3. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Arten siehe insbesondere Pflanzliste A.1).
- Im allgemeinen Wohngebiet **WA** ist als Bestandteil der Gehölzpflanzung mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, vorzusehen.
- Im Wohngebiet **WA 7** ist pro 40 m² der Gehölzpflanzung mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, vorzusehen. Zu erhaltende oder bestehende Bäume, die freiwillig erhalten werden, werden angerechnet.
- 11.4. An den öffentlichen Stellplätzen und im öffentlichen Raum sind Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt sowie Stammumfang 12 / 14 cm zu verwenden. Längsparkstreifen sind durch Pflanzinseln mit Laubbäumen zu gliedern.
- 11.5. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Mit Park- oder Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten. Die Baumscheiben sowie verbleibende Grünflächen entlang von Verkehrswegen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 11.6. Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Pflanzliste A.2 im Anhang.
- 11.7. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann die Unterschreitung dieses Abstandes zugelassen werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten durchzuführen. Siehe dazu Ziffer 13.2.
- Abweichungen vom Standort sind bei Grenzregelungen sowie zur Sicherung der Erschließungen und der Übersichtlichkeit des Straßenraums bis zu 3,00 m jeweils rechts und links, parallel zur Straße, zulässig.
- 11.8. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu setzen. Im Bereich der Lärmschutzwand sind Pflanzungen nur auf der Nordseite durchzuführen. Infrage kommen schlingende oder rankende Pflanzen sowie Weinreben und Spalier-Obstbäume (gemäß Pflanzliste A.3).
- 12. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 12.1. Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
- Öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt;
 - private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude.

- 12.2. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe A.1-A.4 in der Pflanzliste). Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- 13. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 13.1. Zu erhaltende Bäume und Feldgehölze und sonstige festgesetzte Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
- 13.2. Bei Bauarbeiten sind diese gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die mit Erhaltungsbinding dargestellten Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahmen von der Erhaltungsbinding sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, 2 x verpflanzt; Laubbäume als Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm 3 x verpflanzt; Sträucher: Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt). Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit zum Beispiel Schutzplatten oder -ringe zum Schutz der Wurzeln vorzunehmen, die je nach Planung die Reduzierung des Schutzabstandes ermöglichen. Technische Schutzmaßnahmen müssen in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten vorgenommen werden.
- 14. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (i. S. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20)**
- 14.1. Entsprechend den Eintragungen des zeichnerischen Teils sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwässern sowie Führung von Gewässern festgesetzt.
- Der Bau von Regenwasserzisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften näher bestimmt.
- 15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 15.1. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere auch die Rückenstütze von Begrenzungssteinen.
- 15.2. Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.
- 16. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 16.1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.