

KREIS: Calw
GEMEINDE: Althengstett

Textteil zum

BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Ortskern I, 2.Änderung – Teil A“ Erneuter ENTWURF

20.02.2020/29.08.2022

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022, BGBl. I. S: 677

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.S. S. 1802)

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 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

Anlagen für kulturelle Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB und § 1 Abs. 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 Abs. 4 BauNVO ist im WB bis 0,9 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 Satteldächern und Pultdächern
- die maximale Gebäudehöhe (OK) bei Flachdächern
- die maximale Wandhöhe (WH) bei Satteldächern und Pultdächern

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

Die maximale Firsthöhe ist die oberste Begrenzung der Dachfläche, die maximale Wandhöhe ist der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern ist die Attika.

Bei Flachdächern ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 2.50 m.

A.3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke, sowie um untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker überschritten werden. Sie darf ebenfalls um Terrassen und Balkone um max. 2.00 m überschritten werden.

Siehe auch Punkt 3.5.

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

o: offene Bauweise

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

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung ist bei Satteldach 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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Offene Stellplätze

sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Carports, überdachte Stellplätze und Garagen

sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig.

Tiefgaragen

Sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 40 cbm zulässig.

Müllstandorte:

Eingehauste Mülleimerstandorte sind bis 25 qm außerhalb des Baufensters zulässig.

A.3.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche

Zulässig ist eine Kindertagesstätte/Kindergarten und ein Bürgerzentrum mit allen notwendigen Einrichtungen.

A.3.7 Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßen, Wege und Plätze (siehe Planeinschrieb)

Parkplatz (siehe Planeinschrieb)

Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

A.3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.3.8.1 Beläge von Stellplätzen

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

A.3.8.2 Beleuchtung

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

A.3.8.3 *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.

Für etwaige Verluste von Gehölzen sind 1-3 Vogelnistkästen für Großraum- bzw. Halbhöhle an angrenzenden Gebäuden oder alternativ an Bäumen in der Umgebung ebenso Fledermauskästen anzubringen.

A.3.8.4 *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 Vorfluters 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.3.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

A.3.9.1 *Pflanzgebot 1 (Pfg1)*

Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,0 m. Der Standort ist variabel, die Anzahl ist bindend.

A.3.9.2 *Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung*

Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und untergeordneten Bauteilen sind entsprechend Pflanzliste 2 zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.3.9.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Fassadenbegrünung*

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

A.3.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 Abs. 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 "Ortskern I, 2. Änderung – Teil A"

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Dachneigung siehe Planeinschrieb. Für untergeordnete Bauteile 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 begrünnten Flachdach zu versehen. Überdachte Stellplätze und Carports sind mit einem begrünnten Flachdach zu versehen.

B.1.2 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Satteldächer

Dachaufbauten/Zwerchbauten

Dachaufbauten/Zwerchbauten sind 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 Aufständigung 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 und Hausgruppen ist die Farbe und Material der Dacheindeckung gleich auszuführen.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bei Dachflächen sind nur solche Metallbaustoffe zulässig, bei denen eine grundwasser- und bodenschädliche Verunreinigung durch den Abtrag bei Niederschlägen nachweislich ausgeschlossen ist (z.B. mit entsprechender Beschichtung).

Flachdächer:

Flachdächer sind bis auf begehbare Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie Simse, Erker etc. zu begrünen.

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.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 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 Abs.1 Nr. 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 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen.

B.3.3 Stellplatznachweis (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO,i.V. m § 37 Abs.1 LBO))

Pro Wohnung sind 1,75 Stellplätze herzustellen.

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

B.5 Abstandsflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 7 LBO)

Gemäß § 74 (1) 7 LBO können – abweichend von § 5 und 6 LBO – geringere Tiefen der Abstandsflächen bis zu 0,2 zugelassen werden.

B.6 Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)

B.6.1 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. Bei Dachbegrünung wird eine Substratmächtigkeit von 10 (extensive Begrünung) bis 20 cm empfohlen.

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	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

D.2 Pflanzenliste 2

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>

D.3 Pflanzenliste 3

Fassadenbegrünung

Geeignete Pflanzen:

Waldrebe	<i>Clematis</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera heckrottii</i>
Wilden Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterrosen	<i>Rosa sympathie</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Aufgestellt:

Stuttgart, den 21.01.2020/ 05.02.2020/20.02.2020/29.08.2022

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

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

Althengstett, den

Dr. Götz

Bürgermeister