

Übersichtskarte  
mit Lage der externen  
Ausgleichsmaßnahmen  
(ohne Maßstab)

- Die internen Ausgleichsflächen sowie die externe Ausgleichsfläche A3 sind während der Bauaktivitäten als Tabuzonen auszuweisen. Auf der externen Maßnahmenfläche A3 (Gemarkung Lahr, Flur 13, Parz. 37) sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und weiter zu entwickeln, das Grünland ist extensiv zu nutzen. (1-2 mal jährliche Mahd nicht vor dem 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Abtransport des Mähgutes).
  - Die externe Maßnahmenfläche A4 (Gemarkung Lahr, Flur 12, Parz. 43 u. 56) soll ein bösungsabwehrender Gehölzsaum aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entlang des Weges angelegt werden. Der Saum soll ca. 5-8m breit und stufig aufgebaut sein, es sollen Sträucher und kleinblühende Einzelbäume Verwendung finden. Die Sträucher sollen in einem Pflanzabstand von 1-1,50m gesetzt werden, die Einzelbäume sollen untereinander einen Abstand von ca. 10m haben. Die Gehölze sind mit Baumpfählen und Rindenschutz gegen Verbleiss auszürsten. (Gehölze siehe Pflanzenauswahl) Das verbleibende Grünland soll extensiv genutzt werden. (1-2 mal jährliche Mahd nicht vor dem 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Abtransport des Mähgutes).
  - Auf der externen Maßnahmenfläche A5 (Gemarkung Füssingen, Flur 26, Parz. 81) ist entlang des Waldrandes auf einem ca. 10m breiten Saum Wald über Sukzession festgesetzt, hier soll sich ein stufig aufgebauter Waldrand entwickeln. Die verbleibende Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen (1-2 mal jährliche Mahd nicht vor dem 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Abtransport des Mähgutes).
  - Auf der externen Maßnahmenfläche A6 (Gemarkung Hausen, Flur 7) ist auf den Parzellen 77 und 78 Wald über Sukzession festgesetzt, Parzelle 78 ist zu extensivem Grünland zu entwickeln (1-2 mal jährliche Mahd nicht vor dem 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Abtransport des Mähgutes).
  - Befestigung von Flächen  
Öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
  - Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T) od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.
  - Grasdächer sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen
  - Pro Grundstück ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum (Lokalsorte) zu pflanzen. Der unter den Gehölzen liegende Grünstreifen ist einer extensiven Nutzung zu unterziehen.
  - Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.
3. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB  
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 werden den Erschließungsflächen zugeordnet. Die externen Maßnahmen A 3 bis A 7 werden als Sammelmaßnahme den Flächen des WA-Gebietes zugeordnet.

PLANZLISTE (Artenauswahl):

Empfohlene Arten für Schnitthecken:  
Liguster  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Feldahorn  
Weißdorn

Ligustrum vulgare  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Acer campestre  
Crataegus monogyna

Bäume:

kleinkronig:  
Salweide  
Vogelkirsche  
Vogelbeere  
Hainbuche  
Feldahorn

Salix caprea  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Carpinus betulus  
Acer campestre

großkronig:

Stieleiche  
Bergahorn  
Traubeneiche  
Buche  
Esche  
-und heimische Hochstammobstsorten

Quercus robur  
Acer pseudoplatanus  
Quercus petraea  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior

Sträucher:

Weißdorn  
Hasel  
Hundsrose  
Schlehe  
Hortensie  
Rote Heckenkirsche  
Gewöhnlicher Schneeball  
Echte Brombeere  
Schwarzer Holunder

Crataegus monogyna  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Prunus spinosa  
Cornus sanguinea  
Lonicera xylosteum  
Viburnum opulus  
Rubus fruticosus  
Sambucus nigra

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 (1) HBO)

Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind ausschließlich Pult-, Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28°-45° zulässig. Eine Unterschreitung der Dachneigung ist nur für Grasdächer zulässig.

Dachaufbauten und -eindeckung

- 1.2 Der Anteil von Dachaufbauten und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhöhen des Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
1.3 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen anthrazit, rot und rotbraun zulässig.

Einfriedigungen

- 1.4 Innerhalb der WA-Gebiete sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,2m zulässig.

Versorgungsleitungen

- 1.5 Alle Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

2. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) HBO)

Gebäudebegrünung

- 2.1 An den Fassaden sind über 30 m<sup>2</sup> große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

Grundstücksbegrünung

- 2.2 In den Wohngebieten sind mind. 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfäche grünordnerisch zu gestalten. Davon sind 50% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.  
2.3 Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mind. 50% gärtnerisch zu gestalten.

Begrünung von Stellplätzen

- 2.3 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

- Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumplanungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen

- Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwasserentsorgung der Stadt zu beachten.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 3.1 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung od. Freiflächenbewässerung) zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.  
3.2 Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.  
3.3 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten. Evtl. vorgesehene Kellerräume sollten gegen anstehendes Druckwasser abgesichert werden (z.B. weiße Wanne). Kellerräume dürfen nur rücktaufreie an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

4. Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)  
§§ 1 bis 11 der BauNVO

- 1.1. Allgemeine Wohngebiete WA

- 1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen z.B. WA 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschosflächenzahl GFZ

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,6

- 2.2. Grundflächenzahl GRZ

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,4

- 2.3. Zahl der Vollgeschosse III

römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. II

- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Traufhöhe TH TH

Festhöhe FH FH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1. Baugrenze

- 3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen

- 4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrserlaubter Bereich

Fußgängerbereich

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1. Private Grünfläche

Freizeilärten

- 5.2. Öffentliche Grünfläche

Begleitgrün, Grünverbinding

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 7.2. 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) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- 8.3. Mögliche Grundstücksgrenze

- 8.4. Nächsthöhere Übernahme - geplante Kabeltrasse -

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer

Flurgrenze 7/1 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung 4M Vermessungspunkt

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

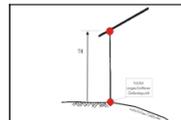
A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) u. (2) BauGB sowie der §§ 1 u. 4 BauNVO)

- 1.1 Alle nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.  
1.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 1.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).



Freizeilärten

- 1.4 Je Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einer Größe von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB). Die Gartenhütte ist auf min. 2 Seiten mit Rankern zu begrünen. Pro Grundstück ist min. 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen.

Ermittlung Geschosflächen

- 1.5 Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

Überschreitung GRZ

- 1.6 Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports

- 1.7 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

- Auf der internen Maßnahmenfläche A1 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und weiter zu entwickeln, das Grünland ist extensiv zu nutzen (1-2 mal jährliche Mahd nicht vor dem 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Abtransport des Mähgutes).
- Auf der internen Maßnahmenfläche A2 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und weiter zu entwickeln, die Ufer und Sohlen der Gewässer sind von Verbau und Ablagerungen von Grünschnitt zu befreien und dann in ihrer natürlichen Form zu erhalten. Die den Gehölzen vorgelagerten Krautsäume sind einmal jährlich im Spätsommer zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Waldbrunn Gemarkung: Lahr  
Flur: 4 u. 43 Maßstab: 1:1000  
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 23.06.2005 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



-AMT FÜR BODENMANAGEMENT-

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.6.2001

von der Gemeindevertretung gefasst. Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 BauGB in der Zeit vom 20.06.2005 bis einschließlich 22.07.2005 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.06.2005.

Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 19.09.2005.

Bürgermeister/-in

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom ... in Kraft.

Bürgermeister/-in

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE WALDBRUNN HAUSER KIRCHWEG 65620 WALDBRUNN-FÜSSINGEN

BEBAUUNGSPLAN "BREITWIESE" IN DER GEMARKUNG LAHR  
bestehend aus Plan 1 und 2

OBJEKT NR. 01/1497 - Plan 1	Rechtsgültige Fassung	MASS-STAB 1 : 2.000
--------------------------------	-----------------------	------------------------

BEARBEITUNGSSTAND: SEPTEMBER 2002, APRIL 2005, September 2005

BEARBEITET: G.VOLLHARDT CAD: M.P.N.V.

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT ING.-BÜRO ZICK-HESSLER

35043 MARBURG, AM VOGELHERD 51 35435 WETTENBERG-WISSMAR, SCHULSTR. 30

TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 TEL. 06406/91000 - FAX 06406/910020