



Gemeinde Waldems, Gemarkung Reichenbach

"Waldstraße" Flur 26, Flurst. 123, 123, 207 teilw.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	zulässige Nutzungen Nutzungseinschränkungen			
		§ 16 BauNVO	§ 20	§ 20	
Zulässige Nutzung gemäß BauNVO	Geschossflächenzahl	Zahl der Etagen	Bauweise § 9 Absatz 1 Nr. 2	Bauweise § 9 Absatz 1 Nr. 2	
	Grundflächenzahl	Vollgeschosse	Bauweise § 9 Absatz 1 Nr. 2	Bauweise § 9 Absatz 1 Nr. 2	
GRZ	GFZ	Z			
WR reines Wohngelände (§ 3 BauNVO)	o offene Bauweise	Zulässig: sind die Nutzungen gem. § 3 Abs. 2, Nr. 1, 2, sowie gem. § 3 Abs. 4 BauNVO Ausnahmen: sind für die Nutzung gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen.			

2. Höhen der baulichen Anlage i. S. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 16 Absatz 1 BauNVO

Erläuterungen zu den Höhenbeschränkungen:

Maximale Höhe der Trauflinie T T bergseitig max. = 3,5 m T talseitig max. = 5,5 m G bergseitig max. = 3,5 m G talseitig max. = 5,5 m

E = Einzelhäuser, D= Doppelhäuser, zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, I.v.m. § 22 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

- S unterirdische Leitung Strom
- T unterirdische Leitung Telekom
- Graben Regenwasser
- unterirdische Leitung Abwasserkanal
- K unterirdische Leitung Wasser
- Abschlag Schacht
- K Straßenelektro

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 2.618 m ²
Baufläche WR	= 1.910 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= .764 m ²
Freifläche	= 1.146 m ²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = .382 m ²	
davon Freifläche min. = .764 m ²	
Verkehrsfläche	= .708 m ²

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Herstellung von Rückensätzen von Tiefborden zur verkehrsrechten Seite ist auf dem gesamten Grundstück erlaubt. Der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz vor Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis zur Verlegefuge der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei einer Verwendung von Wurzelschutzmaßnahmen ist die Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuhalten. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

3. Abfallwirtschaft

Für die befestigten Teile der Grundschaftsräume ist das anfallende Abfallmanagement vorzusehen. Rüttelflächen, randlich zu versickern, wenn wasserrechtliche Belange damit nicht einzuhalten sind.

5.3.2 Grundstücksleitungen aus Beton- sowie Stahlbeton- und im Sinne der Eignungseinrichtung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotter, Rasengitter, Pfaster mit hohem Fugenanteil, Abflussfall kleiner 0,5). Ausnahmsweise kann davon abweichen, wenn betriebliche Abfälle (Senkrechtes Wohnen mit Rollator/Rollstuhlsitz) oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

5.3.3 Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seilfichen Grenzstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen (Gehwegen) einzuhalten.

5.3.4 Die Herstellung von Rückensätzen von Tiefborden zur verkehrsrechten Seite ist auf dem gesamten Grundstück erlaubt. Der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz vor Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis zur Verlegefuge der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei einer Verwendung von Wurzelschutzmaßnahmen ist die Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuhalten. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

6. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich § 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB

Die nach unten liegenden Flächen sind gärtnerisch oder naturnah (brütend, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

6.2 Pflanzeböden mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Erhaltung und Erhaltung
6.2.1 Auf mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangen 250 m² Grundstücksfläche ein standorttypischer Laubbau 2. oder 3. Ordnung oder hochstämiger Obstbaum zu pflanzen (6 Stück).

7. Bodenschutz / Bodenabschutz

Der anfallende Erdabschlag soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 20 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationssschichten wieder aufzutragen. Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen sind als Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune, o.J. herzustellen.

10. Solaranlagen

Die gesamte Nutzungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der erhältlichen solaranlagen auszustatten (Solarstromfläche). Eine Verwendung von Solarmodulekollektoren darf die Mindestbeladung von 50 % durch Rechnung zu tragen.

11. Artenschutz

Artenbeschreibungen müssen für Kleintiere passbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hervor überdeckt vorzugsweise transparente Einzäunungen oder Lebendmauern.

12. Artenschutz / Natur- und Landschaftsschutz

Die entstehenden neuen Gebäude sind mind. Je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigte Spalten für Federmöuse und Ameisen am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.

13. Fassaden

Die Baumaßnahmen sind zu stellen, um die Ansprüche des DIN 18030 zu beachten.

14. Bodenschutz / Bodenabschutz

Der Baubeginn ist mit Berücksichtigung der Baumaßnahmen zu verzögern.

15. Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TB) in städtebaulichen Verfahren

Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TB) in städtebaulichen Verfahren vom 20. Juni 2021 (BGBL I, 30 vom 20. Juni 2021).

16. Gesetz über Naturschutz und Landschaftsschutz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftsschutz (BNatSchG) vom 29. Juli 2012 (BGBL I, 12 vom 29. Juli 2012).

17. Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen, Geräusche, Emissionsen und sonstige Vorgänge (Bundes-Umweltgesetz - BUG -)

Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umweltveränderungen, Geräusche, Emissionsen und sonstige Vorgänge (Bundes-Umweltgesetz - BUG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBL I, 11 vom 17. Mai 2013).

18. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

19. Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBL I, 15 vom 02.05.1975 S. 1037).

20. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

21. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

22. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

23. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

24. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

25. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

26. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

27. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

28. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase (PlaSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBL I, 10 vom 20. Mai 2020).

29. Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauphase

Gesetz zur Sicherung ordnungsgemäßer