

KREIS: Calw
GEMEINDE: Althengstett

Textteil zum

BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Erlenweg-Gartenstraße“



04.10.2018/27.02.2019

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Neubekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 21.11.2017 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 23.02.2017 (GBl. S.612)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 5 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
3. sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe,

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl entsprechend § 19 (4) BauNVO ist bis 0,8 zulässig.

A.3.2.2 Höhenlage

Die Bezugshöhe ist die Höhe der Grundstücksgrenze an der angrenzenden/nächstliegenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücksverlaufs. Bei Eckgrundstücken ist die kürzere Grundstücksseite maßgebend. Die maximale Bezugshöhe darf die ermittelte Höhe um 0,50 m überschreiten.

A.3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(siehe Planeinschrieb).

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch

- die maximale Firsthöhe des Gebäudes (FH) und
- die maximale Wandhöhe (WH).

Technische Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe/max. Wandhöhe um 2.00 m überschreiten.

Die maximale Firsthöhe ist die oberste Begrenzung der Dachfläche, die maximale Wandhöhe ist der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

A.3.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke überschritten werden.

Siehe auch Punkt 3.5.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise mit Doppelhäusern

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.4 **Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung bei Sattel- und versetztem Pultdach ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 **Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12, 21a BauNVO)**

Stellplätze

sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den gekennzeichneten Flächen (ST) zulässig.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze

sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen

sind generell auf dem Baugrundstück zulässig.

Nebenanlagen

Pro Grundstück ist eine Nebenanlage bis zu einer Größe von 25 cbm zulässig.

A.3.6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

A.3.7 **Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

A.3.7.1 *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*

Siehe Planeinschrieb

A.3.8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

A.3.8.1 *Beläge von Stellplätzen*

private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

A.3.8.2 *Beleuchtung*

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.8.3 Zisternen

Soweit keine Rückhaltung durch Dachbegrünung erzielt werden kann, sind auf den Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Gedrosselte Abflussmenge:

Zulässige Regenabflussmenge: 0,20 l/s

Retentions-/Speichervolumen: 25-30 l/qm Dachfläche.

Über die Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke wird verwiesen.

Der Überlauf der Zisterne ist im Trennsystem vorzusehen. Bis zur Entwicklung eines Trennsystems (im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Wasenäcker) darf der Überlauf interimweise an das allgemeine Kanalsystem angeschlossen werden. Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen werden kann.

A.3.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

A.3.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,0 m. Pflanzgebot 3 wird angerechnet.

A.3.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung

Flachdächer (Garagen und Carports) sind entsprechend Pflanzliste 2 zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.3.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Erlenweg/Gartenstraße"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer unter 38 ° und versetzte Pultdächer über 15 ° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile und Verbindungsbauwerke sind im gesamten Plangebiet Flachdächer zugelassen.

Flachdächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von Dachterrassen und untergeordneten Bauteilen.

Doppelhäuser haben die gleiche Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports

Garagen sind mit einem begrüntem Flachdach zu versehen. Überdachte Stellplätze und Carports sind mit einem begrüntem Flachdach zu versehen.

B.1.2 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Dachaufbauten/Zwerchbauten

Dachaufbauten/Zwerchbauten sind nur auf Satteldächern mit mindestens 30 ° Dachneigung zulässig.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Länge des Dachaufbaus/Zwerchbaus oder die Summe der Längen der einzelnen Dachaufbauten/Zwerchbauten darf zwei Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Höhe vom Anschluss mit dem Hauptdach bis OK Gesims darf 1,70 m nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit einem sonstigen, der Farbe des Hauptdaches angepasstem Material einzudecken.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen jedoch in der Neigung des Hauptdaches angebracht sein. Eine Aufständering ist nicht zugelassen.

Dacheinschnitte:

Der Flächenanteil von liegenden Dachfenstern und Dacheinschnitten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen.

Dacheindeckung:

Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern sind Ziegel und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen wie auch Grau bis Anthrazittönen zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Farbe und Material der Dacheindeckung gleich auszuführen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

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

B.1.3 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch integrieren.

B Örtliche Bauvorschriften

Nebengebäude:

Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist nicht zulässig.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Baufenster zulässig. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden, aber nicht mit Fernwirkung oberhalb der Dachkante. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Booster- und Laserwerbung wie auch Videowände sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den Nachbargrundstücken hin darf im Abstand von bis zu 1,00 m der natürliche Geländeverlauf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden, d.h. bis max. 0,50 m.

B.3.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen.

B.3.3 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO, i.V. m § 37 (1) LBO)

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

„Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.“

B.5 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) 1 LBO)

B.5.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Calw als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

C.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten.

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.8 Baufeldbereinigung/Naturschutz

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie europäische Vogelarten) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zur Unterstützung der Zufluchtmöglichkeit für Vögel und Fledermäuse wird auf das Anbringen von Quartierselementen an Gebäuden verwiesen. Vorschläge hierzu sind auf der Internetseite www.artenschutz-am-haus.de angegeben.

C.9 Baumstandorte

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

C.10 Abwasser

Es ist im Einzelfall zu prüfen ob eine Rückstausicherung vorzusehen ist.

C.11 Nutzung wassergebundener Beläge

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht gestattet.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn

Hainbuche

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Eberesche

Speierling

Elsbeere

Acer campestre

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Alle Obstbaum-Arten

D.2 Pflanzenliste 2

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch

Berg-Lauch

Gemeiner Wundklee

Rundbl. Glockenblume

Karthäusernelke

Natternkopf

Zypressen-Wolfsmilch

Gemeines Sonnenröschen

Kleines Habichtskraut

Hornklee

Felsennelke

Scharfer Mauerpfeffer

Allium schoenoprasum

Allium senescens

Anthyllis vulneraria

Campanula rotundifolia

Dianthus carthusianorum

Echium vulgare

Euphorbia cyparissias

Helianthemum nummularium

Hieracium pilosella

Lotus corniculatus

Petrorhagia saxifraga

Sedum acre

Aufgestellt:

Stuttgart, den 04.10.2018/27.02.2019



Dipl. Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Althengstett, den 28.02.2019



Dr. Götz

Bürgermeister

