

# GEMEINDE WALDACHTAL

Landkreis Freudenstadt

## BEBAUUNGSPLAN „Waldachtäle“ 2. Erweiterung

auf Gemarkung Oberwaldach

### TEXTTEIL:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2018 (GBl. S. 221).

Gemeindeordnung (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan im Maßstab 1:500 dunkelgrau gestrichelt dargestellt.

2. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1. **Art** der baulichen Nutzung

a) Für die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung) gilt:

Zulässig sind: - Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

b) Für die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung) gilt:

Zulässig sind: Anlagen zur Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, hier Standort für ein Quartiersheizhaus zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit Nahwärme.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (Baumassenzahl) und die Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) maßgebend.

Die im Lageplan eingetragene Gebäudehöhe (Traufhöhe) bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Für die Bauweise sind die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) maßgebend, offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser sind zugelassen. Geschosswohnungsbau über max. zwei Bauplätze soll ermöglicht werden.

## 4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Die überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan gekennzeichneten Baugrenzen dargestellt.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Für die Stellung baulicher Anlagen sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

## 6. Nebengebäude

6.1. Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Weg) und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gartenhaus oder eine Geschirrhütte als Nebenanlage im Sinne vom §14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung).

### 6.2. Größe und Gestaltung der Nebengebäude

- a) Die zulässige Größe der Nebengebäude wird je Baugrundstück bis zu 25 cbm umbauten Raum und die zulässige Traufhöhe auf jeweils 2,20m begrenzt.
- b) Die zulässige Größe der Gewächshäuser wird wie in a) begrenzt. Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1. Garagen und Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschossflächen nicht anzurechnen.
- 7.2. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.3. Garagen sind mit geneigten Dächern (siehe hierzu Pkt. 10ff) auszustatten oder in den Hauptbaukörper einzubeziehen.
- 7.4. Carports sind mit geneigten Dächern auszustatten (analog Garagen).
- 7.5. Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 6,00m über die gesamte Zufahrtsbreite einzuhalten.

8. Erhaltung Sträucher und Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Vorgaben sind entsprechend den Eintragungen im Plan zu verwirklichen und regelmäßig zu unterhalten.

Dazu gehört vor allem die dauerhafte Niederhaltung des Bewuchses (Niederwaldbewirtschaftung) auf dem Flst.-Nr. 129/1 und teilweise Flst.-Nr. 128.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

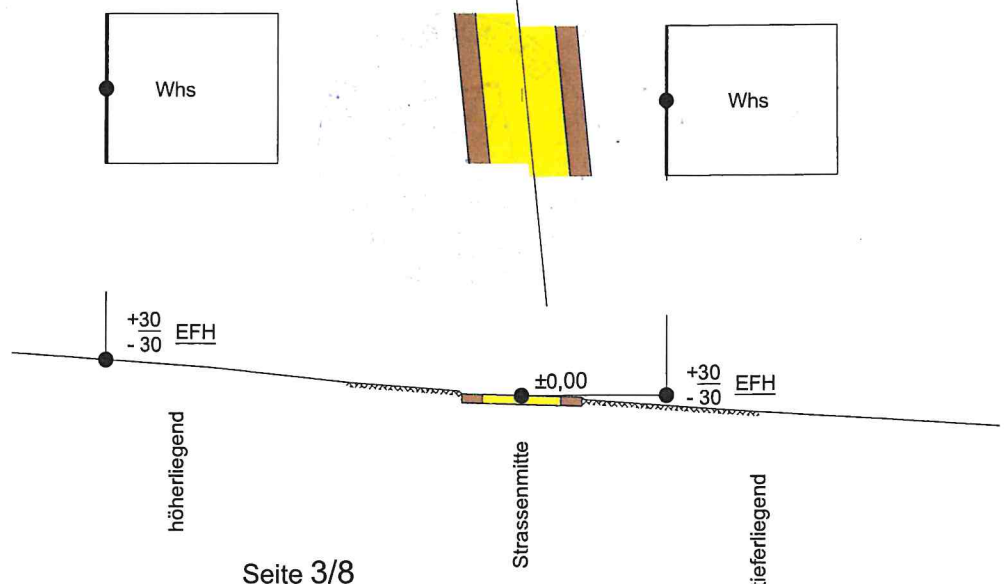
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützen und Fundamente, sowie Böschungen und Geländeänderungen werden im anschließenden Privatgrundstück angelegt. Sie sind vom Grundstückseigentümer zu unterhalten und zu pflegen.

Soweit die Böschungsbreite in der senkrechten Projektion 1,50m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Sie müssen mind. 50cm innerhalb des Bauplatzes stehen und sind im Baugesuch darzustellen.

10. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (bei PD die niedere TH) und Firsthöhe in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH=Rohfußbodenhöhe) festgelegt. Sofern im Lageplan keine Erdgeschossfußbodenhöhe eingetragen ist, gilt Folgendes:

- 10.1. Für die tieferliegenden Bauplätze Nr. 1-4 ist die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekanten auf Höhe der Straßenoberkante (Straßenmitte) ( $\pm 0,30m$ ) festzulegen.
- 10.2. Für die höherliegenden Bauplätze Nr. 5-8 ist die EFH gemessen in der Mitte der hangseitigen Gebäudekante in Bezug auf die mittlere natürliche hangseitige Geländeoberfläche ( $\pm 0,30m$ ) festzulegen (Mittelwert auf Hauslänge bezogen).
- 10.3. Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohfußbodenhöhe.
- 10.4. Im Bauantrag muss die festgelegte EFH mittels Schnittes und Ansicht vom Planverfasser nachgewiesen werden.



11. Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grundlage ist die Trennkanalisation, d.h.:

11.1. Schmutzwasser für häusliches Abwasser und Niederschlagswasser von Straßen und Wegen. Die Ableitung erfolgt zur Verbandskläranlage Vörbach.

11.2. Regenwasserableitung:

- a) unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über Regenwasserkanal.
- b) vorkommendes Schichtwasser in Baugruben, siehe a).

11.3. Versickerung und Rückhaltung:

- a) Die Ableitung 11.2a) muss über eine Hauszisterne mit Versickerungsfunktion geführt werden (Speicher-Puffer: 2:1).
- b) Überlauf in Regenwasserkanal.

11.4. Oberflächenwasser:

- a) Oberflächenwasser von der Ochsenweide oberhalb des Baugebietes sollte mittels Schutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück beegnet werden. Damm mit Retentionsmulde o.ä.

11.5. Zu beachten ist, dass Kupfer-, Zink- oder Blei gedeckte Dachflächen durch Beschichtung oder ähnliche Weise gegen Verwitterung und damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden müssen (siehe Verordnung des UVM vom 23.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

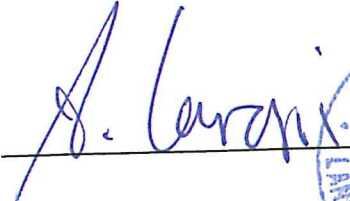
12. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

12.1. Grundlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.07.2021 (Seite 37 ff).

12.2. Die dort formulierten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Ausgefertigt:

Waldachtal, den 25.01.2022



Annick Grassi  
Bürgermeisterin



  
IB GALL+GÄRTNER  
Pfalzgrafenweiler