

KREIS: Calw
GEMEINDE: Althengstett

Textteil zum

BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofstraße“

23.11.2016/29.03.2017



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), geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl.I.S.1748), geändert 31.08.2015 (BGBl.I.S.1474), zuletzt geändert 20.10.2015 (BGBl.I.S.1722/1731)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

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

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.

Nicht zugelassen sind gem. § 1 (5) 1 BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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 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 (FH) bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern und
- die maximale Wandhöhe (WH) bei Geneigten Dächern

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

Die maximale Firsthöhe ist die oberste Begrenzung der Dachfläche, die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante von Flachdächern incl. Attika, die maximale Wandhöhe ist der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Flachdachgebäuden muss das oberste Geschoss als Staffelgeschoss an mindestens zwei Hausseiten (ab äußerster Gebäudekante, Rücksprünge sind davon ausgenommen) ausgebildet werden mit einem Mindestrücksprung von 2,00 m.

A.3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

o: offene Bauweise

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

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung bei Sattel- und 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, 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 und Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports sind generell auf dem Baugrundstück 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, Drain-pflaster) herzustellen.

A.3.6.2 *Beleuchtung*

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

A.3.6.3 *Artenschutzmaßnahme –*

CEF-Maßnahme: Im Plangebiet sind 1 Fledermausrundkasten und ein Fledermausflachkasten vor Abbruch der Schuppen anzubringen.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.6.4 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 an den Abwasserkanal anzuschließen. Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen werden kann.

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

Nach einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom November 2016 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen und nachzuweisen.

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III (LPB III) bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV (LPB IV) erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 (1) zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 (1)- Schallschutz im Hochbau – sind abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) der Gebäude 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
Bürräume 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 1658-03

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 Schalldämmmaßes 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.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

A.3.8.1 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.

A.3.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung

Flachdächer 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 "Bahnhofstraße "



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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer über 35°, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen, mit Ausnahme von Dachterrasse und untergeordneten Bauteilen.

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

Satteldächer

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 35 ° Dachneigung zulässig.

Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,5 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 ist nicht zugelassen.

Dacheinschnitte:

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

Dacheindeckung:

Bei Satteldächern und 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.

Flachdächer:

Flachdächer sind bis auf begehbare Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie Simse, Erker etc. komplett mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auszuführen. Die Oberkante der Aufständigung darf maximal die Oberkante der Attikahöhe aufweisen.

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 gestalterische integrieren.

B Örtliche Bauvorschriften

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:

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 im oder 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. 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 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Unbegrünte Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, bei Tiefgarageneinfahrten und Zugängen sind zulässig. Im restlichen Grundstück sind Stützmauern bis zu 1,50 m zulässig.

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

Pro Wohnung sind 1,75 Stellplätze herzustellen. Die Stellplatzschlüssel kann auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung reduziert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein grundstückseigenes Car-Sharing mittels Elektroantrieb umgesetzt wird.

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

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

Erfolgt der Abbruch der beiden Schuppen zwischen 1. März und 31. Oktober ist zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1 BNatSchG eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen (Sommerquartiere) erforderlich.

Erfolgt der Abbruch der beiden Schuppen zwischen 1. März und 31. September während der Vogelbrutzeit ist außerdem eine Untersuchung auf Vorkommen von Gebäudebrütern (Vogelarten) erforderlich.

C.9 Baumstandorte

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

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete klein- und mittelkronige Arten

Feldahorn
Hainbuche
Wild-Apple
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

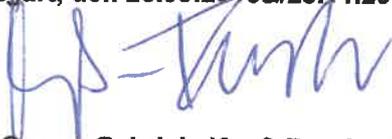
Geeignete Kräuter:

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
Petrrohagia saxifraga
Sedum acre

Aufgestellt:

Stuttgart, den 26.09.2016 & 23.11.2016 / 29.03.2017



Dipl. Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

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

Althengstett, den 30.03.17

Dr. Götz

Bürgermeister

