

ALTHENGSTETT OT NEUHENGSTETT

Bebauungsplan „Wohngebiet Brunnenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

ENDFASSUNG vom 28.11.2018



Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.06.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	19.12.2016 31.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	20.12.2016 17.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	06.07.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	16.07.2018 17.08.2018
Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	16.07.2018 31.08.2018
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	28.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Wohngebiet Brunnenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Althengstett hat am 28.11.2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 27.06.2018 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Wohngebiet Brunnenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 28.11.2018
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 28.11.2018
Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 28.11.2018

Anlagen

Hinweise	in der Fassung vom 28.11.2018
Begründung	in der Fassung vom 28.11.2018

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet Brunnenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Althengstett, 28. 11. 18

.....
Dr. Clemens Götz
Bürgermeister



Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Die Wandhöhe WH gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

Die Traufhöhe TH gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten.

Die Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe als verbindliche Festsetzung (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften bzw. bei der gesamten Hausgruppe gesichert ist.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den Teilbereichen A und B gilt die abweichende Bauweise a1. Dort dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 16m (Einzelhäuser) bzw. 8m (Doppelhaushälfte) errichtet werden.

In den Teilbereichen C und E gilt die offene Bauweise. Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil gelten im Teilbereich E und im Teilbereich C (mit einer Ausnahme) keine Einschränkungen der Hausformen im Sinne des § 22 (2) BauNVO. Die Ausnahme im Teilbereich C bezieht sich auf das nördlich gelegene Baufeld; dort sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Teilbereich D gilt die abweichende Bauweise a2. Die Gebäude sind entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil im Erdgeschoss in geschlossener Bauweise zu errichten und im 1. Obergeschoss innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Flächen (halboffene Bauweise / Kettenhäuser).

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte bzw. der gesamten Hausgruppe gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei mit den Terrassen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

Ausnahmsweise können Abweichungen von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellung der Gebäude zugelassen werden, wenn Solaranlagen installiert werden und deren Energieausbeute dadurch nachweislich gesteigert wird.

4 Stellplätze / Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen / Carports bzw. Tiefgaragen ist nur in überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

6 Geh- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Gehrecht festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung von Hausgruppen mit einem Gehrecht zu Gunsten aller betroffenen Grundstücke zu belasten („Gartenweg“).

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch den Leitungsträger.

7 Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Die als Spielplatz gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird Spielbereich für Kleinkinder im Alter von 3 - 6 Jahren sowie für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6 - 12 Jahren ge-

widmet und angelegt. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der Fachplanung unter Berücksichtigung der unten stehenden Pflanzgebote vorbehalten.

Innerhalb der Fläche sind neben der grünordnerischen Gestaltung, die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Grünanlagen angemessene funktionale Aufenthaltszonen und bauliche Anlagen (insbesondere z.B. Sportgeräte, Spielplätze, Spielgeräte o.ä.) zulässig. An die jeweiligen Endpunkte (Anschlusspunkte Gehwege) des angrenzenden Erschließungsnetzes muss angeschlossen werden.

Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün, Stauraumkanal zur Regenwasserableitung

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat RSM 2.4, Stauden etc.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser sind zulässig.

7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen der privaten Stellplätze und deren Zufahrten, der Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie aller privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen u.ä.) herzustellen. Niederschlagswasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Bei Verwendung von Rasenpflaster ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

Dachabdeckungen aus Metall

Aufgrund der geplanten getrennten Ableitung von Niederschlagswasser aus Dachflächen dürfen keine unbeschichteten Dachabdeckungen die Kupfer, Zink oder Blei enthalten, verwendet werden.

7.3 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Artenschutz (in Verb. mit § 44 NatSchG)

V 1 - Bauzeitenbeschränkung:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Maßnahmen zur Baufeldvorbereitung in Form von Gehölzrodungen und Gebäudeabriss auf den Zeitraum zwischen 01.November und 28.Februar eines Jahres zu beschränken und ist vor Gehölzrodung eine Kontrolle potenzieller Höhlenbäume auf vorkommende Vogel- oder Fledermausindividuen durchzuführen.

CEF 1 - Gehölz(höhlen)brüter

An verbleibenden und in der Umgebung befindlichen Gehölzen sind zur (vorgezogenen) Kompensation des Verlustes (potenzieller) Baum- und Halbhöhlen und zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für Wendehals, Star, Feldsperling sowie Kohl- und Blaumeise insgesamt 27 Höhlennistkästen folgender Qualitäten und Stückzahlen zu installieren:

3 St. Großraumnisthöhlen 3SV Ø oder 2GR Fa. Schwegler o. glw.

10 St. Meisenhöhle 1B - Ø 32mm Fa. Schwegler o. glw.

4 St. Meisenhöhle 1B - Ø 26 mm Fa. Schwegler o. glw.

10 St. Starenhöhle 3S Ø 45 mm Fa. Schwegler o. glw.

A 1 / CEF 2 - Sicherung und Entwicklung einer Streuobstwiese

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die aktuelle Wiesennutzung zu sichern und der Obstbaumbestand dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzung zu ergänzen. Hierzu sind in bestehende Lücken insgesamt 5 Obsthochstämme der Qualität H, StU 18-20 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Anpflanzung sind ausschließlich lokale Kernobstsorten der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

Die derzeitige extensive Wiesennutzung ist durch angepasste Mahd mit maximal 2 Schnitten / Jahr (erster Schnitt nicht vor Mitte Juni) und Abtransport des Mähguts dauerhaft fortzuführen. Die bestehenden Obstbäume sind durch turnusmäßigen Kronenerziehungsschnitt zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung mit Kernobstsorten der vorgenannten Qualität zu ersetzen.

Während benachbarter Baumaßnahmen sind Schutzzäune und Einzelbaumschutz einzurichten, um die vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks o.ä. zu bewahren. Die Art und Aufstellung der Zäune muss geeignet sein, sowohl den Wurzelbereich als auch die Krone der Bäume vor Befahren und Beschädigungen zu schützen, zusätzlich ist ein Stammschutz einzurichten, der auch den direkten Wurzelraum (Mindestabstand 2,0 m zum Wurzelanlauf) vor Beeinträchtigungen schützt. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist grundsätzlich anzuwenden.

Allgemeiner Artenschutz

Zur allgemeinen Förderung von zwingend auf Gebäudequartiere angewiesenen Vogel- und Fledermausarten sind innerhalb Gebietsteil E pro Gebäude mindestens zwei Dreifach-Nistkästen (z.B Schwegler-Mauerseglernistkasten 17A dreifach) sowie in den sonstigen Gebietsteilen pro Gebäude je ein Vogel- und Fledermausquartier (z.B Schwegler-Sperlingskoloniehaus 1SP sowie Schwegler Fledermausquartier 1WI) als bauwerks-/fassadenintegrierte Quartiere oder auf der Fassade angebrachter Kasten zu installieren.

Mauerseglernistkästen sind in mindestens 8 m Höhe über Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen an Nord- oder Ostfassaden der Gebäude anzubringen. Die sonstige Verteilung/Montage von Nistkästen oder Fledermauskästen ist nach gestalterischen Aspekten veränderbar, solange notwendige artenschutzfachliche Aspekte und Vorgaben der Hersteller berücksichtigt werden.

7.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die als Pflanzverpflichtung bzw. -gebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Die durch nachfolgende Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Festsetzungen zu einzelnen Pflanzverpflichtungen gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.

Beispielartenlisten für die Pflanzgebote sind unter Ziffer 7.5 zusammengefasst. Bei der Verwendung gebietsheimischer Gehölze ist Vorkommensgebiet 5.1: "Süddeutsches Hügel- und Bergland" entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (gemäß EGBW, ZgG) nachzuweisen. Für Ansaaten mit regionalem Saatgut ist autochtones Saatgut

aus Herkunftsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" mit Zertifizierung gemäß RegioZert oder VWW-Regiosaat zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu berücksichtigen.

Für alle im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden.

Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

PFG 1: Öffentliche Grünfläche – Spielplatz

Im Randbereich der Spielplatzfläche ist zur Abschirmung eine mehrreihige geschlossene Gehölzpflanzung mit mindestens 3,00 m Breite aus überwiegend gebietsheimischen, standorttypischen Heistern und Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 150 m² Spielbereichsfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Spieleinrichtungen oder zur Erschließung genutzte Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und so dauerhaft zu erhalten.

PFG 2: Straßenbäume

An den im Lageplan festgesetzten Stellen sind zur Begrünung des Straßenraums in dessen Nebenflächen (Verkehrsr Grün) hochstämmige Laubbäume in der Qualität AI/Sol 4xv mB StU 20-25 entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumquartiere sind zur Begrünung mit einer blütenreichen Rasenmischung RSM 2.4 anzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Bei überbauten Baumquartieren mit Pflanzgrubenbauweise 2, muss eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Volumen und die Verwendung von verdichtungsfähigem, druckstabilem Substrat sichergestellt werden.

PFG 3: Naturnahe Grabengestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung und zum Ausgleich verloren gehender Saum- und Wiesenstrukturen ist der Graben zur Ableitung von Außengebietswasser in einer Breite von mind. 1,0 m zzgl. 0,5 m Randfläche mit einer standortgerechten Kräuter-Gras-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen und als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken

Allgemeines Pflanzgebot für Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich, soweit sie nicht durch andere zulässige Befestigungen oder Nutzungen wie Garagen, Zufahrten, Zugänge, Höfe, Terrassen etc. in Anspruch genommen werden, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

PFG 4: Bepflanzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens 3,00 m Breite aus überwiegend gebietsheimischen, standorttypischen Laubgehölzen der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

PFG 5: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist bis zu einer Grundstücksgröße von 250 m² mindestens ein, bei einer Grundstücksgröße größer 250 m² je angefangene 200 m² Grundstücksgröße zusätzlich ein weiterer standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der

Pflanzenliste 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 6: Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten in Verbindung mit schadstofffreiem zertifiziertem Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden. Pflanzenliste 6 wird zur Auswahl geeigneter Stauden und Gräser empfohlen.

Die Begrünung ist auf der gesamten Dachfläche als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Die Aufbaustärke muss mindestens 12 cm betragen (Wasserspeichervermögen mindestens 25 l/m² / Abflussbeiwert mind. 0,5). Solaranlagen sind auf der begrüneten Dachfläche zulässig.

7.5 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige Laubbäume für Privatgärten und als Straßenbaum

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Alnus spaethii</i> *	Purpur-Erle
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Lederhülsenbaum
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Straßenlinde
<i>Ulmus</i> 'Clusius'	Ulmenhybride
<i>Ulmus</i> 'Columella'	Ulmenhybride
<i>Ulmus x hollandica</i> 'Lobel'	Ulmenhybride

Pflanzenliste 2: Großkronige Laubbäume für Privatgärten / Freiflächen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde
<i>Tilia europaea</i> 'Pallida'	Kaiserlinde
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silberlinde

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:	Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Bret-tacher, Jakob Lebel, Grafts Liebling, Erfinger Kurzstiel, Rotfelder Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Alter Luiken, Kaiser Wilhelm
Birnen:	Clapps Liebling, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller
Kirschen:	Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Frühe Rote Meckenheimer
Zwetschgen/Pflaumen:	Hauszwetschge, Bühler Frühe, Graf Althans Reneclaude, Ontario
Walnüsse:	Spätaustreibende Veredlungen

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa multiflora</i>	<i>Vielblütige Rose (Büschel-Rose)</i>
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	<i>Bibernellrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Roter Holunder</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	<i>Flieder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia durior</i>	<i>Pfeifenwinde</i>
<i>Clematis spec.</i>	<i>Waldrebe (in Sorten)</i>
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Gemeine Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Hydrangea petiolaris</i>	<i>Kletter-Hortensie</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Jelängerjelierber</i>
<i>Lonicera henryi</i>	<i>Immergrünes Geißblatt</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>	<i>Selbstklimmender Wilder Wein</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Schling-Knöterich</i>
<i>Wisteria sinensis</i>	<i>Blauregen</i>

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Acinos arvensis</i>	Gemeiner Steinquendel
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Calamintha acinos</i>	Steinquendel
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Festuca glauca</i>	Blauschwingel
<i>Festuca ovina spec.</i>	Schafschwingel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Inula salicina</i>	Weidenalant
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Papaver argemon</i>	Sandmohn
<i>Picris hieracioides</i>	Gemeines Bitterkraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Poa compressa</i>	Flaches Rispengras
<i>Poa pratensis ssp. angustifolia</i>	Wiesenrispengras
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Reseda lutea</i>	Gelber Wau
<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede, Färber-Wau
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Milder Mauerpfeffer, Große Fetthenne
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut

Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen

8 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen sind im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,80m ab Oberkante angrenzender Straße zulässig.

9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der Ottenbronner Straße/ K 4308 sind sogenannte Sichtfelder einzuhalten. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauN-VO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

10 Versorgungsflächen (Umspannstation) (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer und Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind zulässig: Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 30° - 40°, sowie Flachdächer. Reine Pultdächer sind bis zu einer Dachneigung von 12° zulässig.

Doppelhaushälften und Hausgruppen müssen dieselbe Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung aufweisen.

Für Nebengebäude gelten keine Bauvorschriften zu Dächern.

2 Dachaufbauten / Vorbauten

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,50 m betragen. Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1,50 m, gemessen in der Dachschräge, einzuhalten.

Die Länge von **Quergiebeln** darf max. ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Vorbauten dürfen die zugehörige Gebäudeaußenkante bis zu einer Tiefen von 1,50 m und einer Länge von max. 5,00 m überschreiten, sofern zwischen zwei Vorbauten ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind bei Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind nur bei Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Bei Geschosswohnungsbau ist mind. 1,0 Stellplatz nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig.

4 Gestaltung der privaten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand der Hauptgebäude auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet ("Vorgartenzone"), sind gärtnerisch durch Herstellung von Pflanz- und Vegetationsflächen anzulegen und so dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von reinen "Steingärten" in Form von Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen ist innerhalb der Vorgartenzone nicht zulässig.

Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.



5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind nur als Zäune (auch auf Mauersockeln bis zu einer Höhe von max. 0.20 m) sowie als Hecken zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze unzulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 abzuböschten. Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern sind, unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze, als Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen o.ä. auszuführen.

7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen (siehe auch Ziff. 7 der Begründung zum Bebauungsplan):

- spezifisches Rückhaltevolumen: 11,24 l/m² Grundstücksfläche entspricht 1,124 m³/100 m² Grundstücksfläche, das ermittelte Rückhaltevolumen ist auf volle 0,5m³ aufzurunden
- spezifischer Drosselabfluss: 0,00154 l/s*m² Grundstücksfläche entspricht 0,154 l/s*100 m² Grundstücksfläche

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III B, des mit Rechtsverordnung des RP Karlsruhe vom 17.12.2008 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen Simmozheim und Weil der Stadt.

4 Erdwärmesonden/Geothermie

Die Installation von Erdwärmesonden bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis des LRA Calw. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet kann hier als Wärmeträgermedium nur reines Wasser zugelassen werden.

5 Wiederverwertung von geeignetem Oberbodenmaterial

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg). Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Für die Auffüllungen im Vorgartenbereich darf nur Bodenmaterial mit der Zuordnungsklasse Z0 gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial („VwV Boden“) oder der zuvor gesicherte Boden aus dem Plangebiet verwendet werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind vom verwertbaren Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweis zum Umweltbericht

6.1 Artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Generell sind die Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich und zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (CEF 1 bis CEF 3) durch einen Biologen fachlich zu begleiten und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten CEF-

Maßnahmen vorgezogen umgesetzt werden und die Maßnahme V1 zur Bauzeitenbeschränkung (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.3) rechtlich abgesichert wird, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen und werden somit keine Ausnahmegenehmigungen nach § 45 BNatSchG erforderlich.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die zur Minimierung und zur Vermeidung im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen sollen bewirken, dass möglichst keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben, so dass diese Maßnahmen auch bezüglich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen sind. Im Rahmen der Baugenehmigung ist daher besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten. Dabei kann gegebenenfalls auch auf eventuelle unvorhergesehen auftretende erhebliche Umweltauswirkungen eingegangen und reagiert werden. Im Übrigen sind im Rahmen von Bauvorhaben die umweltrelevanten Aspekte entsprechend den Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans zu beachten. Vor allem die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist fortlaufend zu überprüfen, wobei ein Monitoring zur Erfolgskontrolle der vorgezogenen Maßnahmen sicher zu stellen ist. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Umsetzung der einzelnen CEF-Maßnahmen unter tierökologischer Fachbegleitung durchgeführt wird.

6.3 Plangebietsexterne Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschießung entstehenden Eingriffe können gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen werden. Als externe Kompensationsmaßnahmen werden daher die folgenden Maßnahmen berücksichtigt, wobei einzelne Maßnahmen zum Funktionsausgleich sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden, da mit ihnen eine entsprechende Flächenaufwertung verbunden ist.

Es sind folgende Maßnahmen Bestandteil des externen Ausgleichskonzepts:

- A 2 / CEF 2 - Obstbaumpflanzung:
Neupflanzung 22 hochstämmiger Obstbäume innerhalb bestehender Obstwiesenflächen auf Gemarkung Neuhengstett.
- A 3 / CEF 3 - Entwicklung Buntbrache / Blühstreifen:
Entwicklung von Buntbrachestreifen auf bisherigen Ackerflächen innerhalb der Gemarkung Neuhengstett mit einem Gesamtumfang von 4.720 m².
- A 4 - Entwicklung magerer Flachland-Mähwiesen:
Schaffung / Entwicklung magerer Flachlandmähwiesen durch Extensivierung von Wiesenflächen mit bereits bestehendem Lebensraumtyp-Potenzial sowie Aufwertung des Erhaltungszustands von bestehenden Mageren Flachland-Mähwiesen innerhalb der Gemarkungen Neuhengstett und Althengstett mit einem Gesamtumfang von ca. 27.417 m².
- A 5 - Bodenverbesserung durch Oberbodenauftrag:
Sicherung des bei der Herstellung der Erschließungsflächen anfallenden kulturfähigen Oberbodens und Auftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen (Böden geringerer Bonität) zur dortigen Bodenverbesserung
=> bei durchschn. Auftragsmächtigkeit d=20cm Aufwertung auf ca. 1,35 ha Ackerfläche
Die Verfügbarkeit möglichst zusammenhängender Auftragsflächen in einem Umfang von 1,35 ha innerhalb eines größeren Suchraums wird bis Satzungsbeschluss geklärt und die Durchführung über vertragliche Vereinbarung gesichert.

7 Hinweis zur Schalltechnischen Untersuchung

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt jeweils die technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

8 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Normen) können im Rathaus Althengstett, Simmozheimer Straße 16, im Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.