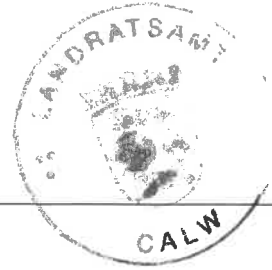


KREIS: Calw
GEMEINDE: Althengstett



Textteil zum

BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Gechinger Straße“

25.06.2014

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.I.S.1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 133) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl.B.S.1548,1551)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), geändert durch Gesetz vom 5.03.2010 (GBl. S.358 ff vom 20.04.2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl.S.209)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

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.

A.3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Planeinschrieb.

A.3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage ist festgesetzt in m über NN (siehe Planeinschrieb).

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch

- die maximale Firsthöhe des Gebäudes (GH) und
- die maximale Wandhöhe – Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut

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

Im Bereich der Nutzungsschablonen H und I ist Flachdach ausschließlich zulässig, wenn es als Dachterrasse für die östlich gelegenen Bereiche der Nutzungsschablone C und E ausgeführt wird.

Im Bereich der Nutzungsschablone B sind nur bauliche Anlagen in Form von Tiefgarage, Keller- und sonstigen Nebenräumen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Oberhalb der Geländeoberfläche sind Treppenanlagen, Zugänge, Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Stützmauern und Außenwände der im UG befindlichen Nebenräume etc. zulässig.

A.3.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

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

o: offene Bauweise

A.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Nebenanlagen:

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) und den seitlichen Grenzabständen der Hauptgebäude, kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 (19 BauNVO) (Nebengebäude oder Gewächshaus) mit max. 25 cbm umbauten Raum zugelassen werden.

Tiefgaragen, Garagen:

Tiefgaragen und Garagen, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Flächen (GA, TG) zulässig

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports:

Überdachte Stellplätze/Carports und Stellplätze generell auf dem Baugrundstück zulässig.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m bei Garagen einzuhalten. § 23 (5) BauNVO und §2 (2) GaVO bleiben unberührt.

A.3.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

A.3.5.1 Anschlussbegrenzung

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

A.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.6.1 Beläge von Stellplätzen

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

A.3.6.2 Beleuchtung

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

A.3.6.3 Artenschutzmaßnahme

Auf dem Baugrundstück sind mind. 5 lfd. Meter Trockenmauer aus Natursteinen, mind. zu 1/3 ohne Mörtel herzustellen. Beidseitig sind Säume mit mindestens 0,5 m Breite anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen für Säume sind mit Saatgut gemäß der Pflanzenartenliste (Pflanzenliste 3) einzusäen. Die Trockenmauer mit begleitenden Säumen soll nach Möglichkeit Anschluss an benachbarte Grünflächen haben. Der Saum darf maximal einmal jährlich im September/Oktober gemäht werden, um den Eidechsen ein entsprechendes Nahrungsangebot zu gewährleisten.

A.3.6.4 Zisternen

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern Retentionszisternen mit einem Überlaufanschluss an das Abwassersystem hergestellt werden.

Über die Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke wird verwiesen.

A.3.7 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionschutz (ISIS) vom März 2014 bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Gechinger Straße (K 4308) Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-Schallschutz im Hochbau.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder IV nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R_{w,res}) nachzuweisen:

Raumart	erf. R _{w,res} des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1440-03.

In den dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 -Az.: 5-7115/342 - mit Text in GABI.

1990, 829 -919)

A.3.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

A.3.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,0 m.

A.3.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung

Flachdächer bei Garagen sind entsprechend Pflanzliste 2 zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.3.9 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 "Gechinger Straße "

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer von 28-35° und teilweise Flachdächer (als Dachterrasse ausgebildet) zugelassen. Für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Dachterrassen, Erker etc.) sind auch andere Dachformen zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports

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

B.1.2 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 30 ° Dachneigung zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,0 m betragen. Die Länge des Dachaufbaus oder die Summe der Längen der einzelnen Dachaufbauten darf ein 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 Aufständigung entgegen der Dachneigung ist nicht zugelassen.

Dacheinschnitte:

Der Flächenanteil von liegenden Dachfenstern und Dacheinschnitten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,0 m betragen.

Dacheindeckung:

Bei Satteldächern sind Ziegel und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Farbe und Material der Dacheindeckung gleich auszuführen.

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.

Eine grelle, glänzende und reflektierende Fassadengestaltung ist nicht zulässig. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100).

Bei Doppelhäusern muss die Material- und Farbgebung überwiegend einheitlich sein.

Garagen:

B Örtliche Bauvorschriften

Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind insbesondere in ihrer Dachform und –neigung stets einheitlich zu gestalten. In der Material- und Farbgebung sind die aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude:

Es ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.

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

B.1.4 Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind am Gebäude zu integrieren.

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 sind unzulässig.

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 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 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, bei Tiefgarageneinfahrten und Zugängen sind zulässig.

B.3.4 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO, i.V. m § 37 (1) LBO)

Pro Wohnung sind 1,75 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 Örtliche Bauvorschriften

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.

Auf mögliche Hohlräume durch alte Keller und deren Belüftungsschächte wird verwiesen. Diese sind bei Baumaßnahmen vorab zu prüfen und zu beachten.

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

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

B Örtliche Bauvorschriften

C.9 Baumstandorte

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

C.10 Baubeginn

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von evtl. vorkommenden Eidechsen ist mit den Bauarbeiten nach der Winterpause (ab November) im April zu beginnen wenn die Tiere aus der Winterruhe erwacht sind und durch die Erschütterungen verdrängt werden.

C.11 Abbruch von bestehenden Gebäuden

Aufgrund der Spaltenstrukturen am Dach des alten Hühnerstalls (siehe Artenschutzgutachten) ist mindestens der obere Gebäudeteil (Dachstrukturen) im Winter bis zum 01.03. abzutragen.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn

gem. Esche

Walnuß

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Winterlinde

Sommerlinde

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Juglans regia

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

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

D.3 Pflanzenliste 3 Ansaat von Saumvegetation

Saumvegetation entlang Trockenmauern	
Saatgutmischung „Wärmeliebender Saum“ mit 100 % Kräuteranteil. Bezug z. B: Firma Rieger-Hofmann, www.rieger-hofmann.de oder Firma Dittrich, www.syringa-samen.de oder vergleichbare (zertifizierte) Produkte	
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Kleiner Odemennig	Agrimonia eupatoria
Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Wegwarte	Cychorium intybus
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Wilde Möhre	Daucus carota
Tüpfel-Hartheu	Hypericum perforatum
Herbst-Löwenzahn	Leontodon autumnalis
Margerite	Leucanthemum ircutianum
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatus
Sigmarskraut	Malva alcea
Moschus-Malve	Malva moschata
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Raukenblättriges Greiskraut	Senecio erucifolius
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Echte Goldrute	Solidago virgaurea
Aufrechter Ziest	Stachys recta
Schwarze Königskerze	Verbascum nigrum
Eisenkraut	Verbena officinalis

Aufgestellt:

Stuttgart, den 17.7.2013/19.02.2014/9.04.2014/25.06.2014

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

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

Althengstett, den 25.06.2014

10h

Dr. Götz

Bürgermeister

