

KREIS: Calw  
GEMEINDE: Althengstett



Textteil zum

## BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße/Mühlwiesenstraße“

06.12.2017/21.12.2017/17.01.2018/1.02.2018/11.04.2018/18.07.2018

# A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

## A.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 23.02.2017 (GBl. S.99)

**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

*Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)*

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4a (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 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. 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

## 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 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)**

#### 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:

Nebenanlagen zur landwirtschaftlichen Nutzung sind zulässig.

#### Müllstandorte:

Eingehauste Mülleimerstandorte sind bis 25 qm außerhalb des Baufensters zulässig.

### A.3.6 **Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

#### A.3.6.1 *Zufahrten zu Tiefgaragen*

Siehe Planeinschrieb

#### A.3.6.2 *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*

Siehe Planeinschrieb

### A.3.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

#### A.3.7.1 *Beläge von Stellplätzen*

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

#### A.3.7.2 *Beleuchtung*

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

#### A.3.7.3 *Artenschutzmaßnahme –*

Vor Abbruch der Gebäude ist eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erforderlich. Bei Bestätigung der Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten sind vor Abbruch des Gebäudes Ausweichquartiere und Nisthilfen sicherzustellen.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### A.3.7.4 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 im Trennsystem vorzusehen. Bis zur Ertüchtigung des Tällesbachs 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.3.8 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Nach einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom November 2017 bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Hauptstraße (K 4130) 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 vorgesehenen 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 im Gutachten Lärmschutz in Anhang S.5 und im Planteil des Bebauungsplanes.

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.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

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 6.12.1990 – SZ.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990. 829-919).

### **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 sind entsprechend Pflanzliste 2 zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **A.3.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Einzelbäume**

entsprechend dem Planeinschrieb ist ein Hochstamm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort des Baumes kann vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist bindend.

#### **A.3.9.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4) – Fassadenbegrünung**

Die überirdischen Bauteile der Tiefgarage sind zu begrünen entsprechend Pflanzliste 3.

### **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 "Hauptstraße/Mühlwiesenstraße"

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

#### B.1.1 Dachform und Dachneigung

##### Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer über 35°, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Für untergeordnete Bauteile und Verbindungsbauwerke sind im gesamten Plangebiet Flachdächer zugelassen.

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

##### 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

##### **Satteldächer**

##### Dachaufbauten/Zwerchbauten

Dachaufbauten/Zwerchbauten sind nur auf Dächern mit mindestens 35 ° 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 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. mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auszuführen oder zu begrünen. Die Oberkante der Aufständering darf maximal die Oberkante der Attikahöhe aufweisen.

## B Örtliche Bauvorschriften

---

### 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.

#### Nebengebäude:

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

#### Tiefgarage:

Die über das Gelände hinausragenden Tiefgaragenwände sind zu begrünen. Siehe Pflanzgebote.

### B.1.4 Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind im oder am Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

## 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. Bei der Vorlage eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes ist eine Reduzierung der Stellplätze durch den Gemeinderat auf 1,75 Stellplätze möglich.

## 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.

## 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 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.

## 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.

# 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  
Eisbeere

*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

### Fassadenbegrünung

#### Geeignete pflanzen:

Waldrebe  
Efeu  
Geißblatt  
Wilden Wein  
Knöterich

*Clematis*  
*Hedera helix*  
*Lonicera heckrottii*  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Polygonum aubertii*

**Aufgestellt:**

Stuttgart, den 6.12.2017/21.12.2017/17.01.2018/1.02.2018/11.04.2018/18.07.2018

**Dipl. Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann**

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

**Althengstett, den 19.07.2018**

**Dr. Götze**

**Bürgermeister**

