

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO)

- 1.1.1 Das Baugebiet wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 In dem urbanen Gebiet sind von den unter § 6 a (2) Nr. 5 genannten Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.3 In dem urbanen Gebiet sind die nach § 6 a (3) Nrn. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.4 Im urbanen Gebiet sind gem. § 6 a (4) Nr. 1 Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

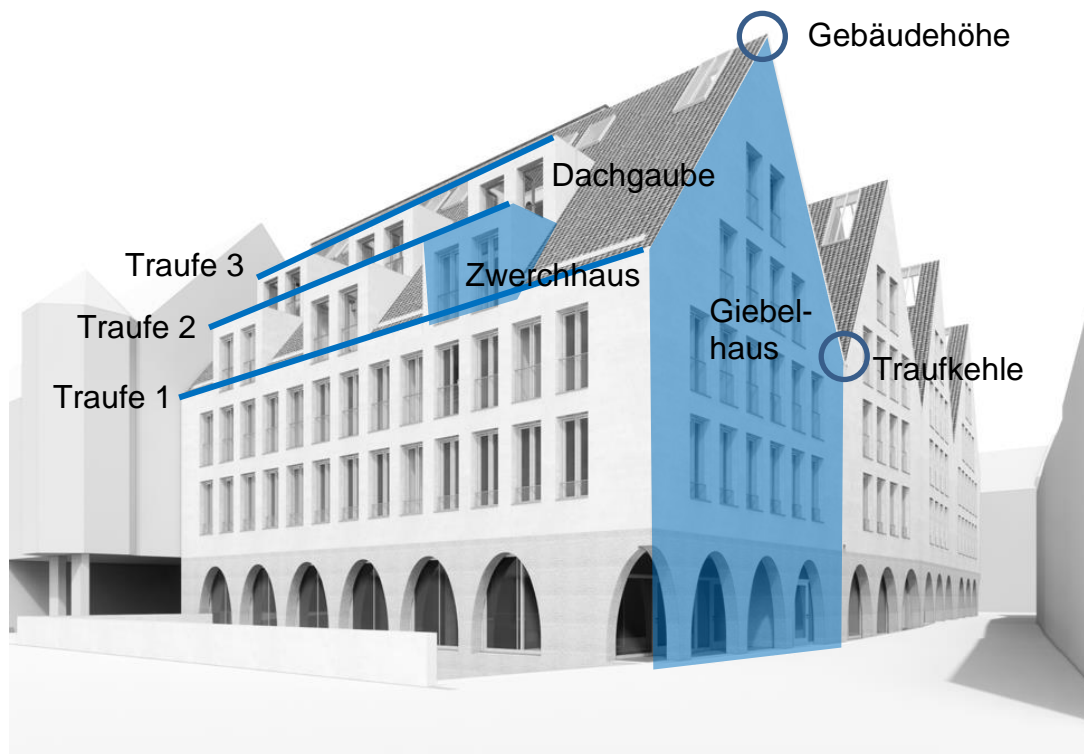
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Im Bereich 1 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 270,00 m.ü.NN festgesetzt.
- 1.3.2 Im Bereich 2 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 285,50 m.ü.NN festgesetzt.
- 1.3.3 Im urbanen Gebiet ist auf der, dem öffentlichen Straßenraum des Marktplatzes, der Schulstraße und der Turmstraße zugewandten Gebäudeseiten eine Traufhöhe (Traufhöhe 1) sowie eine Höhe der Traufkehle (siehe Schema) von mindestens 275,00 m.ü.NN und maximal 276,50 m.ü.NN festgesetzt.
- 1.3.4 Traufen von Zwerchhäusern (1. Dachgeschoss, Traufhöhe 2) dürfen die tatsächlich realisierte Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr

als 60 % der dazugehörigen Dachfläche einnehmen. Traufen von Dachaufbauten (Traufhöhe 3) dürfen die tatsächlich realisierte Traufhöhe um bis zu 6,0 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 60 % der dazugehörigen Dachfläche einnehmen.



Schematische Darstellung:

Traufen 1: Traufe des Hauptgebäudes, 2 Traufe der Zwerchhäuser (1. DG), 3 Traufe der Dachaufbauten (2.DG)

1.3.5 Im urbanen Gebiet ist auf der, dem öffentlichen Straßenraum des Marktplatzes, der Schulstraße und der Turmstraße abgewandten Gebäudeseiten eine Traufhöhe von maximal 285,50 m.ü.NN festgesetzt.

1.3.6 Bezugspunkte

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante und ist angegeben in m.ü.NN.

Die Traufhöhe sowie die Traufkehle wird gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut und ist angegeben in m.ü.NN.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung zu dem angrenzenden Flurstück Flst.Nr. 36 wird innerhalb des Baufensters festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

- 1.5.2 Ein Zurückspringen von den Baulinien von bis zu 2,0 m ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Ein Rücksprung der Fassade ist auf insgesamt maximal 40 % der jeweils zugehörigen Fassadenlänge zulässig.
- 1.5.3 Im Bereich des Gehrechts R3 ist eine Überbauung im Erdgeschossbereich nicht zulässig. Es ist eine lichte Höhe von mind. 2,70 m ab Oberkante der Schulstraße einzuhalten.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Ebenerdige Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind im Plangebiet nicht zulässig. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten sind im gesamten Plangebiet, auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.2 Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer DN von 10° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mind. 10 cm mächtig sein. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind verglaste Dachflächen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.8 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1 Auf der in der Planzeichnung mit R1 gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 36 (Rathaus) zu sichern. Die Tiefgarageneinfahrt ist zulässig.
- 1.8.2 Die in der Planzeichnung mit R2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.8.3 Die in der Planzeichnung mit R3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Auf der dargestellten Fläche ist ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 2,70 m von einer Bebauung freizuhalten (siehe Ziffer 1.5.3).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

2.1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer und daraus kombinierte Dachformen zulässig. Pultdächer mit einer Dachneigung von weniger als 45°, Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur in den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig und wenn sie vom Straßenraum nicht sichtbar sind.

2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Dachaufbauten / Dachgauben / Zwerch- und Giebelhäuser

2.1.3 Je Gebäudeseite ist nur eine Gaubenart sowie eine Zwerch- oder Giebelhäuserart zulässig. Dachfenster sind zusätzlich zulässig. Negative Dachaufbauten (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig. Zweistöckige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.1.4 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 60 % der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.

2.1.5 Dachgauben müssen von der Giebelwand sowie untereinander einen horizontalen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2.1.6 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 3,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.7 Giebelhäuser (siehe auch Ziffer 1.3.4) dürfen eine Breite von 14,0 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten und müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 2,0 m zur Giebelwand und untereinander einhalten.

2.1.8 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 10 ° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Eine Aufständigung energieerzeugender Aufbauten gegenläufig zur Dachneigung ist unzulässig.

Dacheindeckung

2.1.9 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune, oder graue bis antrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind verglaste oder begrünte Flachdächer.

2.1.10 Flachdächer (auch von Zwerchhäusern) sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.7.1). Ausgenommen sind verglaste Dachflächen. Eine Nutzung als Terrasse ist nur auf dem Flachdach des Erdgeschosses zulässig.

- 2.1.11 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.12 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen und sind nur auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen des Marktplatzes, der Turm- und der Schulstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 2.4 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Freileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.5 Werbeanlagen**
- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur in folgender Ausführung zulässig:
- Aufgemalt auf Wand- oder Schaufenster bis zu einer Höhe von 50 cm,
 - als aufgesetzte Wand- oder Schaufensterschrift mit Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 50 cm, einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 5 cm,
 - als Wand- oder Auslegerschild mit einer Fläche bis 1 m² und einer Stärke von bis zu 10 cm. Auslegerschilder sind in handwerklicher Ausführung zu gestalten.
 - als indirekt beleuchtete Werbeanlage oder angestrahlt.
- 2.5.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.5.3 Werbeanlagen sowie Hinweise auf Gewerbe und Beruf sind nur bis Unterkante Fensterleibung des 1. OG zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf dabei nicht länger als 50 % der jeweiligen einer Straße zugeordneten Fassadenfront sein.
- 2.5.4 Warenautomaten sind nur in zurückgesetzten Hauseingängen und an Hausfassaden zulässig, sofern sie vollständig in die Hauswand eingelassen werden.
- 2.5.5 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Fahnen oder Pylone sind nicht zulässig.
- 2.5.6 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz / Altlasten

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz

ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Waldkirch, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Oberbürgermeister
Roman Götzmann

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB unbeachtlich und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt 79183 Waldkirch unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 79183 Waldkirch geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt 79183 Waldkirch übereinstimmen.

Waldkirch, den _____.____.

Oberbürgermeister
Roman Götzmann

Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Marktplatz - Volksbank“ treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirch, den __.__._____

Oberbürgermeister
Roman Götzmann