

STADT WALDENBURG

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„BURGERSEE“

VOM 22.07.2011 / 18.10.2011

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung** sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416); berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- einschließlich Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Ökologie • Planung • Forschung, Ludwigsburg, 08.07.2011/18.10.2011.
- Baugebiet Burgersee, Stadt Waldenburg, Faunistische Untersuchungen und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht, Ökologie • Planung • Forschung, Ludwigsburg, 10.08.2010.
- Schalltechnische Untersuchung Wohnbaugebiet „Burgersee“ Waldenburg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, Dezember 2008.
- Schalltechnische Untersuchung – Ergänzung, Wohnbaugebiet „Burgersee“, Waldenburg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 19. November 2010.
- Schalltechnische Untersuchung, Wohnbaugebiet „Burgersee“, in Waldenburg Stellungnahme, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 30. Juni 2011.
- Baugrunderkundung, Labor-Nr. 22494, Institut für Baustoffprüfung und Umwelttechnik GmbH, Langenbrettach, den 27.08.08.
- Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme „Burgersee“ in Waldenburg / Hohenlohekreis, Baugrundgutachten, Eppingen, 18.02.2011, Hydrologisches Büro Dr. Köhler.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die **ausnahmsweise zulässigen** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse
- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe** (FH max.), der **maximalen Traufhöhe** (TH max.) sowie der **maximalen Gebäudehöhe** (GH max.) entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale **Traufhöhe** (TH max.) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (Ziff. A3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die maximale **Firsthöhe** (FH max.) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (Ziff. A3) und dem First gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe** (GH max.) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) (Ziff. A3) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen.

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die **Bezugshöhe BZH 1** wird auf + 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße (für Eckgrundstücke siehe Planeintrag) festgesetzt.

Die **Bezugshöhe BZH 2** wird auf + 50 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße (für Eckgrundstücke siehe Planeintrag) festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße (für Eckgrundstücke siehe Planeintrag). Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen.
- ED: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 25 m.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Von der Baulinie kann auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zurück gewichen werden.

Zur Erstellung von Garagen bis zu einer Breite von 6,25 m, innerhalb und außerhalb des Gebäudes, ist ein Zurückspringen von der Baulinie ebenfalls zulässig.

Balkone, Terrassen und sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO, dürfen die Baugrenzen bis zu 2,00 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO, dürfen die Baulinie bis zu 1,50 m überschreiten.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

A7 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen können auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone (§ 22 Abs. 1 StrG) sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot.

A8 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO größtmäßig auf 40 cbm begrenzt. (Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zu beachten ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO der Waldabstandsbereich, Ziff. C4 sowie die eingetragenen Sichtfelder, Ziff. A11.)

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone (§ 22 Abs. 1 StrG) sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot.

A9 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Quartierstreffpunkt“ (Bürgerhaus) und „Kinderhaus“ vereinbar sind.

A10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude in Teilen des Bebauungsplangebietes für Doppelhäuser auf max. 2 WE je Wohngebäude bzw. 3 WE je Wohngebäude und für Einzelhäuser

auf max. 3 WE je Wohngebäude bzw. 9 WE je Wohngebäude und bei Hausgruppen auf 2 EW je Wohngebäude festgesetzt.

A11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind / Freihalten von Sichtfeldern

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (z.B. Nebenanlagen in Form von Gebäuden), parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

A12 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünzug“ sind zulässig:

- frei geführte Fuß- und Radwege,
- Spielbereiche und Aufenthaltsflächen
- sowie die Anlage eines Vorfluters als naturnah gestaltete Mulde und Graben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser.

A13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A13.1 FNL 1 Grünzug / Graben zur u. Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung

Innerhalb der FNL-1 Fläche ist ein Wassergraben anzulegen, dauerhaft zu erhalten und naturnah zu gestalten (siehe auch Ziff. A12). Der innerhalb der FNL 1-Fläche verlaufende Wassergraben darf in seiner Ausführung von der Plandarstellung abweichen.

Der zur Regenwasserrückhaltung anzulegende Graben ist mit einer ausreichend mächtigen (mind. 30 cm) Oberbodenschicht abzudecken, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte arten- und blütenreiche Wiesen- und Saumansaat aus autochthonem Saatgut zu verwenden. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Arten der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von min. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

Die Ausformung der Mulden ist bei ausreichenden Platzverhältnissen abwechslungsreich zu gestalten. Steilabschnitte in der Böschung sind mit Hilfe von Steinquadern, Steinmauern oder Gabionen aus ortstypischen Natursteinarten abzustüt-

zen. Es ist auf min. 25% der Mauerflächen eine Fugenbegrünung aus standortgerechten und heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In den als FNL 1 festgesetzten Bereichen sind an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten Hochstämme der Pflanzlisten 1 und 3 (im Anhang), Stammumfang von min. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ ist die Pflanzung von Heistern geeigneter Arten der Pflanzlisten 1 und 2 möglich (Höhe 150-200 cm). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 5,0 m verschoben werden.

A13.2 FNL 2 Grünzug Spiel- und Aufenthaltsbereich

Innerhalb der FNL 2-Fläche sind die Anlage eines Spielplatzes und Aufenthaltsbereiches (Freizeitanlagen) zulässig.
Die nicht als Spielplatz und Aufenthaltsbereich genutzten Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Grünanlage anzulegen.

Wiesen sind aus standortgerechtem autochthonem Saatgut anzusäen. Die Bewirtschaftung hat durch eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Schnittguts zu erfolgen. Bei hohem Nährstoffeintrag sind bis zu zwei zusätzliche Schnitte zur Aushagerung möglich.

Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 bis 3, im Anhang, zu verwenden (Hochstämme Stammumfang min. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder Heister, Höhe 150-200 cm). Gehölzgruppen und Hecken sind freiwachsend anzulegen.

Wege und Plätze sind aus wasserdurchlässigen oder wassergebundenen Belägen zu erstellen. Bei der Anlage von Mauern oder Gabionen sind ortstypische Natursteinarten zu verwenden.

A13.3 FNL 3 Baumhain

Die mit „FNL 3“ festgesetzte Fläche ist als mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestandene Grünfläche zu entwickeln. Zu pflanzen sind Laubbäume der 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. In Anlehnung an angrenzenden Baumpflanzungen sind bevorzugt Stiel- oder Trauben-Eiche zu pflanzen. 1/3 der Pflanzung kann mit weiteren Arten der Pflanzliste 1 angelegt werden. Zu bevorzugen sind Birke, Linde, Buche und Ulme. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Die Fläche ist darüber hinaus durch Einsaat mit standortgerechtem autochthonem Saatgut als Wiese zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat durch eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Schnittguts zu erfolgen. Zur Aushagerung der Fläche sind bis zu zwei zusätzliche Schnitte möglich.

A13.4 Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Drosselung der Einleitung des Oberflächenwassers in den natürlichen Vorfluter

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Regenwasser einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Straßen-, Hofflächen ..) ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten und über den offenen Graben gedrosselt zur Bibers abzuleiten. Zisternen zur Rückhaltung mit entsprechendem Rückhalteanteil / Drosselung sind zwingend zu erstellen (siehe Ziff. B6). Die Grundstücke, die an die FNL 1- oder FNL 2-Fläche angrenzen, können das Regenwasser gedrosselt auch direkt dem Vorfluter zuführen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dachrinnen, Regenfallrinnen und Dächer von Vorbauten etc. sind Abdeckungen aus Zink, Blei und Kupfer und andere Materialien zulässig.

A13.5 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / offener Stellplätze auf privaten Grundstücken

Der Oberflächenbelag von Erschließungswegen und offener Stellplätze auf privaten Grundstücken ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A13.6 Beschränkung der Versiegelung des öffentlichen Parkplatzes an der Albert-Schweitzer Straße

Im Bereich der als Parkplatz festgesetzten Flächen, entlang der Albert-Schweitzer Straße, ist pro bestehendem und mit einer Pflanzbindung belegtem Baum eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe zu erhalten.
Die Befestigung von Stellplätzen erfolgt bei erhöhter Belastung von Stellflächen und daraus resultierenden Bodenschäden mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugensteine, wassergebundene Beläge oder Schotterrasen).

A13.7 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A13.8 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

A14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger zu belasten.

A15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Maßnahmen zum Schutz der Wohninnenbereiche

Zum Schutz der Wohninnenbereiche müssen die Außenbauteile (Wände, Dach, Fenster, o. ä.) der Gebäude die gemäß Planzeichnung im Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV liegen den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen.

(Zu beachten sind die Gutachten Schalltechnischen Untersuchung Wohnbaugebiet „Burgersee“ Waldenburg“ von BS Ingenieure, Ludwigsburg, Dez. 2008, Ergänzung Wohnbaugebiet „Burgersee“ Waldenburg“ von BS Ingenieure, Ludwigsburg, Nov. 2010 sowie Schalltechnische Untersuchung, Wohnbaugebiet „Burgersee“, in Waldenburg Stellungnahme, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 30. Juni 2011.)

A16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A16.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – pb1 Einzelbäume

Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei Ausfall durch Nachpflanzungen von Arten der Pflanzliste 1 und 3 (Pflanzliste im Anhang) als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen. Im Bereich der Parkplatzflächen entlang der Alber-Schweitzer Straße sind dabei Laubbäume der 1. Ordnung (großkronige Arten) der Pflanzliste 1, bevorzugt Stiel- oder Traubeneichen (*Quercus robur*, *Q. petraea*) zu pflanzen.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 "Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu sichern.

Pflanzbindung – pb2 Gehölzflächen

Die mit pb2 im Plan festgesetzte Fläche ist in der Bauphase zu schützen und später dauerhaft zu pflegen, zu erhalten sowie bei Ausfall durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Verwendung finden nur heimische Arten entsprechend der Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturraum 108“ (LfU 2002), im Anhang, sowie lokale Obstsorten. Die Flächen sind als freiwachsende und soweit möglich mehrstufige Hecken zu entwickeln.

A16.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste 1 und 3 (im Anhang) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können bis zu 6 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang pz1 – Eingrünung freiwachsende Hecke

Die mit **pz1** festgesetzten Flächen sind mit Laubgehölzen fachgerecht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Verwendung finden nur heimische Arten entsprechend der Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturraum 108“ (LfU 2002), im Anhang, sowie lokale Obstsorten. Die Flächen sind als freiwachsende und soweit möglich mehrstufige Hecken zu entwickeln. Pro Grundstückseinheit sind mindestens drei verschiedene Arten zu pflanzen. Innerhalb der Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Innerhalb der mit **pz1.1** festgesetzten Fläche ist ein 0,50 m hoher begrünter Wall anzulegen (Begrünung gemäß pz1). Ein Zugang je Grundstück zum parallel verlaufenden Wirtschaftsweg ist mit einer Breite von bis zu 3 m innerhalb der pz1.1-Fläche zulässig.

Pflanzzwang pz2 – Eingrünung i. V. m. der Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (Ziff. A20)

Die als pz2 festgesetzten Flächen sind bis zum Eintritt bestimmter Umstände (siehe Ziff. A20) als 0,50 m hoher Wall anzulegen. Die Begrünung hat gemäß Festsetzung pz1 zu erfolgen. Innerhalb der Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Pflanzzwang pz3 – Eingrünung Baumreihe

In den als pz3 festgesetzten Flächen sind an den im Bebauungsplan festgelegten Baumstandorten hoch- oder mittelstämmige Obstbäume lokal verbreiteter und geeigneter Sorten (Pflanzliste im Anhang) einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (z.B. Grenzveränderung, Leitungstrasse) zugelassen werden.

Wiesen sind mit standortgerechtem autochthonem Saatgut anzusäen. Die Bewirtschaftung hat durch eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Schnittguts zu erfolgen. Bei hohem Nährstoffeintrag sind bis zu zwei zusätzlicher Schnitte zur Aushagerung möglich. Die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Funktionssicherung von Entwässerungseinrichtungen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Pflanzzwang 4 – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Nicht überbaubare und als Zuwegungen und Stellplatzflächen genutzte Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück ist ein Hausbaum gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 (im Anhang) als Hochstamm oder freiwachsender Heister zu pflanzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Die Pflanzung von freiwachsenden immergrünen Gehölzen mit einer Wuchshöhe von mehr als 10 m ist unzulässig.

Pflanzzwang 5 - Verkehrsgrün Landesstraße

Die als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen entlang der Landesstraße sind als Wiesen mit standortgerechtem autochthonem Saatgut anzusäen. Die Bewirtschaftung hat durch eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Schnittguts zu erfolgen. Bei hohem Nährstoffeintrag sind bis zu zwei zusätzlicher Schnitte zur Aushagerung möglich. Die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Funktionssicherung von Entwässerungseinrichtungen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

A17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen festgesetzt.

A18 Versorgungseleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

A19 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

A19.1 Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken

Zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nachfolgende Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

| Art der Maßnahme | Maßnahme | Zuordnung zu Grundstück |
|---------------------|---|-------------------------------------|
| Eingriffs-Minderung | A13.4.....Dachdeckung /Grundwasserhaltungsmaßnahme | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.5 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.7 Begrünung von Hauptgebäuden und Garagen (Flachdächer) | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.2. Pflanzzwang Einzelbäume privat, | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.2. Pflanzzwang Begrünung der priv. Grundstücksfläche | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.2. Pflanzzwang pz1 / pz1/1 Eingrünung freiwachsende Hecken | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.2. Pflanzzwang pz2 Eingrünung i.V.m. Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |
| Eingriffs-Minderung | A16.2. Pflanzzwang pz4 Begrünung der privaten Grundstücke | jeweils auf dem Eingriffsgrundstück |

A19.2 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

| Art der Maßnahme | Maßnahme | Zuordnung zu Grundstück |
|-----------------------------|--|---|
| Ausgleich/Ersatz planintern | A13.1 FNL 1 Grünzug Graben u. Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/Ersatz planintern | A13.2 FNL 2 Grünzug Spiel- u. Aufenthaltsbereich | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/Ersatz planintern | A13.3 FNL3 Baumhain | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Eingriffs-Minderung | A13.4 Entwässerung im modifiziertes Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Eingriffs-Minderung | A13.6 Beschränkung der Versiegelung des öffentlichen Parkplatzes an der Albert-Schweitzer Straße | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Eingriffs-Minderung | A13.8 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Eingriffs-Minderung | A16.1 Pflanzbindung pb1 Einzelbäume (öffentlich) | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Eingriffs-Minderung | A16.1 Pflanzbindung pb2 Gehölzflächen | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/Ersatz planintern | A16.2 Pflanzzwang Einzelbäume öffentlich | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/Ersatz planintern | A16.2 Pflanzzwang pz3 – Eingrünung Baumreihe | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/Ersatz planintern | A16.2 Pflanzzwang pz5 Verkehrsgrün Landesstraße | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/ planextern | Zum Ausgleich für den Verlust von Einzelbäumen entlang der Albert-Schweitzer Straße werden auf angrenzenden Flächen Nachpflanzungen entsprechend des Pflanzzwangs: Einzelbäume vorgenommen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Waldenburg | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/ planextern | Auf den Flurstücken 1254 bzw. 1257 und 1348/1 werden insgesamt zwei Buntbrachestreifen mit einer Breite von je 10 m angelegt. Die Gesamtfläche umfasst 3.600 m ² . Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Waldenburg | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/ planextern | Anlage von Feldlerchenfenster / Schaffung von zusätzlichen Brutplätzen für insgesamt vier Feldlerchenbrutpaare notwendig. | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/ planextern | Anbringen von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |
| Ausgleich/ planextern | Die Stadt Waldenburg verpflichtet sich Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 127.021,34 € (netto) durchzuführen Die Bemessung des Kompensationsumfanges der | sämtliche Baugrundstücke im Planbereich |

| | | |
|--|---|--|
| | Maßnahmen richtet sich entweder nach den Herstellungskosten der jeweiligen Maßnahmen oder nach ihrem Gegenwert in Ökopunkten nach den Vorgaben der geltenden Ökokontoverordnung (ÖKVO). | |
|--|---|--|

A20 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bis zur Erschließung der geplanten Erweiterung des Wohngebietes Burgersee (Richtung Süden) ist die im Plan gekennzeichnete Fläche entsprechend Ziffer A16.2 Pflanzzwang pz2 zu begrünen und anzulegen. Ab der Erschließung der geplanten Erweiterung des Wohngebietes Burgersee (Richtung Süden) ist die Bebauung als auch die freie Gartengestaltung der Fläche zulässig.

A21 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen – Lärmimmissionen – erforderlich. Bei diesen Flächen werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (siehe Ziff. A15) überschritten.

(Zu beachten sind die entsprechenden Gutachten Schalltechnischen Untersuchung Wohnbaugebiet „Burgersee“ Waldenburg“ von BS Ingenieure, Ludwigsburg, Dez. 2008, „Schalltechnischen Untersuchung - Ergänzung Wohnbaugebiet „Burgersee“ Waldenburg“ von BS Ingenieure, Ludwigsburg, Nov. 2010 sowie Schalltechnische Untersuchung, Wohnbaugebiet „Burgersee“, in Waldenburg Stellungnahme, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 30. Juni 2011.)

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Satteldächer (siehe Schemaskizze Begründung), Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Bei versetzten Satteldächern ist ein Versatz von max. 1,50 m zulässig (siehe Schemaskizze Begründung.) Der Versatz wird zwischen der Oberkante Dachdeckung (Ziegel) des unteren Daches und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) des oberliegenden Daches gemessen.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

Dachform Garagen / überdachte Stellplätze (Carports)

Zulässig sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit geneigten Dächern ($> 10^\circ$). Ebenfalls zulässig sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit begrünten Flachdächern ($0^\circ - 10^\circ$) (siehe auch Ziff. A13.7).

Dachdeckung

Zulässig sind rote, rotbraune, schwarze oder in Grautönen gehaltene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.
Blendende metallische Dachflächen und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig.
Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 0,75 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,00 m Abstand einhalten.
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten.
Der Abstand neben einander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten.

Quergiebel / Querhaus

Die Breite des Quergiebels / des Querhaus darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als 5,00 m, betragen. Die Firstoberkante des Quergiebels sowie des Querhauses müssen mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

B1.2 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein und Glas auszuführen. Metallverkleidungen und Sichtbeton sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als bepflanzte Zäune, transparente Holzzäune oder transparente Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind bis max. 0,80 m zulässig. Insgesamt dürfen Einfriedungen in Form von Mauern in Kombination mit den in Satz 1 genannten Einfriedungen max. 1,20 m Höhe betragen.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Sichtfelder sind transparente blickoffene Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Wirtschaftswege und der Fußwegeverbindungen 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

B3.3 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

In Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen (notwendige Stellplätze). Hierbei ist die Bruchzahl aufzurunden (für 1 Wohnung sind demnach 2 Stellplätze erforderlich). Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dach- und Hofflächen zwingend Zisternen mit Rückhaltevolumen in Abhängigkeit zu der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche, herzustellen. Der Drosselabfluss muss 0,5 l/se betragen. Das Mindestvolumen beträgt 1,0 m³.

Das Rückhaltevolumen der Zisterne bei Qdr (Drosselabfluss) von 0,5l/s ist gemäß nachfolgender Berechnungsformel herzustellen:

Berechnungsformel:

für $A \leq 100 \text{ m}^2$ gilt $V = 1 \text{ m}^3$

für $A \geq 100 \text{ m}^2$ gilt $V = 0,0164 \times A - 1$

(A= gesamte angeschlossene befestigte Fläche (z. B. Dachflächen, Hofflächen),
V= Volumen)

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen

- In der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.
- Werden Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Hohenlohekreis unverzüglich zu benachrichtigen.
- Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Entsorgung zuzuführen.
- Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung) §§ 19 a (g) bis I WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten

C4 Waldabstandsbereich § 4 Abs. 3 LBO

Im Bebauungsplangebiet ist ein Abstand vom bestehenden Wald von 30 m (Waldabstand) einzuhalten. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 4 Abs. 3 LBO, dies bedeutet, dass unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können.

Bei der Bebauung in der Waldabstandsfläche sind besondere bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden oder baulichen Anlagen zu treffen (z.B. statische Sicherung gegen äußere Einwirkungen). Gemeint sind hier „Einwirkungen“, die den Bestand oder die Standsicherheit des Gebäudes oder den baulichen Anlagen beeinträchtigen können.

Abweichungen von technischen Bauvorschriften können nur dann zugelassen werden, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird (§ 56 LBO).

C5 Schallschutz

Das Gebiet wird durch den Straßenverkehr der Landesstraße, durch die Sportanlage sowie durch das einmal jährlich stattfindende „Bergfest“ auf dem Parkplatz P2, nördlich der Anton-Schweitzer-Straße, beeinträchtigt.

In der „Schalltechnischen Untersuchung Wohnbaugebiet „Burgersee“ Waldenburg“ von BS Ingenieure, Ludwigsburg, Dezember 2008 sowie der ergänzenden Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung – Ergänzung, Wohnbaugebiet „Burgersee“, Waldenburg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, November 2010, sowie der schalltechnische Stellungnahme vom 30. Juni 2011 werden die Auswirkungen dargestellt und die notwendigen Abstände zur schutzbedürftigen Nutzung formuliert. Auf die Schalltechnische Untersuchungen / Stellungnahme wird verwiesen.

C6 Geologie

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf quartärem Verwitterungslehm über einer Wechselfolge von Sandstein- und Tonsteinlagen der Kieselstein-Formation des Mittleren Keupers. Die anstehenden Böden sind überwiegend als sehr frostempfindlich einzustufen. Der Felshorizont steht relativ oberflächennah an.

C7 Grundwasser / Schichtwasser

Im Rahmen des Kanalbaus werden in regelmäßigen Abständen im Hauptkanal Grundwassersperren vorgesehen. Dies gilt ebenso für die herzustellenden Anschlussleitungen bis ca. 1,0m hinter die Grundstücksgrenze. **Demzufolge ist im Rahmen der Aushubarbeiten darauf zu achten, dass die Grundwassersperren nicht beschädigt werden. Ansonsten besteht die Gefahr eine Flutung der Baugrube.**

Bedingt durch die Wechsellagerung von Schichten unterschiedlicher Durchlässigkeit ist im Plangebiet mit dem Auftreten von temporären, witterungsbedingtem

Schichtwasser zu rechnen. **Entsprechend sind Bauwerksabdichtungen im Rahmen der Hochbauarbeiten vorzusehen bzw. zu beachten. Kommen Bauwerke in wasserführende Schichten zum Liegen sind diese gegen drückendes Wasser nach DIN 1895 abzudichten**

Der Name Burgersee weist auf stauende, oberflächennahe Tonsteinlagen hin. Die Stauwasser- und Schichtwasserverhältnisse werden in dem Gutachten „Baugrunderkundung, Labor-Nr. 22494“, Institut für Baustoffprüfung und Umwelttechnik GmbH, Langenbrettach, den 27.08.08, beschrieben, auf dieses wird verwiesen. Ebenso wird auf das zur Planung der konkreten Erschließungsmaßnahme erstellte Gutachten „Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme „Burgersee“ in Waldenburg / Hohenlohekreis, Baugrundgutachten“, Eppingen, 18.02.2011, Hydrologisches Büro Dr. Köhler, hingewiesen. Beide Gutachten sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

C8 Baugrunduntersuchung

Das Institut für Baustoffprüfung und Umwelttechnik GmbH wurde von der Stadt Waldenburg beauftragt für die Erschließungsmaßnahme „Waldenburg – Burgersee“ die Untersuchung der Boden-/Baugrundverhältnisse durchzuführen und eine entsprechende Beurteilung vorzunehmen. Auf diese Untersuchung wird verwiesen: „Baugrunderkundung, Labor-Nr. 22494“, Institut für Baustoffprüfung und Umwelttechnik GmbH, Langenbrettach, den 27.08.08.

Zur Planung der konkreten Erschließungsmaßnahme wurde das Hydrologische Büro Dr. Köhler mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt: „Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahme „Burgersee“ in Waldenburg / Hohenlohekreis, Baugrundgutachten“, Eppingen, 18.02.2011, Hydrologisches Büro Dr. Köhler. Beide Gutachten sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet der Felshorizont z. T. relativ oberflächennah ansteht.

C9 Versorgungsdruck

An der Albert-Schweitzer-Str. im Anschlussbereich der gepl. Wasserversorgung für das Gebiet Burgersee liegt ein Wasserdruck zwischen 4 und 5 bar an. Demzufolge kann auf Druckminderer in der geplanten Bebauung verzichtet werden.

C10 Kampfmittelbeseitigung / Luftbildauswertung

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung, Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt: „In dem Archiv befinden sich nur

zwei Bildflüge die das Untersuchungsgebiet abdecken. Auf den Bildern sind keine Bombardierungen zu erkennen. Waldenburg wurde am 15.04.45 besetzt. Die letzten 4 Monate des Krieges kann mit Luftbildern nicht abgedeckt werden. In der Fachliteratur und in den Altakten wurde kein Hinweis auf eine Bombardierung gefunden. Waldenburg wurde zwischen dem 13. und 17. April 45 mit Granaten beschossen. Die Streuung des amerikanischen Artilleriefeuers soll vom Schloss bis zum Streithof gegangen sein. Vereinzelt können daher auch im Plangebiet Granaten eingeschlagen haben. Eine Bombardierung von Waldenburg wurde nicht aufgeführt. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet nie bombardiert wurde. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und gehen nicht darüber hinaus. Die Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Sollten Hinweise auf Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart mitgeteilt werden“.

C11 Nutzung der Solarenergie

Solare Energieerzeugung wird im Plangebiet allgemein empfohlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|---------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | 23.02.2010 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | 05.03.2010 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Informationsveranstaltung Planeinsichtnahme § 3 Abs. 1 BauGB | 13.07.2010 14.07.2010 – 30.07.2010 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | 27.04.2010 27.04.2010 – 07.06.2010 |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB | 22.07.2011 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | 05.08.2011 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB | 15.08.2011 – 23.09.2011 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 27.07.2011 – 16.09.2011 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW | 18.10.2011 |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW | 18.10.2011 |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). | |
| Stadt Waldenburg, den | 19.10.2011 |
| Markus Knobel Bürgermeister | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | 21.10.2011 |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | 21.10.2011 |

Stadt Waldenburg, den 21.10.2011

.....
Markus Knobel
Bürgermeister

.....
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser

ANHANG

Pflanzlisten

Die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Waldenburg (LFU 2002). Die fett hervorgehobenen Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bei Anpflanzungen bevorzugt werden. Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten.

Pflanzliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Großkronig | Mittelkronig |
|----------------------------------|---------------------------|------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | | X |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | X | |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle | | X |
| <i>Betula pendula</i> | Birke | X | |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | | X |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche | X | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche | X | |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel, Espe | X | |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche | | X |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche | | X |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche | X | |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche | X | |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide | X | |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling | | X |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere | | X |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | X | |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde | X | |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme | X | |

Entlang von innerörtlichen Straßen und befestigten Plätzen können zudem Arten und Sorten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) gewählt werden.

Erweiterung zur Pflanzliste 1

Innerhalb der geschlossenen Siedlung zusätzlich verwendbare Laubbäume 1. und 2. Ordnung:

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Groß-kronig | Mittel-kronig |
|-------------------------|----------------|-------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | X | |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss | X | |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild-Apfel | | X |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | | X |
| <i>Prunus domestica</i> | Zwetschge | | X |
| <i>Pyrus pyraster</i> | Wild-Birne | | X |

Pflanzliste 2/ Sträucher und Heister

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|----------------------------------|------------------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Coryllus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hunds-Rose |
| <i>Salix aurita</i> | Ohr-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Salix triandra</i> | Mandel-Weide |
| <i>Salix viminalis</i> | Korb-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

Pflanzliste 3 / Obstgehölze

Lokal verbreitete und geeignete Sorten z.B. :

| Obstart | Sorte |
|----------|---------------------------------|
| Apfel: | - Bittenfelder |
| | - Bohnapfel |
| | - Brettacher |
| | - Engelsberger |
| | - Gewürzluiken |
| | - Glockenapfel |
| | - Hauxapfel |
| | - Jakob Fischer |
| | - Schneiderapfel |
| | - Zabergäurenette |
| Kirsche: | - Büttners rote Knorpelkirsche |
| | - Kordia |
| | - Große schwarze Knorpelkirsche |

| Obstart | Sorte |
|----------------------|---------------------------|
| Birne/ Mostbirne: | - Alexander Lucas |
| | - Brettacher Schlacke |
| | - Geddelsbacher Mostbirne |
| | - Gellerts Butterbirne |
| | - Karcherbirne |
| | - Köstliche aus Charneux |
| | - Metzger Bratbirne |
| | - Palmischbirne |
| | - Paulsbirne |
| | - Prevhorster Bratbirne |
| | - Schweizer Wasserbirne |
| | - Wilde Eierbirne |

Pflanzliste Pflanzbindung pb2 und Pflanzzwang pz1.

„Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturraum 108“ (LfU 2002), sowie lokale Obstsorten (siehe oben).

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname |
|----------------------------------|---------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel, Espe |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche |
| <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Salix rubens</i> | Fahl-Weide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

Sträucher und Heister

| Wissenschaftlicher Artname | Deutscher Artname |
|----------------------------------|------------------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Coryllus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hunds-Rose |
| <i>Salix aurita</i> | Ohr-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Salix triandra</i> | Mandel-Weide |
| <i>Salix viminalis</i> | Korb-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |