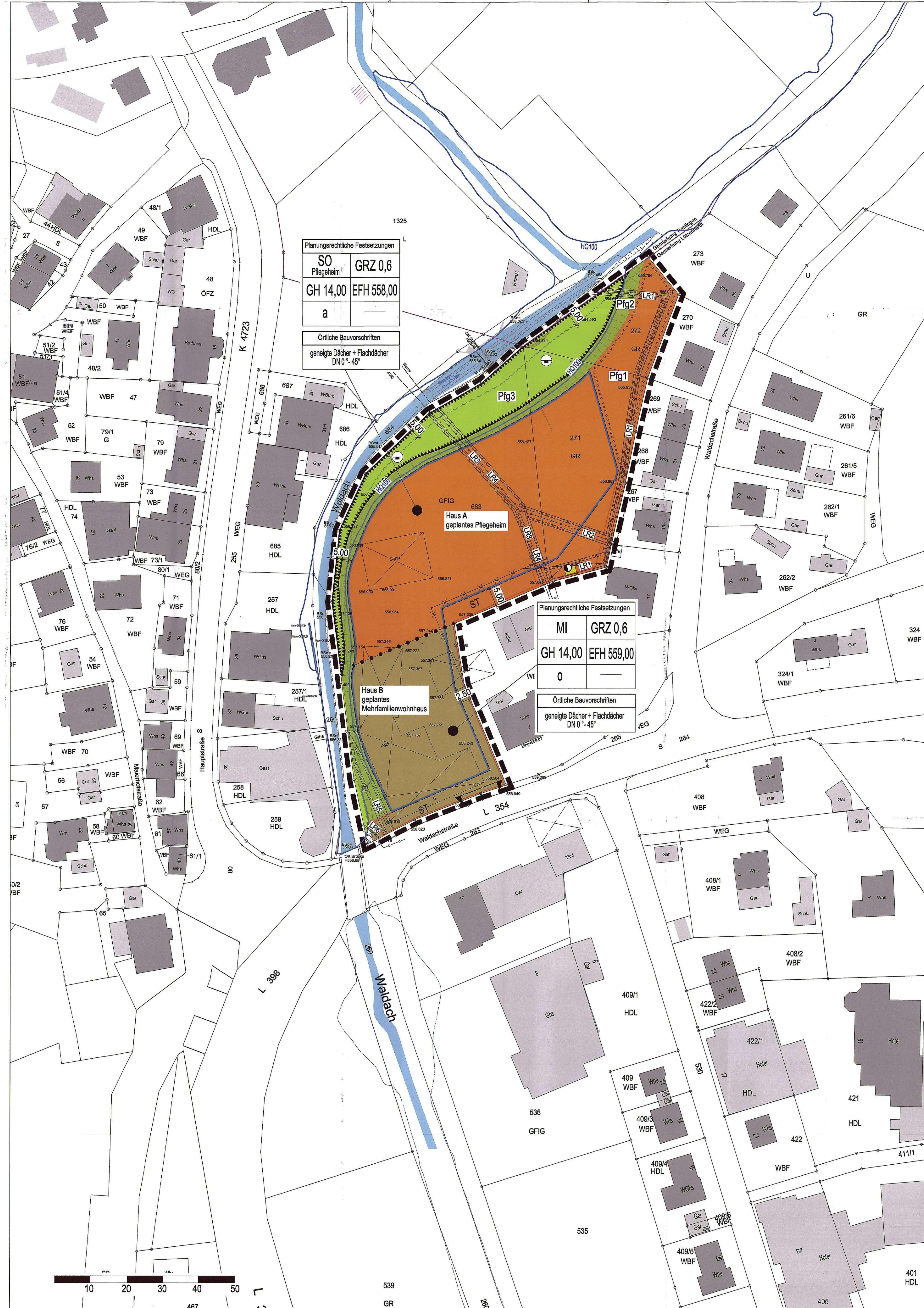

TEIL I : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) — i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) — i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) — vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

SO Pflegeheim — 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) — § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Pflegeheim

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die einem Pflegeheim dienen, vorrangig beispielsweise:
- Dauerpflege
- Kurzzeitpflege
- Tagespflege
- Wohnen mit Service

Zulässig ist darüber hinaus ein Café-Gastronomiebetrieb u.a. mit Mittagstisch.

MI — 1.1.2 Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO

1.1.2.1 Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: — § 6 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,6 — 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen/Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

GH 14,00 — 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, z.B. durch technische Aufbauten, Oberlichter, Treppenhäuser, Überfahrten sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 10 % der Dachfläche zulässig. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 80 % der Dachfläche zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) — § 9 (3) BauGB

EFH 559,00* — 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag.

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.
Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,25 m zulässig.

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

o — 1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

a — 1.4.2 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.5 überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig.
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

1.6 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

1.6.1 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (TGa) / Stellplätze im Innenbereich / Anlieferung — § 9 (1) 11 BauGB

1.7 Flächen für Garagen, Stellplätze (ST) und Zufahrten — § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten zzgl. Einhausungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.8 Fläche für Versorgungsanlagen — § 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstation

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.10 Hauptversorgungsleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
- vorhandene Schmutzwasserleitungen (DN 900 + DN 300) mit Schutzstreifen
- vorhandene Wasserleitung (110 - PE - HD) mit Schutzstreifen
- vorhandene Regenwasserleitung (DN 800) mit Schutzstreifen
- geplante / vorhandene Stromleitung mit Schutzstreifen

1.11 Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

1.11.1 private Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: geplante Überschwemmungsfläche, Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.3

Zweckbestimmung: geplante Böschungen, Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.2

1.12 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft — § 9 (1) 16 BauGB

- 5 m Gewässerrandstreifen des Bachlaufes der Waldach

1.13 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen — § 9 (1) 17 BauGB

Abgrabungen: hier: geplante Überschwemmungsfläche, Bodenabtrag

1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20,25 BauGB, § 9 (1) 15 BauGB

1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung — § 9 (1) 20,25 BauGB

1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 20,25 BauGB

Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.1
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

1.14.1.2 Pflanzgebote — § 9 (1) 20,25a BauGB

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung
Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm. Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung
Gehölze:
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.
Im Bereich der Bebauung ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.
Strauchgruppen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 2 Straucharten zu verwenden.

Pfg1 — 1.14.1.2.1 Pflanzgebot 1 - Umbruchlose Ansaat von insektenfreundlichen Gras- und Kräutermischung — § 9 (1) 25a BauGB

Umbruchlose Ansaat einer artenreichen Blumenwiese. Saatgutmischung aus 50 % Gräser und Blumen. Beispielsweise Saatgutmischung Nr. 1 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbarer Artenmischungen. Schaffung eines Nahrungshabitats für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Pfg2 — 1.14.1.2.2 Pflanzgebot 2 — § 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzung von blühenden und fruchttragenden Sträuchern sowie von einzelnen Bäumen entlang der Böschungsoberkante außerhalb des HQ 100 Bereich als Nahrungs- und Bruthabitat. Die Pflanzung erfolgt in kleineren Gruppen von 3 - 5 Pflanzen unterschiedlicher Arten (siehe Pflanzliste). Insgesamt sind 5 Strauchgruppen und 6 Einzelbäume zu pflanzen. Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).

Pfg3 — 1.14.1.2.3 Pflanzgebot 3 — § 9 (1) 25a BauGB

Ansaat einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur im extensiv gepflegten Ufer- und Überschwemmungsbereich entlang der Waldach. Saatgutmischung aus 50 % Gräser und Blumen. Beispielsweise Saatgutmischung Nr. 7 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbarer Artenmischungen. Schaffung eines Nahrungshabitats für Insekten, Vögel und Fledermäuse sowie eines Deckungsbereichs für Amphibien.
Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).

1.14.2 Pflanzlisten

Bäume:

Traubeneiche *Quercus petraea*	Silberweide *Salix alba*
Hänge-Birke *Acer pseudoplatanus*	Korbweide *Saliv vinimalis*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*	Felsenbirne *Amelanchier ovalis*
Schwarzpappel *Populus nigra*	Liguster *Ligustrum vulgare*
Sal-Weide *Salix caprea*	

Sträucher:

Gemeine Hasel *Corylus avellana*	Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Echte Mehlbeere *Sorbus aria*	Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*	Gewöhnlicher Spindelstrauch *Euonymus europaeus*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*	Breitblättriges Pfaffenhütchen *Euonymus latifolius*
Roter Holunder *Sambucus racemosa*	

1.14.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG — § 9 (1) 20 BauGB

Fledermaus:
- Da hier reine Sommerquartiere betroffen sind, ist die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 1. März vorzusehen.
- Als Ersatz für die Männchenquartiere sind 10 Fledermauswandsysteme (Fa. Schwegler, Unterputz: Typ 3 FE oder alternativ Aufputz: Typ 1 FTH) vorgesehen. Dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.
- Da die Arbeiten voraussichtlich sich über einen längeren Zeitraum erstrecken können sind aus Gründen der ökologisch-funktionalen Kontinuität der Lebensstätte an der angrenzenden Scheune Fledermausbretter anzubringen. Die Fledermausbretter sind gemäß der Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung herzustellen. Sie sind unmittelbar nach den Abrissarbeiten, jedoch bis spätestens zum 1. März fachgerecht und funktionsfähig zu montierten. Auch dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.
- Zur Unterstützung der Nahrungssituation für die Fledermäuse sind blütenreiche Wiesenansaaten aus autochthonem Saatgut und am Gewässer insektenfreundliche Gehölze vorgesehen.

Vögel:
- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. - 28-02.) stattfinden.
- Durch die Bebauung entfällt ein Bruthabitat der Bachstelze. Die Art kann durch Aufhängen von **3** geeigneten Halbhöhlen als Nistkasten an den Bäumen entlang der Waldach oder entlang der neuentstehenden Bauwerke in ihrem Bestand unterstützt werden.
Der Standort der Halbhöhlen ist durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen.

Beleuchtungen:
Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst:
a. Beleuchtung der freien Landschaft, insbesondere in Richtung Waldach, ist zum Schutz der vorkommenden Fledermäuse unzulässig.
b. Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
c. Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
d. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
e. Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
f. Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
g. Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
h. Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
i. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
j. Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
k. Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
l. Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

1.15 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

LR1 - Leitungsrecht Stromleitung zugunsten der Versorgungsträger
LR2 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten der Gemeinde
LR3 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Gemeinde
LR4 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten des Abwasserzweckverband (AZV) Oberes Waldachtal
LR5 - Geh- und Fahrrecht (Unterhaltungsweg als Zufahrt zum Gewässer) zugunsten der Gemeinde
LR6 - Leitungsrecht Regenwasserleitung zugunsten der Gemeinde
Die mit Leitungsrechten versehen Flächen dürfen in Abstimmung mit der Gemeinde/ Versorgungsträger überbaut werden. Die Zugänglichkeit für Unterhalt und Instandsetzung ist mit der Gemeinde/Versorgungsträger abzustimmen.

1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung, Büro ACCON GmbH, Augsburg vom 01.09.2020)
- Die Tiefgaragenrampe im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist auf Länge der Ostfassade des künftigen Wohngebäudes Haus B einzuhausen.
- An der Südfassade des Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) sind öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig.
- Regenablaufrinne und Garagentor der Tiefgarage sind nach dem Stand der Technik lärmmindernd auszuführen.
- Die Fahrbahnoberfläche der Rampe der Tiefgarage ist eben auszuführen.
- Zufahrten und Fahrgassen sind zu asphaltieren.
Schallschutzmaßnahmen, sofern erforderlich, werden im Baugenehmigungsverfahren geplant und mit dem LRA abgestimmt.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen — BauGB

1.17.1 Planbereich — § 9 (7) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung — § 16 (5)

1.17.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	——

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 - Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
4 - Höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
5 - Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6a) BauGB

2.1 Überschwemmungsgebiet

Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
(In Abstimmung mit dem LRA - Wasserwirtschaftsamt wurde im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.)

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 1320 — Flurstücknummern (beispielhaft)
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- vorhandene Böschungen
- vorhandener Bachlauf der Waldach
- 5.00 — Maßlinie (beispielhaft)
- Gemarkungsgrenze
- 556,127 / BSo= 555.51 — vorhandene Geländehöhen / Höhen (beispielhaft)
- Gestaltung in der Waldach / Böschungen / Mauern / Fließrichtung (beispielhaft)
- geplanter Gebäudeabbruch

3.2 Unterirdische Leitungen
Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben.
Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

3.3 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 Niederschlagswasser
Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

3.6 Hochwasserschutz
HQ100
Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100.
Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

3.7 Höhensystem
Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

3.8 L354
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein gesammeltes Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücksfläche zugeleitet wird. Bei notwendigen Inanspruchnahmen der Straßengrundstücksfläche für Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind Planunterlagen mit Angabe über Leitungsart, -führung, Rohrart, Durchmesser, Verlegetiefe und vorgesehener Bauweise beim Straßenbauamt des Landkreises Freudenstadt, Herrn Weigold, einzureichen.

3.9 Geotechnik
Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im westlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm, im östlichen Teil holozäner Auensand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
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.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann

3.10 Waldach
Die Entwässerung und schadlose Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in die Waldach ist in einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

3.11 Abbrucharbeiten
Durch die gewerbliche Vornutzung ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass möglicherweise kleinräumige Bodenverun-reinigungen entstanden sind.
Bei den Rückbauarbeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf sensorische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) zu richten. Sollten sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freudenstadt - Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft - einzuschalten.

3.12 Maßnahmen zum Artenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die in die Bilanzierung aufgenommenen Maßnahmen dauerhaft mittels entsprechender Pflege zu unterhalten sind. Eine einmalige Ansaat/Pflanzung ist nicht ausreichend.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 30.11.2020

TEIL II : ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg — i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg — i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Es wird Folgendes festgesetzt:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

1. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entspr echen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

1.2 Dachform — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten.
Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen — § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.6 Werbeanlagen — § 74 (1) 3 LBO

Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.11.2020

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	15.05.2018
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	30.11.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	30.11.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom	10.12.2018
	bis	18.01.2019
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	19.11.2019
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	28.04.2020
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und 3. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	22.09.2020
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	13.12.2019
Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	08.05.2020
Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	09.10.2020
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 30.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom	02.01.2020
	bis	07.02.2020
2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.04.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom	18.05.2020
	bis	19.06.2020
3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 02.09.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom	19.10.2020
	bis	20.11.2020
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	15.12.2020

Gemeinde Waldachtal, den 15.12.2020 — A. Grassi (Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgmäß durchgeführt.

Gemeinde Waldachtal, den 15.12.2020 — A. Grassi (Bürgermeisterin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen am 15.01.2021

Gemeinde Waldachtal, den 02.02.2021 — A. Grassi (Bürgermeisterin)

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Ortsmitte - 1. Änderung" tritt im Geltungsbereich außer Kraft.

GEMEINDE WALDACHTAL

LAGEPLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"WOHNEN AN DER WALDACH"

M. 1:500

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann Stadtplanung
Mühlstraße 10
88079 Langenargen
Tel. (075 43) 302 88 12
Mobil (0173) 599 23 75

AUFTRAGGEBER
Hauptverwaltung Waldachtal
Theodor-Heuss-Str. 10
72178 Waldachtal-Tumlingen
Telefon: 07443 96340
Telefax: 07443 963425

DATUM: 30.11.2020

PLANVERFASSER: Rainer Waßmann

AUFTRAGGEBER: Annick Grassi, Bürgermeisterin

REG.-NR.:

Fertigung