

PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugruppen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungszone

Anzahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	0,8
Th 6,5	FH 11,0
o	15-48

Bauweise (siehe Gebäudefußnoten)

Baugrenze

Verkehrslinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrslinien besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsstraße

Fußgängerbereich

Reduzierte Geschwindigkeit Zone 30

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERLAUFSPROTOKOLL

1. Aufstellungsbeschluss (Eröffnungsbeschluss)
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter dem Dorf III" gem. § 2 (1) BauGB am 16.10.2007 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2007 öffentlich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 24.10.2006 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.09.2006 bis 23.10.2006 beteiligt.

4. Entwurfsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat am 16.10.2007 den Entwurf, sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 19.11.2007 erfolgt.

5. Auslegung (Öffentl.)
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.11.2007 bis 08.01.2008 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

6. Abwägung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat am 10.03.2008 über die vorgeschriebene Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung, sowie der im Rahmen des Auslegungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen abgewägt.

7. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat am 10.03.2008 den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Schlussbekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 HGO und der Bekanntmachungsverordnung am 18.03.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2316).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeicherverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Massive Bauordnung in der Fassung 13.06.2002 (GVBl. 2002 Nr. 14 S. 274).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28.01.1977.
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193) zuletzt geändert am 24.04.2004 (BGBl. I S. 138).

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 81 HBO 2002 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB (ausgenommen bereits bestehende Altanlagen)

Dachform- und -gestaltung:
Für Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig. Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dachterrace sind zulässig. Die Dachneigung darf nicht mehr als 15° betragen. Für Dachbegrünungen sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig. Es ist hartes Material in den Farben grau bis braunrot oder rot bis braun zu verwenden. Ausdrücklich unzulässig sind blaue u. grüne Farben, großmaßstäblich gewellte Fassadenplatten, unbelastete Dachterrace, glänzende und edelergänzende Dachterrace, Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Fassade:
Die Fassadegestaltung ist in weißen und erdbeerfarbenen Tönungen zulässig. Fassadenplatten und sonstige Kunststoffverkleidungen der Fassade sind nicht gestattet.

Nebenanlagen:
Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen, etc. sind -soweit sie nicht aufgrund anderer Rechtsvorschriften in veränderlicher Form herzustellen sind- als wasserundurchlässige Fläche auszubilden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen):
Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünlich zu gestalten. Hiervon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubbäumen und Obstbaumhochstämmen II. Pflanzenliste zu bepflanzen und zu erhalten. Laubbäume (Pflanzenquell mit H. 30V, 12-14) sind durch einen Drahtock zu verankern. Bei Obstbaumhochstämmen (Pflanzenquell min. H. 10-12) ist ein Baumstumpf ausreichender Baumstämme müssen eine Mindestgröße von 8cm haben und sind durch Aufkantung gegen Befahren zu schützen. Der Anteil an Koniferen im Pflanzengut ist im Verhältnis zu den Laubbäumen auf max. 5% beschränkt. Auf großflächige Intensivgrünflächen ist zu verzichten. Große funktionale Freizeitanlagen, Gartengassen und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Klempflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

Erdgeschoss:
Die erdgeschossige, unbelastete Erdgeschoss- der Außenfläche ist auf den Grundrisslinien wiederzuverwenden. Erdgeschossflächen sind möglichst flach zu verstellen und in die Topografie einzubinden. Der § 6 HBO (Altstandortflächen und Altanlagen) ist zu berücksichtigen.

Einfriedigungen:
Grundstücksabgrenzungen zu Nachbargrundstücken dürfen die Michael von bodenbegrenzten Kleinfriedhöfen nicht einschränken. Sie sind in Lebensdauer aus Gehölzen der Pflanzenliste oder/ und mit Zäunen ohne Sockel herzustellen. Der Mindestbodenabstand von Einfriedigungen muß 15cm betragen. Als Zäunungen sind erdliche Holzstütze mit senkrechter Lattung zu verwenden (erdflache Struktur).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 (6) BauGB

Zahl der Wohnungen
In Bebauungsstück darf nur ein Wohngebäude errichtet werden. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohnbaueinheit wird auf 2 Wohnungen begrenzt und festgesetzt.

gem. § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Flächenfestsetzungen:
Die Flächenfestsetzungen der Grundstücke sind sparsam zu dimensionieren und wasserundurchlässig auszubilden. Als Dachbeläge sind Splittmispelplaster (braunliche Plasterbeläge), Dränplaster, Rasenplaster (Lichtestrich), Schotterrasen, wassergebundene Decken und andere wasserundurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (bewässern).

Zisternen:
Das auf Dachflächen und Terrassen einfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Gärten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufzufangen und seinen zu erwartenden Kältegrad als Brauchwasser für das Bewässern von Vorrat gepflanzten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Bewässern von z.B. Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, Kürbisse und Blühpflanzen mit Zisternenwasser ist grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen. Die Hinweise des Merkblattes „Errichtung und Betrieb von Nichttrinkwasseranlagen“ (Kreisgesundheits- und Umweltamt Limburg, Stand 17.06.2003) sind zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer sog. Betriebswasseranlage ist diese gem. § 13 (3) THO auf entsprechende Vorkehrungen abzustimmen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 25 Liter/m² projektierte Dachfläche betragen. Die die geologischen Verhältnisse im Flangebiet eine betriebliche Verankerung nur bedingt zulassen, kann der Zisternenbau auf den zu planenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Dachbegrünung:
Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

Kompensationsflächen:
Interne Kompensationsflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erfüllung der räumlichen Grundstücksanforderungen, bestehend aus intensiver Acker-, bzw. Weidewirtschaft, sind zur Kompensation der Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt und zur Einbindung der geplanten Baulinien in das Landschaftsbild eine sachdienliche Maßnahme. Gebührende Flächen sind gem. Umweltverträglichkeitsstudie im Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen zu integrieren. Die Flächen werden privat gewidmet und den jeweiligen Grundstücken zugewiesen. Im Rahmen der Bodenordnung ist entlang dieses Bereiches eine Nutzungsgrenze festzusetzen. Gemäß Umweltverträglichkeitsstudie sind diese Gebührende Flächen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzenliste) in versetzten Reihen im 1,5m x 1,5m Raster). Die Fertigungs- und Entwicklungsphase ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entlang der räumlichen und städtebaulichen Geltungsbereichsgrenzen, bestehend aus intensiver Acker-, bzw. Weidewirtschaft, sind zur Kompensation der Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt und zur Einbindung der geplanten Baulinien in das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen zu integrieren. Die Flächen werden privat gewidmet und den jeweiligen Grundstücken zugewiesen. Im Rahmen der Bodenordnung ist entlang dieses Bereiches eine Nutzungsgrenze festzusetzen. Gemäß Umweltverträglichkeitsstudie sind diese Gebührende Flächen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen (Pflanzenliste) in versetzten Reihen im 1,5m x 1,5m Raster). Die Fertigungs- und Entwicklungsphase ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:

- Eine Düngung der Gehölze und Bäume ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozid Einsatz untersagt.
- Angrenzende vorhandene Gehölzreihen und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen und zu erhalten.

Externe Kompensationsfläche:
Ein kompletter Ausgleich der Umweltwirkungen durch die geplante Vorhaben ist im Plangebiet nicht möglich. Daher werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Es muss eine gleichwertige/ gleichwertige Kompensation der Eingriffe folgen an anderer Stelle erfolgen. Diese Maßnahmen sollen vorrangig in räumlicher Zusammenhang mit dem Eingriff stehen, um die dort durch Eingriffe verloren gegangene Werte des Naturhaushalts neu zu schaffen. Aus diesem Grund wird auf den Flurstücken 59 und 60 (Ww.), Flur 012 in der Gemarkung Lahr, ein Bereich von 7.994 m² für diesen Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche gestaltet sich momentan als frisches Grünland, welches intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Angrenzende Flächen sind ausgetragte Gehölzreihen, teils standortfremder Pflanzung (Fichten- und Douglasienaufforstung mit vereinzelt Thuja). Der verbleibende Teilbereich des Flurstück 60 wird als Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplans „Rathaus und Bahnhof“ festgesetzt. Insgesamt soll durch die Entwicklung dieser Kompensationsflächen an dem unterhalb liegenden städtischen Vegetationszweck der momentanen heilenden Waldrand/ Gehölzsumme erreicht werden. Der durch einen voll entwickelten Waldraum aufgetragene „Grünflächeneffekt“ sorgt dafür, dass sich an dieser Stelle zwei unterschiedlichen Lebensräumen (Waldflächen und halboffene bzw. halboffene Grünflächen) eine besonders hohe Artenvielfalt einstellt wird. Dies bedeutet eine ökologische Wertsteigerung für das gesamte Gebiet am nördlich angrenzenden Feuerbach. Ziel ist also die Entwicklung eines geschlossenen, artenreichen und naturnahen Summes aus Kraut- und Sträucher- und Übergangszone. Hierzu soll der vorhandene Aufforstungsbereich auf den beiden Flurstücken 59 und 60 konsequent geschützt werden und die standortgerechten Gehölzarten erhalten und weiterentwickelt werden. Die nachfolgenden Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:

- Die standortfremden Gehölze (vor allem Koniferen wie Fichten- und Douglasien und vereinzelt Thuja) sind vollständig zu roden und das Schlinggut zu entfernen.
- Kein Schnitt ist die Aufforstung aus Bergahorn auf dem Flurstück 59 stark zu versetzen (nur jeder dritte Baum in jeder Reihe bleibt erhalten, die Rodung ist in den einzelnen Reihen versetzt anzulegen).
- Die zu entwickelnden Saumbereiche entlang der verbleibenden Gehölzreihen soll nur einmal jährlich (nicht vor dem 1. Juli) in einer Breite von 2-4m gemäht werden. Die Mahd (Mähbreite 10cm) ist mit Balkenmähern durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren und soll landwirtschaftlich genutzt werden.
- Ebenso, Schläppen und Eggen der Saumbereiche wird ausgeschlossen.
- Eine Düngung der Saumbereiche und des Waldlands ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Anstelle der Mahd ist auch eine schonende Beweidung der Fläche entper, den Mahdzeitpunkten möglich.
- Der oberste Gehölzbestand ist zur Bestandserhaltung mit einer Erhaltungspflege zu versehen und in regelmäßiger Substanz zu halten. Einzelne Bäume sollten ab- werden können, ansonsten ist eine niederkontinuierliche Pflege vorzusehen (Rückschnitt alle 10-15 Jahre).
- Wieder ist die angrenzenden intensiver genutzten Wälder der Flurstücke 59 und 60 zu intensivieren. Folgende Bewirtschaftungsregelungen sind einzuhalten:
- In den ersten 2 Jahren hat die Mahd zweimal jährlich (Juli bis Anfang August sowie Anfang bis Ende September), in den darauffolgenden Jahren einmal jährlich (Juli bis Anfang August) zu erfolgen. Die Mahd (Mähbreite 10cm) ist mit Balkenmähern von innen nach außen durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tiere). Das Mähgut ist abzutransportieren und landwirtschaftlich zu nutzen.
- Wälder, Schläppen und Eggen der Wälder sind in der Zeit vom 1.3. bis 1.7. ausgeschlossen.
- Eine Düngung der Wälder ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig.
- Ebenso ist Biozid Einsatz untersagt.
- Anstelle der Mahd ist auch eine schonende Beweidung der Fläche entsprechend den Mahdzeitpunkten möglich.

Die externe Kompensationsfläche werden als Zusatzgeltungsbereich in den Bebauungsplan einbezogen.

gem. § 9 Abs. 1 (25) BauGB

Baumschutzmaßnahmen:
Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen ist auch während der Bauzeit auf einer Fläche von 2,50m x 2,50m (Bäume II Ordnung) bzw. 4,0m x 4,0m (Bäume I Ordnung) freizuhalten (von Überbauung Vermeidung). Er ist durch geeignete Maßnahmen gegen äußere Einflüsse (z.B. Befahren, Materialablage) im Wurzelbereich, Ausrottung) zu schützen. Hierzu ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) zu beachten.

Pflanzenliste

Bäume (heimisch)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Wald-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Stiel-Eiche
Cornus alba	Hainbuche	Quercus robur	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Winter-Linde
		Tilia cordata	

Sträucher (heimisch)

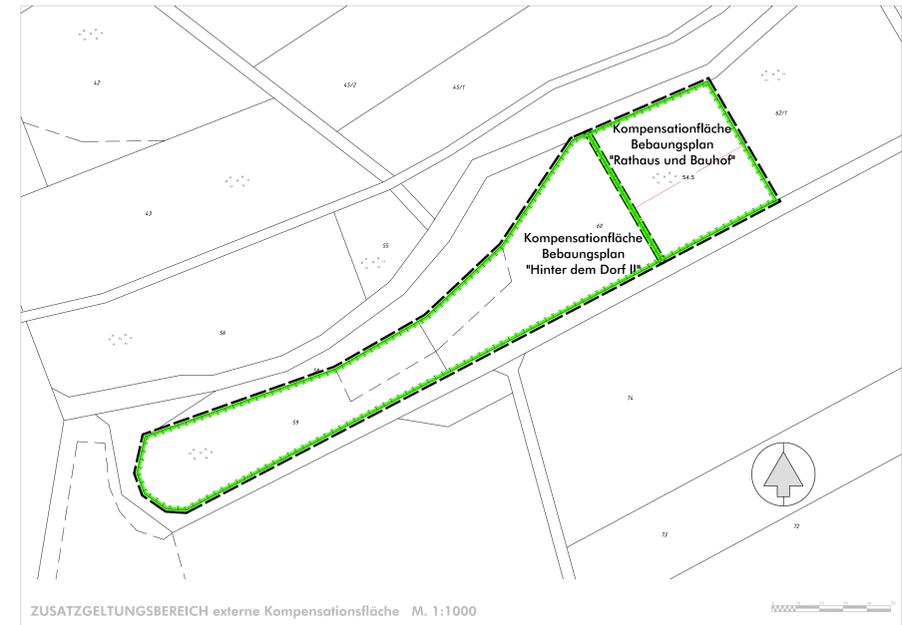
Amelanchier ovalis	Echt-Heideblauhe	Prunus spinosa	Schlehe, Schorzkorn
Cornus mas	Kornelrösche	Rhamnus frangula	Rhamnus (Pflanzholz)
Cornus sanguinea	Roter Hortensien	Rosa canina	Hundrose
Corylus avellana	Hainbuche	Rosa rugosa	Waldrose
Cyatissus - Arten	Weißdorn	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Eunymus europaeus	Milchdistel	Sida purpurascens	Purpur-Weide
Hamamelis virginica	Hamamelis	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster	Viburnum lantana	Wollig-Schneeball
Malva sylvestris	Heimische Malvenkräutchen	Viburnum opulus	Schneeball
Prunus mahaleb	Prunus mahaleb		

Obstgehölze

Apfel (Obstgehölz Bocksp. Gelber Edelapfel, Gelber Ballfuss, Goldrenette aus Bleinheim, Greenstiner, Jacob Lebel, Luxemburger Renette, Lord Suffolk, Schafrose, Rote Sternrenette, Westwälder Grünapfel, Winterambour, Wintertronapfel, Heisterle Rosenapfel, Cromwell, Dorheimer Schilling, Gockapfel, Hammeldämler, Hartapfel, Heubühlener Schmeißel, Seeböckler, Dillbamer Apffel, Birne x Obstgehölz Conference, Früha von Trevois, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gute Grove, Harzogen Ela, Pastoralin, Vereinsobstbaum, Himbeere x Obstgehölz 'Prueden', Kirsche x Obstgehölz 'Gr', schwarze Kornelkirsche - Mirabelle x Obstgehölz 'Nancy', Birne x Obstgehölz 'Oliv', Zwetsche x Obstgehölz 'Houtz', Erfinder Frühzw.

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis-Arten - vor allem C. alpina-Alpen-Weißweide u. C. vitalba - Gew. Weißweide	Hydrangea petalotaris	Runkelnde Hortensie
Hedera helix	Wilder Wein	Wilder Wein
Hedera helix	Polygonum aubertii	Schlingendistich
Lonicera-Arten - v. L. caerulea - Jellingkleeblaur	Wisteria sinensis	Blauweine
Rosa-Arten - v. R. arenaria - Feldrose		
Rubus fruticosus	Echt Brombeere	



ERLÄUTERUNGEN

Trauf- und Firsthöhe:
Maximale Trauf- und Firsthöhen, ausgehend von dem tiefsten Anschnitt der an die jeweilige Parzelle angrenzenden Erschließungsstraße (geplante Endausbauhöhe). Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Regelerschnitt Erschließungsstraße:

ÜBERSICHTSKARTE

SATZUNG DER GEMEINDE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn/Ww. hat auf Antrag des § 10 BauGB und der §§ 5 und 51 HGO in der jeweils gültigen Fassung in ihrer Sitzung am 10.03.08 den Bebauungsplan "Hinter dem Dorf III" im Ort Fussingen, bestehend aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil, sowie die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Vorschriften gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

06.36 Bebauungsplan "Hinter dem Dorf III" 65620 Waldbrunn - Fussingen

04 18.03.08 1:500

Der Gemeindevorstand

-Städtl., Bürgermeister

dp - freiraum
dp-lsg.dek pot landchaftsarchitekt
in der korries 25
65 599 dornburg
n 0 64 36 40 23 33 n 0 64 36 40 23 34
m 01 23 33 34 40 23 34 40 23 34 40 23 34
i: www.dp-freiraum.de