



GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan

"Neue Ortsmitte Althengstett"



Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. 19 S. 615)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 WB:

Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Zulässig sind nach § 4a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude; Läden, Schank- und Speisewirtschaften; Geschäfts- und Büroräume; Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb der Gebietsteile 1.a und 1.b sind gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im 2. OG und darüber liegenden Geschossen ausschließlich Wohnungen zulässig.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 19 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 20 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt als maximale Trauf- und/oder Firsthöhe, gemessen über der Bezugshöhe in m über N.N. entsprechend Planeinschrieb
- FH_{max} = maximale Firsthöhe ab angegebener Bezugshöhe bis zur Oberkante des Firstabschlusses
- TH_{max} = maximale Traufhöhe ab angegebener Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Bei Doppelhäusern dürfen die Traufhöhen gegenüber dem baulich verbundenen Gebäude ausnahmsweise nur um maximal 1,0 m abweichen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn diese durch die Gelände- sowie Straßenhöhen bedingt sind, und das Ortsbild durch die Abweichung nicht beeinträchtigt wird.
- 2.3.1 Bezugshöhe
Die im Plan dargestellte Bezugshöhe (BZH) gilt bei einer an dieser Stelle angenommenen/bestehenden Gebäudemitte und ist bei seitlicher Abweichung entsprechend zu interpolieren.
- 2.3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
Die Höhenlage der EFH darf um +/- 0,20m von der jeweils angegebenen Bezugshöhe abweichen und ist im jeweiligen Baugesuch durch Schnitte und Profile nachzuweisen.
- 2.4 Überschreitung der Obergrenzen (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) dürfen innerhalb der Gebietsteile 1.a und 1.b bis zu einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,5 sowie innerhalb Gebietsteil 1.c bis zu einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,8 überschritten werden.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4, 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
- 3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Baulinien und/oder Baugrenzen dürfen für Dachüberstände um max. 0,50 m überschritten werden.
Soweit im zeichnerischen Teil Hauptgebäuderichtungen eingetragen sind, sind diese identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.
- 3.2 Ausnahmsweise sind in den Gebietsteilen 1.a und 1.b entlang der gekennzeichneten Gebäudelängen Auskragungen und ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig:
Bereich a bis maximal 2,85 m Tiefe ab dem 1. OG (li. Höhe \geq 3,25 m)
Bereich b bis maximal 0,75 m Tiefe ab dem 1. OG (li. Höhe \geq 3,25 m)
Bereich c bis maximal 0,75 m Tiefe ab dem 2. OG (li. Höhe \geq 4,40 m)

- 3.3 In der abweichenden Bauweise a2 und a3 (Gebietsteile 2.a und 2.c) sind Gebäude mit verringertem Grenzabstand zulässig. Für neu zu errichtende Gebäude beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 m bzw. 2,5 m (zu Flurstück 14/1). Gebäude entlang der Hauptstraße dürfen innerhalb der Baugrenzen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert und sicher gestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut wird.
- 3.4 Innerhalb Gebietsteil 2.c darf die Gebäudelänge entlang der Hauptstraße - bezogen auf Einzelgebäude – maximal 15,0 m betragen.
- 4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb der Gebietsteile 2.a und 2.b sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 5.1 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Pro Grundstück ist maximal 1 Garage zulässig.
- 5.2 Überdachte Stellplätze / Carports dürfen mit maximal einer Seitenverkleidung errichtet werden und keine Toranlage aufweisen.
- 5.3 Im Bereich der Gebietsteile 1.b, 2.b und 2.c sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vorflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen/Carports müssen eine Mindestdiefe von 5,0 m aufweisen und können als Stellplatznachweis für eine Wohneinheit herangezogen werden.
- 6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)**
- 6.1 Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon können innerhalb Gebietsteil 1.b Nebenanlagen entsprechend der Regelungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 6.2 Soweit innerhalb Gebietsteil 2.c vorhandene Nebenanlagen zu Wohnzwecken umgebaut werden, ist deren Nutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Plangebiet unzulässig.
- 7 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Der in der Planzeichnung dargestellte Verlauf des Abwasserkanals stellt die neu auszurichtende Kanalführung dar und ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.
- 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 8.1 LR = Leitungsrecht (unterirdisch) zur Ableitung von Schmutzwasser zugunsten der Gemeinde Althengstett.
Die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten.
- 8.2 GR = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- 8.3 FR = Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- 9 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**
Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Anlegen eines öffentlichen Platzes vorwiegend für Fußgänger sowie einer Fußwegeverbindung zur Wiesenstraße und einer Zufahrtmöglichkeit von der Hauptstraße.

Die jeweilige Profilgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleibt einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

10 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken ebenso zu dulden wie die Straßenbeleuchtung und Masten einschließlich deren Betonfundamenten.

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

11.1 Regenwasserversickerung

Innerhalb der Gebietsteile 2.a, 2.b und 2.c sind Oberflächenbefestigungen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Grundstückserschließungen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

11.2 Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Straßenbeleuchtung sind energieeffiziente Lampen zu verwenden. Siehe auch III 12.

12 Flächen und Maßnahmen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Für die in der Planzeichnung bei einzelnen Gebäudeteilen an der Hauptstraße und beidseits der Platzfläche entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden ist in den Obergeschossen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III / IV / V erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des jeweiligen Außenbauteils:

Raumart	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	35	40	45
Büroräume und ähnliches	30	35	40

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

12.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entlang der Hauptstraße in dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereich bei der Errichtung und/oder der Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Aufenthaltsräume) zu treffen, so dass die Anforderungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Soweit bei einzelnen Gebäuden Außenlärmpegel von über 50 dB (A) nachts vorliegen, sowie für die der Platzfläche zugewandten Gebäudeseiten der Gebietsteile 1.a und 1.b sind gemäß VDI 2719 für schutzbedürftige Räume Lärmschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf die schalltechnische Untersuchung "Lärmschutz Neue Ortsmitte Althengstett" des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS wird verwiesen, für Gebietsteil 2.c sind bei Neu- oder Umbauvorhaben Einzelnachweise zu führen.

- 12.3 Für Gebietsteil 2.a wird zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen folgende Nutzungsbeschränkung vorgeschrieben:
Bei öffentlichen und privaten Veranstaltungen sowie Vereinsnutzung und ähnlichen Nutzungen der geplanten Einrichtungen ist sicher zu stellen, dass deren Ende bis 22.00 Uhr erfolgt und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Zeitbereich nachts an den direkt benachbarten Wohngebäuden nicht überschritten werden. Für außergewöhnliche Ereignissen/Nutzungen gelten die Bestimmungen gem. Ziff. 7.2 der TA Lärm in der Fassung vom 26.08.1998, für seltene Ereignisse analog.

Auf die schalltechnische Untersuchung "Lärmschutz Neue Ortsmitte Althengstett" des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS wird verwiesen.
- 13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Bei Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der FLL zu berücksichtigen.
- 13.1 Pflanzgebote/-verpflichtungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen in Anspruch genommen sind, sowie die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Gestaltung unter Verwendung überwiegend gebietsheimischer standorttypischer Gehölze der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 auszuführen.
- 13.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Der gekennzeichnete Einzelbaum ist aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters dauerhaft zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art, wie Leitungsgräben usw. sind im Baumschonbereich um den Stamm zur Sicherung des Wurzelballens zu vermeiden oder dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Bei Abgang ist mindestens ein neuer, standortgerechter Baum aus Pflanzenliste 2 als Solitär / Hochstamm 3xv mB, StU 20-25 der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer oder flach geneigte Dächer mit gleicher Neigung beider Dachflächen sowie Flachdächer, in Gebietsteil 2.c ausschließlich Satteldächer gemäß Planeinschrieb. Sonderdachformen können aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden. In andere Dachflächen einschneidende Dachflächen dürfen in der gleichen Neigung fortgesetzt werden, auch wenn die zeichnerische Festsetzung hier eine andere Dachneigung festsetzt.

Die für die einzelnen Gebietsteile zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit der jeweils gleichen Dachform in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend zu errichten. Freistehende Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern können auch in Flachdachbauweise erstellt werden und sind in diesem Fall mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dacheinschnitte sind im Bereich der Gebietsteile 1.a und 1.b sowie 2.b und 2.c zulässig, sofern sie in ihrer Summe nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Überdachungen von Dacheinschnitten sind zulässig. Als Dachaufbauten werden ausschließlich Gauben zugelassen. Die Summe der Gaubenlänge und Dacheinschnitte ist auf max. 50 % der Firstlänge begrenzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einer horizontal verlaufenden Fluchtlinie zulässig.

Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m (zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau gemessen) und max. der halben Länge der dazugehörigen Traufseite sind zulässig, wenn die Abstände zum First und zur Traufe mind. 1,0 m (jeweils senkrecht in der Ansicht gemessen) und zum Ortgang mind. 2,0 m betragen und sie allseitig von Dachflächen umschlossen sind.

Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten. Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Anlagen für die Gewinnung alternativer Energien sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachoberkante zugelassen; sie sind jedoch mindestens 1,0 m von der Traufkante aus einzurücken.

1.3 Dachdeckung / Äußere Gestaltung

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in grauen, anthrazitfarbenen oder roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen könnten, sind nicht zulässig.

Werden benachbarte Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für die Gebietsteile 1.a und 1.b gilt

- Werbeanlagen sind nur zulässig im Bereich bis zur Brüstungshöhe des 1. OG und dürfen 0,6 m Höhe und 40 % der Breite der Ladeneinheit im EG nicht überschreiten
- Bei mehreren Nutzereinheiten in einem Gebäude ist alternativ eine gemeinsame Sammelwerbeanlage in einer Größe von max. 2,0 m x 0,8 m zulässig.
- Werbeanlagen oberhalb des 1. OG sind grundsätzlich unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen wie Pylone sind grundsätzlich unzulässig

- 1.5 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze
Müllbehälter sind innerhalb der Gebietsteile 1.a und 1.b in das Gebäude zu integrieren. Ansonsten sind Müllbehälterstandplätze durch Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 2.1 Nicht bebaute Teile
Auf die Ausführungen unter Pkt. I.13.1 wird verwiesen.
- 2.2 Einfriedigungen
Es sind an den Außengrenzen der Baugrundstücke nur lebende Einfriedigungen als geschnittene oder frei wachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzenliste 4) zulässig. Diese dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie in die Pflanzung integriert werden. Mauern sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig, hinterpflanzt mit einer Hecke.

An den Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Grundstücken sind nur umpflanzte Zäune aus Drahtgeflecht, Stahl oder Holz bis max. 1,20 m Höhe oder geschnittene und frei wachsende Hecken bis max. 1,50 m Höhe unter Verwendung von Arten der Pflanzenlisten 2 und 4 zulässig.

Auf die Vorgaben aus Punkt I 13.1 zur Pflanzenverwendung und dem Ausschluss von Nadelgehölzen wird verwiesen.
- 2.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
Die Höhenlage für unbebaute Flächen ist das natürliche Gelände. Abweichungen durch Aufschüttung oder Abgrabung sind nur zulässig zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. das an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bis zu 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.
Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese aus topographischen Gründen oder konstruktiv unumgänglich sind.
Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten. Auf Pkt. III. 6 ff. wird grundsätzlich verwiesen.
- 2.4 Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze
Hofflächen, Erschließungswege, Zufahrten, Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.
- 3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Außenantennen sind nicht zulässig.
- 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 LBO)**
- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 14.05.1996 aufgehoben.
- 4.2 Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken wird im Falle einer Neubebauung innerhalb der Gebietsteile 2.a, 2.b und 2.c auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.
- 4.3 Für die innerhalb der Gebietsteile 1.a, 1.b und 1.c notwendigen Stellplätze kann der Nachweis auch innerhalb der geplanten Tiefgarage oder auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück erbracht werden.

III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften und sonstige Hinweise

1 Artenschutzrechtliche Aspekte (§ 44 BNatSchG)

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Calw einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gebäuden, Bäumen oder sonstigen Gehölzen sollten ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Um zu vermeiden, dass es durch den Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Gehölzen zu einer nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbotenen Tötung von dort nistenden besonders geschützten Vogelarten kommt, ist sicherzustellen, dass bei Abbruch- und Fällarbeiten keine Nist- und Quartiersstätten betroffen sind. Diese Arbeiten sollten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

2 Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. Die Außenanlagen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft. Die Einfriedigungen sind ebenfalls darzustellen.

3 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung zu versehen (Liste geeigneter Rank- und Kletterpflanzen s. Anhang).

4 Energiekonzept

Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sollen mindestens dem Kfw-Effizienzhaus-Standard 70 nach EnEV 2009 für Einfamilienhäuser entsprechen (= Jahres-Primärenergiebedarf maximal 70 % und Transmissionswärmeverlust maximal 85 % der Werte für das Referenzgebäude nach ENEC 2009). Eine Absicherung zur Einhaltung des Mindeststandards erfolgt ggf. über kaufvertragliche Regelung, sofern seitens der Gemeinde hierzu Steuerungsmöglichkeiten bestehen.

Grundsätzlich soll auch über einzelvertragliche Regelungen der Anschluss der Gebäude an die Nahwärmeversorgung angestrebt werden, für die Bauvorhaben "Betreutes Wohnen" sowie "Pfleghaus" ist eine vertragliche Regelung vorgesehen. Aus Gründen der Umweltvorsorge sind als ergänzende Einrichtungen zur Erzeugung von Wärmeenergie regenerative Energiesysteme erwünscht. Der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden. Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)" wird verwiesen.

5 Baugruben und Leitungsgräben

Bei der Herstellung von Baugruben und Leitungsgräben ist DIN 4124 zu beachten. Bei Aushubarbeiten mit einer Tiefe bis maximal 1,25 m u. GOK kann hiernach senkrecht geböscht werden, wenn die Kurzzeitstandfestigkeit des Bodens gegeben ist.

Sofern die in Abschnitt 4.2.5 der DIN 4124 genannten Einschränkungen zutreffen (z.B. Baugruben mit einer Tiefe größer 5,0 m u. GOK), ist die Standsicherheit der Baugrubenböschungen nach DIN 4084 nachzuweisen.

Im Falle unzureichender Platzverhältnisse ist eine Baugrubenumschließung mittels Verbau (z.B. Spundwand) vorzusehen. Die Standsicherheit von Baugrubenumschließungen ist gem. den Empfehlungen des Arbeitskreises "Baugruben" (EAB) nachzuweisen. Hinsichtlich Ausschachtungen und Gründungsarbeiten neben bestehenden Gebäuden oder Bauwerken wird auf DIN 4123 verwiesen.

6 Baugrundgutachten und Weitergehende Untersuchungen

Es wird allen Bauinteressenten empfohlen, eine auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte weitergehende bautechnische Untersuchung des Baugrundstücks mit einem geeigneten Untersuchungsraaster zu veranlassen.

7 Bodenschutz

- a) Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- b) Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- c) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- d) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, gegläteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- e) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- f) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- g) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

8 Grundwasserschutz

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

Erdwärmesonden sind ggf. rechtzeitig beim Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden durch das Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz begonnen werden.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen sind generell ausgeschlossen.

9 Zisternen zum Sammeln von Regenwasser von Dachflächen

Auf den privaten Baugrundstücken werden zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion empfohlen. Das Retentions-/ Speichervolumen sollte 25- 30 l/m² Dachfläche nicht unterschreiten. Der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen.

10 Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

11 Denkmalschutz

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Die Funde sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben. Die Baustelle ist bis bei Funden historischer Bauteile oder archäologischer Fundplätze bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

12 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind energieeffiziente Lampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszügen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen zu empfehlen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	22.07.2009
Öffentliche Bekanntmachung	14.08.2009
Grobabstimmung mit Fachbehörden und TöB nach § 4 (1) BauGB	
Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB Einsichtnahme / Erörterung	
Beteiligung der Fachbehörden und TöB nach § 4 (2) BauGB	29.07.2010
.....	bis 10.09.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Auslegungsbeschluss	21.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung	30.07.2010
Auslegung	09.08.2010 bis 10.09.2010
Beschluss zur erneuten Auslegung	
Öffentliche Bekanntmachung	
Auslegung	
Satzungsbeschluss	29.09.2010
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	
Ortsübliche Bekanntmachung	08.10.2010
Inkrafttreten	08.10.2010
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

Aufgestellt:

Althengstett, 29.09.2010





Der Bürgermeister

Dr. Clemens Götz

V. ANHANG - PFLANZENLISTEN

Zur Ausführung der Pflanzgebote sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze (in den Listen kursiv hervorgehoben) oder lokale Obstsorten vorrangig zu verwenden.

Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige straßenbegleitende Laubbäume

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 2: Bäume für Hausgärten

kleinkronig

<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

mittelkronig

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:

Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Brettacher, Jakob Lebel, Grafs 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 sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</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</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>Jelängerjelierer</i>
<i>Lonicera henryi</i>	<i>Immergrünes Geißblatt</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	
<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>	<i>Schafgarbe</i>
<i>Acinos arvense</i>	<i>Gemeiner Steinquendel</i>
<i>Allium schoenoprasum</i>	<i>Schnittlauch</i>
<i>Alyssum alyssoides</i>	<i>Kelch-Steinkraut</i>
<i>Anthemis tinctoria</i>	<i>Färber-Kamille</i>
<i>Anthyllis vulneraria</i>	<i>Wundklee</i>
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	<i>Quendelblättriges Sandkraut</i>
<i>Bromus tectorum</i>	<i>Dachtrespe</i>
<i>Calamintha acinos</i>	<i>Steinquendel</i>

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	Kornblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Festuca glauca	Blauschwingel
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Hufeisenklee
Inula salicina	Weidenalant
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	Margarite
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Medicago lupulina	Gelbklee
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Papaver argemon	Sandmohn
Picris hieracoides	Gemeines Bitterkraut
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Potentilla verna	Frühlings Fingerkraut
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Reseda lutea	Gelber Wau
Reseda luteola	Färber-Resede
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum telephium	Milder Mauerpfeffer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen