

Stadt Waldkirch

Stadtteil Kollnau

Bebauungsplan "Schloßbergstraße I"

Textliche Festsetzungen

Planung:

Stadt Waldkirch
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1 – 5
79183 Waldkirch

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58)
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 754)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-15 BAUNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.2 In Allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen) Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

1.2 MISCHGEBIET (MI) gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1.1 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nrn. 7 u. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2.2 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2.2.1 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21 BAUNVO)

2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB) im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- 2.1.1 Als max. Traufhöhe wird 6,50 m bei höchstens zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.
- 2.1.2 Die max. Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, der im zeichnerischen Teil dargestellten Höhe von 270,50 m ü.NN. und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
- 2.1.3 Als max. Firsthöhe wird 12,50 m festgesetzt. Gemessen vom unteren Bezugspunkt, der im zeichnerischen Teil dargestellten Höhe von 270,50 m ü.NN. an der Gebäudemitte.
- 2.2 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB) im Mischgebiet
 - 2.2.1 Die max. Traufhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt.
 - 2.2.2 Die max. Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, der im zeichnerischen Teil dargestellten Höhe von 270,50 m ü.NN. und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
 - 2.2.3 Als max. Firsthöhe wird 13,00 m festgesetzt. Gemessen vom unteren Bezugspunkt, der im zeichnerischen Teil dargestellten Höhe von 270,50 m ü.NN. an der Gebäudemitte.
 - 2.2.4 Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich auf die Gewerbeeinheiten im Mischgebiet.
 - 2.2.5 Für Wohngebäude im Mischgebiet gelten die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes.
- 2.3 Grundflächenflächenzahl (GRZ) 0,60
Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,60
3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
 - 3.2 Im Mischgebiet (MI) sind Garagen und Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
4. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)
 - 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen bis zu 25 m³ auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Die max. Gesamthöhe von Nebenanlagen wird auf 3 m festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die im zeichnerischen Teil dargestellte Höhe von 270,50 m ü.NN..
5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUGRENZEN (§§ 22; 23 BAUNVO)
 - 5.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.1.1 Auf die Festsetzung von Baugrenzen bzw. -Linien wird verzichtet.
 - 5.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig.
 - 5.1.3 Die max. Gebäudelänge wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 24 m festgesetzt. Die max. Gebäudebreite wird auf 12 m festgesetzt.
 - 5.2 Mischgebiet
 - 5.2.1 Offene Bauweise (o)
6. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

7. FLÄCHEN ZUR ABFALLBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird eine Fläche zur Abfallbeseitigung bzw. zum Abstellen von Müllgefäßen in einer Größe von 5 x 5 m festgesetzt.

8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen durchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Die Hauptzufahrt von der Schloßbergstraße zum allgemeinen Wohngebiet ist hiervon ausgenommen.

8.2 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse, Tiefgaragen u.ä.), die das vorhandene, natürliche Geländenniveau eingreifen, müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne ("weiße Wanne" nach DIN) ausgebildet werden.

8. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 20, 25a u. b BAUGB)

8.1 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

8.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

C. HINWEISE

1. SOLARNUTZUNG

Ein besonderes Anliegen der Stadt Waldkirch ist die Nutzung der Sonnenenergie. Den Grundstücksbesitzern wird deshalb empfohlen, alle Möglichkeiten der aktiven und passiven Solarnutzung auszuschöpfen.

2. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761-20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

3. BODENSCHUTZ

3.1 Im Planbereich stehen als Baugrund unbekannt mächtige Talsetimente der Elz an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.2 Es besteht immer die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich und Abfallablagerungen) unverzüglich der Stadt Waldkirch oder dem Landratsamt Emmendingen anzuzeigen.
- 3.3 Das Baugebiet liegt in der Talau e Elz, in einem Bereich, bei dem die Böden durch Abschwemmungen aus mittelalterlichem Bergbau belastet sein können. Es ist daher eine orientierende Erkundung des Bodens auf die Schwermetalle Blei, Cadmium und Arsen zu veranlassen.

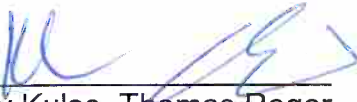
Allgemeine Hinweise

- a.) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen soll unterbleiben.
- b.) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c.) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d.) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urlandes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- e.) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- f.) Als Fremdanteil zur Auffüllung im Baugebiet darf nur reiner Erdaushub, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) bzw. die ZO-Werte der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einhält.

4. VORBEUGENDER GESUNDHEITSSCHUTZ

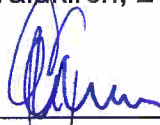
Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollte bei der Grünplanung insbesondere bei Wohnbebauung auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle und Birke verzichtet werden.

Planverfasser: Detlev Kulse, Thomas Reger
Stadt Waldkirch
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1 – 5
79183 Waldkirch



Detlev Kulse, Thomas Reger

Stadt Waldkirch, 21.09.2005



Richard Leibinger, Bürgermeister



Durch Bekanntmachung am 01. Dez. 2005
nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.





Bürgermeister

ANHANG**VORSCHLÄGE ZUR PFLANZENAUSWAHL**

Die planerische Vorgabe einer gesamtheitlichen ökologischen Stadtentwicklung beinhaltet auch die Verwendung vorwiegend heimischer oder naturnaher Pflanzen bei der Durchgrünung öffentlicher und privater Freiflächen. Neu zu erstellende Pflanzungen sollten einen naturnahen Charakter erhalten.

Wo möglich sollte auch Spontanvegetationen ein Raum zur Entwicklung zugebilligt werden.

Die unten aufgeführte Pflanzenliste stellt eine Auswahl geeigneter Pflanzen vor, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Art, Gattung	Sorten (Vorschlag)	Deutscher Name
1.0 Bäume		
<u>Klein- bis mittelkronige Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung sowie für private Gartenanlagen</u>		
Acer campestre		Feldahorn
Acer platanoides	Globosum	Kugelahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Carpinus betulus	Fastigiata	Säulen- Hainbuche
Crataegus laevigata	Paul's Scarlet	Rotdorn
Crataegus prunifolia		Pflaumendorn
Prunus cerasifera	Nigra	Zierpflaume
Prunus serrulata	Kanzan	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Chanticleer	Zierbirne
Robinia pseudoacacia	Umbracullifera	Kugelrobinie
Sorbus aria		Mehlbeere
Sorbus aucuparia		Eberesche
Sorbus intermedia	Browsers	Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca	Fastigiata	Thüringische Säulen-
Eberesche		
<u>Obstbäume</u>		
Juglans regia	veredelt/ unveredelt	Walnuß
Malus Hybriden	in Sorten	Apfel
Prunus Hybriden	in Sorten	Pflaume
Pyrus Hybriden	in Sorten	Birne
Sorbus domestica		Speierling

2.0 Sträucher

Einheimische Sträucher

Buxus sempervirens		Buchsbaum
Colutea arborescens		Blasenstrauch
Corylus avellana		Haselstrauch
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Crataegus monogyna		Weißdorn eingriffelig
Ligustrum vulgare		Liguster
Prunus spinosa		Schlehe
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Rhamnus frangula		Faulbaum
Rosa rubrifolia		Hechtrose
Rosa rubiginosa		Weinrose
Rosa spinosissima		Bibernellrose
Rosa canina		Hundsrose
Salix ssp.	in Sorten	Weide
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa		Roter Holunder
Taxus baccata	in Sorten	Eibe
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecken als Einfriedungen

Acer campestre		Feldahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Fagus sylvatica		Buche
Ligustrum vulg. / L. ovalifolium		Liguster
Ribes alpinum	Schmidt	Alpenbeere

Stadt Waldkirch

Stadtteil Kollnau

Plangebiet "Schloßbergstraße I"

Örtliche Bauvorschriften

Planung:

Stadt Waldkirch
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1 – 5
79183 Waldkirch

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)
2. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. DÄCHER (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind rotbraune bis braune Farbtöne zu verwenden.
- 1.1.2 Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen
- 1.1.3 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortgängen muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Dacheinschnitte sind min. zu einem Drittel zu überdachen.
- 1.1.4 Der Anschnitt von Dachaufbauten und -einschnitten mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.
- 1.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen gestattet.

1.2 Mischgebiet

- 1.2.1 Die Gebäude für Gewerbeeinheiten sind mit Sattel- oder Pultdächern von 7° - 20° auszuführen.
- 1.2.2 Für die Wohngebäude im Mischgebiet gelten die Vorschriften der Dächer im Allgemeinen Wohngebiet.

1.3 Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen

- 1.3.1 Die Dächer der Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen sind mit Flach- oder flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung von 0° - 15° auszuführen. Diese sind zu begrünen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen im Allgemeinen Wohngebiet die Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Im Mischgebiet dürfen sie 3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.


3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO)

- 3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

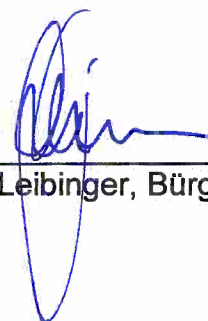
4. ANTENNEN (§ 74 ABS. 1 NR. 4 LBO)
 - 4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
 - 4.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 5 LBO)
 - 6.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
6. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)
 - 6.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der rechnerische Nachweis für die Versickerung nicht geführt werden kann.
 - 6.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.
 - 7.3 Niederschlagsverordnung
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 und das Arbeitsblatt 138 ATV (Abwassertechnische Vereinigung), Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht-schädlichem Niederschlagswasser, sind zu beachten.

Planverfasser: Detlev Kulse, Thomas Reger
Stadt Waldkirch
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1 – 5
79183 Waldkirch

Stadt Waldkirch, 21.09.2005



Detlev Kulse, Thomas Reger

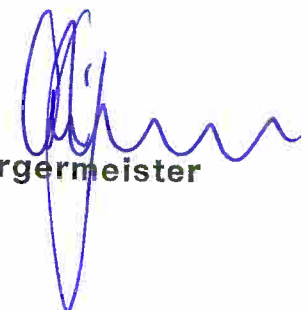


Richard Leibinger, Bürgermeister



Durch Bekanntmachung am 01. Dez. 2005
nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.





Bürgermeister