

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGLB.I.S. 1057), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1.1) **Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO**

1.1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB)

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird jeweils durch eine zulässige Firsthöhe (FH) festgelegt. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird zur Höhenlage der baulichen Anlagen als Bezugspunkt die Oberkante der fertiggestellten Straßenfläche, gemessen ab Mitte der straßenzugewandten Fassade festgesetzt.

2.3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 WE pro Einzelhaus und Doppelhaus festgesetzt.

2.4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen ausnahmsweise Dachaufbauten für technische Bauteile (z.B. Aufzugsschacht, Antennen, Absturzsicherungen) die max. zulässige Gebäudehöhe auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 1,50 m überschreiten. Technische Bauteile, die der Energiegewinnung durch Nutzung der erneuerbaren Energien dienen (z.B. Solaranlagen), dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, wenn diese dauerhaft mit Humus überdeckt und begrünt werden.



3) BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1) Im Plangebiet WA 1 wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

3.2) Im Plangebiet WA 2 und WA 3 wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe einer maximalen Gebäudelänge von 20 m in WA 2 bzw. 23 m in WA 3.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

5.2) Ebenerdige Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.3) Oberirdische Garagen und Carports sind im WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen für Garagen und Carports zulässig.

5.4) Oberirdische Garagen und Carports sind im WA 2 und WA 3 auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.5) Die Unterbauung des jeweiligen Baugrundstücks durch Tiefgaragen und / oder Kellergeschossen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.6) Die Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) auch außerhalb der festgesetzten Flächen bleibt hiervon unberührt.

6) SCHUTZFLÄCHEN UND FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB)

6.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

6.2) Die im zeichnerischen Teil als von Bebauung freizuhaltende Fläche zwischen der Landstraße L 161 und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist von baulichen Anlagen und Werbeanlagen freizuhalten und als Grünfläche zu unterhalten.



6.3) Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Sie dienen der Überleitung von dem auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwasser mittels eines Mulden-/ Rigolensystems. Eine Gefährdung der Leitfähigkeit des Mulden-/ Rigolensystems durch Bepflanzung ist auszuschließen.

7) VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1) Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2) Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt Waldwirtschaft“ und „Zufahrt Landwirtschaft“ festgesetzt.

8) FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

9) ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1) Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

9.2) Auf privaten Grünflächen ist jegliche Überbauung, ausgenommen Einfriedungen, ausgeschlossen.

9.3) Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

9.4) Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden die sonstigen öffentlichen Grünflächen zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Durchführung öffentlicher Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen entlang der Lärmschutzwand ausgewiesen.

10) FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden Flächen für Abgrabungen festgesetzt.



11) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abweichungen von den Standorten sind bis zu einem Radius von maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

11.2) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

11.3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Freifläche je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB)

12.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

12.2) Wegeflächen, Stellplätze und Hofflächen sind so zu befestigen, dass das Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos gewährleistet ist. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

12.3) Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

12.4) Der abgeschobene, zwischengelagerte Oberboden muss mit einer Grasansaat begrünt oder fachgerecht entsorgt werden.

12.5) Die Kompensation der geplanten Eingriffe erfolgt durch bereits durchgeführte Maßnahmen im Bereich des Seltenbachs gemäß dem Ökokonto der Stadt Waldshut-Tiengen.

12.6) Die Kompensation der geplanten Eingriffe erfolgt durch die Extensivierungsmaßnahme -Ackerland zur Fettwiese- im Bereich des Grundstücks Flst-Nr. 1457/6.

12.7) Die Kompensation der geplanten Eingriffe erfolgt durch die Entsiegelung der Tennisanlagen im Bereich des Grundstücks Flst-Nr. 1456/21.



Und nachrichtlich:

12.8) Externe Ausgleichsmaßnahme M*

Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs-/Ausgleichsdefizits aufseiten der Schutzgüter „Boden“ sowie in geringerem Umfang „Tiere und Pflanzen“ wird dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Betroffen hiervon ist ein naturerfener Abschnitt des Seltenbachs (Gewässer III. Ordnung, Flurstück 276/6 tlw.) in der Gemarkung Waldshut und die jeweils angrenzenden Uferbereiche (Flurstücke 693, 1102), der sich im Unterhalt der Stadt Waldshut-Tiengen befindet.

Die Maßnahme zielt auf die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit für (geschützte) aquatisch gebundener Arten mittels Beseitigung von Betonbauwerken und anderer Wanderungshindernisse (Schwellen, Rampen) im direkten Bachlauf. Hinzu kommt die anschließende Neuanpflanzung mit standorttypischen Gehölzen zugunsten der örtlichen Flora.

Nach Planung bzw. Umsetzung laufender und räumlich zusammenhängender Strukturverbesserungen am Seltenbach (vgl. Gewässerentwicklungsplan, Burkhard Sandler 2015) bildet die Ausgleichsmaßnahme den 3. Bauabschnitt des Konzepts.

Der naturnahe Um- und Rückbau eines Mittelgebirgsbachs bedarf der Zustimmung der Fischereiaufsicht (RP Freiburg) und einer wasserrechtlichen Genehmigung (Landratsamt Waldshut). Aufgrund der topografischen und ökologischen Situation gelangt im Hinblick auf die Minimierung des Eingriffs ein Schreitbagger zum Einsatz, woraus ein erhöhter Aufwand resultiert. Analog der vorangegangenen Maßnahmen in den Bauabschnitten 1 und 2 erfolgt der Ausgleich über eine monetäre Verrechnung im Verhältnis 1 Euro / 4 Ökopunkte.

Bei avisierten Kosten von rund 30.000 € entspricht dies in der Bilanz 120.000 Ökopunkten, die öffentlich-rechtlich gesichert dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden. Der Eingriff im Plangebiet „Homburg“ ist damit ausgeglichen.

13) KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWELTEINWIRKUNGEN/LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenze über die gesamte im zeichnerischen Teil ausgewiesene Länge eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Beugungskante muss dabei entlang der L 161 in einem Abstand von 2,5 m vom Fahrbahnrand eine Höhe von 2,5 über Grund aufweisen.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HOMBURG“ (§ 74 LBO BW)

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

1.1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachformen mit einer Mindestneigung von 15° zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 werden keine Dachformen und Dachneigungen festgelegt.

1.3) Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO BW)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Holz- oder Metallzäunen	1,2 m
	Sockelmauern	0,3 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,2 m einzuhalten.

2.3) Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind um mindestens 0,5 m hinter die Fahrbahnkante bzw. 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37 (6) LBO BW)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

0. Für Wohnungen bis	50 m ²	1,0 Stellplatz
1. Für Wohnungen über	50 m ² auf	1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über	100 m ² auf	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.



4) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO BW)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

5) AUSSCHLUSS VON NIEDERSpannungs- UND TELEKOMMUNIKATIONSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO BW)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) Nr. 2 LBO BW)

Für die geplanten Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße Homburg sind für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben (mindestens jedoch 4 m³), welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben abgegeben wird.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

Umweltbericht - Artenschutz Zusammenfassung

Avifauna

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Vogelbestände sowie der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG darf die Baufeldfreimachung des Plangebiets in der vegetationsfreien Zeit und somit außerhalb der Vogelbrutzeit nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Empfehlung:

Die am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Feldheckenstruktur sollte für Bruthabitate der vorkommenden Schnäpperarten erhalten werden, sodass diese Strukturen weiterhin als Ansitz für die Nahrungssuche dienen können.

Fledermäuse

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Vogelbestände sowie der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG dürfen Rodungsarbeiten der bestehenden Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets nur in der vegetationsfreien Zeit bzw. außerhalb der Wochenstubenzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen.



Landratsamt Waldshut - Bodenschutz / Altlasten(01.12.2017)

Bodenschutz:

Bei zwei Mischproben wurden gegen bedingt leicht erhöhte Arsengehalte im Bereich der Zuordnungswerte Z 1.1 gemäß VwV Boden festgestellt, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Um Aufnahme entsprechender Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Erdaushub wird gebeten:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Der bei den Baumaßnahmen im Plangebiet anfallende Erdaushub ist aufgrund gegen erhöhter Arsengehalte nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14.03.2007 einhält.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Plangebiet abgefahren werden, ist der Erdaushub unter Berücksichtigung der festgestellten erhöhten Arsengehalte im Bereich der Zuordnungswerte Z 1.1 ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Insbesondere sind dabei die Vorgaben der Ziffer 5.3 „Verwertung in technischen Bauwerken-Einbaukonfiguration Z 1.1“ gemäß VwV Boden zu beachten.

Landratsamt Waldshut - Wasserschutz (30.09.2016)

Abwasser / Wasserrecht:

Auf der Sammelkläranlage Küssaberg im Ortsteil Ettikon bestehen Kapazitäten, um den steigenden Abwasserzufluss aus Homburg zu bewältigen.

Landratsamt Waldshut - Forst (30.09.2016)

Mit dem Vorhaben wird der gesetzliche Waldabstand gegenüber dem nordwestlich auf Flst. Nr. 1454 vorgelagerten Staatswald unterschritten. Da es sich um eine eher mattschwache Bestockung auf Kiesboden handelt, bestehen gegen eine teilweise Unterschreitung auf 22 Meter gemäß dem vorliegenden Rechtsplan keine Bedenken.

Waldshut-Tiengen, den

Joachim Baumert,
Bürgermeister



Pflanzenliste

Nachfolgende Arten wurden der Liste der Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) für das Gebiet Waldshut-Tiengen Homburg (7 = Süddeutsches Hügel- und Bergland; 160 = Hochrheintal) entnommen.

Bäume:

FAh (Feldahorn),
Sah (Spitzahorn),
Bah (Bergahorn),
SEr (Schwarzerle),
Ger (Grauerle),
Bi (Birke),
Hb (Hainbuche),
Es (Gemeine Esche) (nicht mehr gepflanzt wegen Triebsterben),
SP (Silberpappel),
ZP (Zitterpappel),
VKi (Vogelkirsche),
TKi (Traubenkirsche),
TEi (Traubeneiche),
SiW (Silberweide),
SaW (Salweide),
GW (Grau-Weide),
PW (Purpur-Weide),
FW (Fahl-Weide),
MW (Mandel-Weide),
KW (Korb-Weide),
Mb (Echte Mehlbeere),
Els (Elsbeere),
WLi (Winterlinde),
SLi (Sommerlinde)

Sträucher:

Hri (roter Hartriegel),
Ha (gewöhnliche Hasel),
ZWd (Zweigrifflicher Weißdorn),
EWd (Eingrifflicher Weißdorn),
Pf (Gewöhnliches Pfaffenhütchen),
Bu (Rotbuche),
Fb (Faulbaum),
Lig (Giguster),
Hk (rote Heckenkirsche),
Sc (Schlehe),
Sei (Stieleiche),
Kd (Echter Kreuzdorn),
HRo (Hundsrose),
SHo (Schwarzer Holunder),
THo (Trauben-Holunder),
BUI (Bergulme) (pflanzte man momentan auch nicht),
WS (Wolliger Schneeball),
GS (Gewöhnlicher Schneeball)

