

**GEMEINDE WALDACHTAL  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"MARTINSKIRCHLE - 6. ÄNDERUNG"  
in Waldachtal - Tumlingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 18.12.2018

**GEMEINDE WALDACHTAL  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"MARTINSKIRCHLE - 6. ÄNDERUNG"**

**in Waldachtal - Tumlingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Das 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. 3786)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. Vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 99) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### **1. GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

### **2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **2.1. WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **Zulässig sind:**

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

##### **Ausnahme können zugelassen werden:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

##### **Nicht zugelassen werden:**

1. Tankstellen.

### **3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### **3.1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

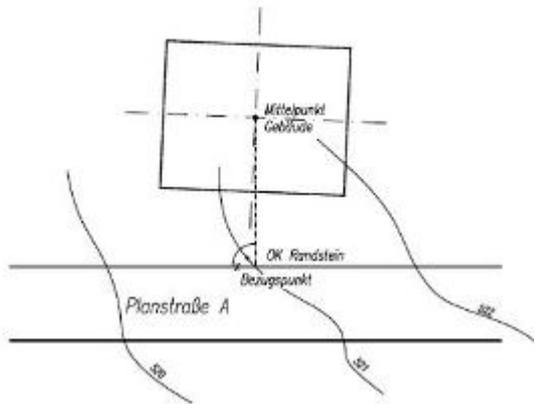
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

**Die EFH wird wie folgt ermittelt, wobei Abweichungen um bis zu + 0,5 /- 0,7 m zulässig sind:**

Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der Erschließungsstraßen 'Im Martinskirchle' oder Albert-Schweizer-Straße (OK Randstein) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (vgl. Skizze A).

Skizze A



### 3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

### 3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

### 4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen.

### 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 6. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

### 7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. des befestigten Gehwegs von mindestens 1,50 m einhalten. Bei Senkrechtaufstellung ist ein Stauraum von mindestens 5 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. des befestigten Gehwegs einzuhalten.

#### **8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)**

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

#### **9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Das anfallende Abwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeführt.

Bei Neubauten ist ein Trennsystem bis zum Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal zu errichten.

#### **10. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den bestehenden Verkehrsflächen zulässig.

#### **11. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
- Sollten Gehölzrodungen und/oder Gebäudeabbrüche im Sommerhalbjahr durchgeführt werden müssen, so ist durch eine sachverständige Person sicherzustellen, dass keine Vogelbruten beschädigt oder zerstört werden.
- Beim Abbruch von Gebäuden während der Aktivitätsphase von Fledermäusen von (März -) April bis Oktober (- November) sollten vorab die Klappläden abgebaut werden, um eine Nutzbarkeit als Ruhestätte zu verhindern.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind 4 Schwalben – Nisthilfen zu errichten.

### III. HINWEISE

---

#### 1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

#### 2. UNTERGRUNDVERUNREINIGUNGEN, ALTLASTEN UND ABFALLBESEITIGUNG

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 3. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

#### 4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

## 5. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Sofern die Möglichkeit besteht, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, sollte sie genutzt werden

Es wird auf die Abwassersatzung der Gemeinde Waldachtal verwiesen, welche abschließend die Regelungen zur Entwässerung trifft.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## 6. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### Aufgestellt:

Empfingen, den 23.05.2017

### Geändert:

Empfingen, den 06.09.2018

### Zuletzt geändert:

Empfingen, den 18.12.2018



Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen

### Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den .....

.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin