II . Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichen - Verordnung (PLZ-VO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Auf Grund des § 9 Abs. 1 - 3 (BauGB) in Verbindung mit der BauNVO werden für das Gebiet des Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1. Änderung" folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan rot gestrichelt dargestellt.
(Lageplan M = 1:500 vom 07.12.2010 / Übersichtslageplan M 1:2000 vom 07.12.2010)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 – 9 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

2.1.1. zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende, Betriebe.

2.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

2.2.1. zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke,

2.2.2. nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten

2.3 Kurparkgebiet

zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen, die dem Kurpark und den Kureinrichtungen dienen, wie Musikpavillion, Brunnenanlagen, Sitzgruppen, Spielflächen (bsp. Schach oder Kartentische) und ähnliches. Sportflächen (z.B. Tischtennis oder vergleichbares) sind ausgeschlossen.

2.4 Sondergebiet Kurnebeneinrichtungen SO (§ 11 BauNVO)

2.4.1. zulässig sind:

1. Geschäfts- u. Bürogebäude auch mit Wohnungen
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in ihrer Funktion dem Kurbetrieb am Ort dienen und diesen durch weitere Angebote unterstützen
3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kulturelle soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke, die in ihrer Funktion dem Kurbetrieb am Ort dienen und diesen durch weitere Angebote unterstützen

2.4.2. nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb Grundflächen- und Geschoßflächenzahl siehe ebenfalls Planeinschrieb.

4. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig, soweit sie dem Nutzungszeck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst diesem und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

6. Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Solange die Maßnahme L 398 Lützenhardt-Vesperweiler nicht abgeschlossen ist, gilt, dass bei zukünftigen Baugesuchen der Stauraum jeweils einzelfallbezogen mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen ist.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) ist mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

8. Pflanzliste / Bepflanzungen

Sind im B-Plan Pflanzgebote für ein Flurstück festgesetzt, so ist bei der Bepflanzung die nachfolgend aufgeführte Artenliste bindend. Abweichungen sind zulässig, wenn das Einvernehmen der Naturschutzbehörde vorliegt und im Bauantrag durch entsprechende Erklärung nachgewiesen wird.

Landratsamt Freudenstadt
Untere Naturschutzbehörde

Stand: 1. August 2001

Gehölzliste
der gebräuchlichsten standortheimischen
Baum- und Straucharten
im Landkreis Freudenstadt

Muschelkalkstandorte

Bäume:

Deutscher Name	Botanische Bezeichnung	Höhe	Verwendung	Standort
Bergulme	Ulmus glabra	20 – 25 m	Park- und Alleebaum, Wegränder	Warme, sonnige Standorte auf mittel- bis tiefgründigen, lockeren und frischen Böden; Gefahr durch Ulmensterben
Bruchweide / Knackweide	Salix fragilis	10 – 15 m	Uferbereiche, feuchte Wiesen, oft zusammen mit Schwarzerle	tiefgründige Böden, viel Feuchtigkeit
Eibe	Taxus baccata	10 – 15 m	Baumgruppen, Eingrünungen	Schattholzart, in Jugend empfindlich gegen zuviel Sonne; liebt frische bis feuchte Kalkböden
Elsbeere	Sorbus torminalis	15 – 20 m	Waldrand, Hecken, Feldgehölze	mildes Klima, sonnige, geschützte Lagen, frische, aber nicht vernässende Kalkstandorte
Europäische Lärche	Larix decidua	25 – 35 m	Waldränder, Begrünungen	lichte, freie Lagen auf möglichst lockeren, frischen Böden

Landkreis Freudenstadt

Deutscher Name	Botanische Bezeichnung	Höhe	Verwendung	Standort
Feldahorn	Acer campestre	10 – 15 m	Feldgehölze, Raine, Hecken, Waldränder	sonnseitig, warmtrocken, kalkreich
Hainbuche / Weißbuche	Carpinus betulus	20 – 25 m	Heckenpflanze, Waldränder, Feldgehölze	Wärmeansprüche mäßig, Lichtbedarf gering; gedeiht auch auf kalten Böden oder in Frostlagen. Insgesamt mildere Standortsansprüche; Achtung! Mausschäden!!!
Holzapfel	Malus pumila	4 – 7 m	Gebüsche, Hecken, Waldränder	kalkreiche, frische Böden, lichte Lagen
Holzbirne	Pirus communis	10 – 20 m	Hecken, Gebüsche, Waldränder	tiefgründige, frische, kalkhaltige Böden; sowohl Baum- als auch Strauchform
Kiefer	Pinus silvestris	15 – 20 m	Heckenstreifen, Raine, Trockenhänge	sehr lichtdürftig, außerordentlich anpassungsfähig, relativ unempfindlich gegen Licht und Hitze
Mehlbeere	Sorbus aria .	6 – 12 m	Hecken, Raine	trockene, sonnige Lagen, Kalkböden
Salweide / Palmweide	Salix carprea	Baum- und Strauchformen 7 – 13 m	Waldränder, Hecken, Gehölze, Bienenweide	geringe Standortansprüche, sehr lichtbedürftig
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	20 – 30 m	Alleen, Einzelbaum, „Dorflinde"	gut nährstoffversorgte, frische, lockere Böden, lichtbedürftig, frost- und dürreempfindlich
Schwarzerle / Roterle	Alnus glutinosa	20 m	Ufer, Rekultivierung von Müll- oder Erddeponien	frosthart, in Jugend dürreempfindlich, lichtliebend, tiefgründige, frische-feuchte Böden
Speierling	Sorbus domestica	15 – 20 m	Waldränder, Feldgehölze	mittelgründige, frische Böden, warme, sonnige Lage

Weiden:

Deutscher Name	Botanische Bezeichnung	Höhe	Verwendung	Standort
Bruchweide / Knackweide	Salix fragilis	5 – 15 m	Pionier, an Bach- und Flussufern, Gräben	frisch – nass, Sonne – lichter Schatten
Grauweide / Ascheweide	Salix cinerea	2 – 5 m	Pionier, Uferbefestigung, Gebüsch für Feuchtstandorte	frisch – sehr nass, Sonne – lichter Schatten
Korbweide	Salix viminalis	2 – 10 m	Pionier, Überschwemmungs- und Uferbereich, Weidenhecken, Dorfbegrünung	feucht – nass, volle Sonne, nur breite Tallagen
Mandelweide	Salix triandra	2 – 4 m	Pionier, Uferbefestigung, Weidenhecken	feucht – nass, Sonne – lichter Schatten, nur Tallagen
Purpurweide	Salix purpurea	2 – 6 m	Pionier, Boden- und Uferbefestigung, Gräben, Hecken	mäßig trocken – nass, Sonne – lichter Schatten
Salweide	Salix caprea	3 – 7 m	Pionier, Bodenbefestigung, Waldrand, Feldgehölz, Dorfbegrünung, Ziergehölz	trocken – feucht, Sonne – lichter Schatten

Landkreis Freudenstadt

Landkreis Freudenstadt
Untere Naturschutzbehörde

Stand: 1. August 2001

Gehölzliste

der gebräuchlichsten standortheimischen
Baum- und Straucharten
im Landkreis Freudenstadt

Muschelkalkstandorte

Hecken:

Deutscher Name	Botanische Bezeichnung	Höhe	Verwendung	Standort
Gemeiner Hasel	Corylus avellana	bis 5 m	Bienenweide, bevorzugt Säume	frisch – feucht, alle Böden, Sommer warm
Gemeiner Schneeball	Viburnum Opulus	bis 4 m	nur Wildformen verwenden, giftig	frisch – feucht (staunässevertr.), alle Böden (sonnig) – halbschattig
Hundsrose	Rosa canina	bis 3 m	Bienenweide, Vogelnist- / -nährgehölz	trocken – frisch, sonnig
Kornelkirsche	Cornus mas	bis 4 m Ausläufer	Vogelnist- / -nährgehölz, bodenfestigend, Wurzelwerk	trocken bis frisch, halbschattig, wärmeliebend
Liguster	Ligustrum vulgare	bis 4 m immergrün	Bienenweide, Vogelnist- / -nährgehölz, stark giftig, Schutzgehölz	trocken, sonnig – halbschattig

Landkreis Freudenstadt

Deutscher Name	Botanische Bezeichnung	Höhe	Verwendung	Standort
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	bis 4 m flachwurzelnd	Vogelnist- / -nährgehölz, stark giftig, bodenfestigend	frisch – feucht, sonnig – halbschattig
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	bis 3 m Ausläufer	Bienenweide, Vogelnist- / -nährgehölz, bodenfestigendes Wurzelwerk	trocken – frisch (staunässevertr.), sonnig – halbschattig
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	bis 3 m	Vogelnist- / -nährgehölz, Schmetterlingsnahrung	frisch, halbschattig – schattig
Schlehe	Prunus spinosa	bis 3 m	Bienenweide, Vogelnist- / -nährgehölz, Laubstreu, Lesesteinriegel	trocken – frisch, sonnig, nicht bei Zwetschgen
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	bis 5 m	Bienenweide, Vogelnist- / -nährgehölz, insektenreich	frisch und nährstoffreich, sonnig – halbschattig
Weißdorn (eingriffliger)	Crataegus monogyna	bis 5 m	Bienenweide, Vogelnist- / -nährgehölz, Schutzgehölz für Feldtiere	trocken – feucht, sonnig – halbschattig
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	bis 4 m	Bienenweide Vogelnist- / -nährgehölz, giftig	trocken – / frisch, sonnig

Landkreis Freudenstadt

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung vorhandener Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.

9. Wegebau / Gewässerbau

Im Zuge der vorgesehenen Wegebaumaßnahmen sind in Verbindung mit diesen Renaturierungsmaßnahmen an den Gewässern (Durchgängigkeit, Struktur) durchzuführen, die zu einer Verbesserung der Erlebbarkeit des Gewässers führen sollen. Diese Maßnahmen mit dem Landratsamt Freudenstadt – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen und Teil der für den Wegebau einzuholenden Genehmigungen.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 07.12.2010

Hornberger, Bürgermeister

GEMEINDE WALDACHTAL 23 LANDKREIS FREUDENSTADT

Aufgestellt:
Dornstetten, den
07.12.2010

Verbandsbauamt
GVV-Dornstetten
Albert

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

0. Rechtsgrundlagen

Auf Grund § 74 LBO, Vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform

Bezüglich der Dachformen siehe Planeinschrieb.

2. Dachdeckung

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farbtöne wie z. B. RAL 1011, 1019, 3007, 3009, 6000, 6011 o. ä, zu verwenden.
Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig, sie müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material bestehen.
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt muss bei Dachmaterialien auf Kupfer, Blei und Zink verzichtet werden oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (sieh Verordnung des UVM vom 23.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).
Dies gilt auch für Fassadenbekleidungen.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 35°, als stehende Gaupen bis max. ½ der Gebäudelänge. Sie sollten einmal unterteilt sein. Der Abstand zum Hauptfirst sollte mind. 1,0 m (Ansichtsmaß) betragen. Die Außenhaut der Gaupen sollte den Materialien des Hauptgebäudes entsprechen. Die Ansichtsfläche der Gaupe(n) darf max. 1,40 m hoch sein, dies gilt für Schleppgauben.
Bei Gaupen mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein. Aufbauten bei Fabrikations- und Lagerhallen usw. (z.B. Entlüftungen, Lichtkuppeln u.ä.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,50 m betragen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

4. Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der Straßen dürfen 80 cm nicht überschreiten. Sofern talseitig Stützmauern erforderlich werden, so dürfen diese 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

5. Geländegestaltung

Bei notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sollte der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig verändert werden, wobei auf die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen ist.
Das Gelände ist in den Baugesuchen darzustellen.
Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die vorhandene Topographie eine sinnvolle Bebauung ansonsten verhindern würde. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen und wird gemeinsam mit dem Verbandsbauamt festgestellt.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Um das Ortsbild mit Grün zu durchsetzen, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Die Einstreuung von Großgrün (kronenbildende Bäume) ist wünschenswert.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Bei geplanten Bauvorhaben ist zu prüfen, ob das unverschmutzte Niederschlagswasser entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 schadlos und breitflächig zur Versickerung oder einem Oberflächengewässer zugeleitet werden kann.

8. Leitungen / Antennen

Die bestehenden Gebäude werden über Freileitungen versorgt. Dies gilt ebenfalls für zukünftige Gebäude. Freistehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk sind nicht zugelassen. Auf oder an jeder baulichen Anlage darf nur eine Antenne angebracht werden.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 07.12.2010

Hornberger, Bürgermeister

GEMEINDE WALDACHTAL 23 LANDKREIS FREUDENSTADT

Aufgestellt:
Dornstetten, den
07.12.2010

i.V. Albert

Verbandsbauamt
GVV-Dornstetten
Albert

IV. Hinweise

1. In den Baugesuchunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen, auch wenn sie erst später errichtet werden, darzustellen.
2. Dem Baugesuch sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandener Gebäude, beizufügen.
3. Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt zu beantragen (§ 18 Vermessungsgesetz).
4. Der Eigentümer hat das Anbringen von
   - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und
   - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.
   - Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.
5. Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen). Mutterboden kann auch auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verbesserung der natürlichen Standorteigenschaften verwendet werden.
6. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Moltkestrasse 74, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.
7. Auch außerhalb der bebauten Gebiete sind möglicherweise nicht nur archäologische, sondern auch gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützte Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorhanden. Ob diese Eigenschaften im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, ist jeweils mit dem Referat 26 Denkmalschutz des Regierungspräsidiums Karlsruhe abzustimmen.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 07.12.2010

Hornberger, Bürgermeister

Aufgestellt:
Dornstetten, den
07.12.2010

i.V. Albert
Verbandsbauamt
GVV-Dornstetten
Albert

Impressum:
Die Gesamtunterlage wurde vom Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten im Auftrag der Gemeinde Waldachtal erarbeitet. Verantwortlicher Architekt war Herr Albert. Die Gesamtunterlage besteht aus:
Bebauungsplan (graphischer Teil)
Übersichtlageplan
Textteil mit: Begründung
Planungsrechtlichen Festsetzungen
Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
Hinweisen