

GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO zum Bebauungsplan "Abrundung Täfelberg"

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. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 19.10.2004 (GBl. S. 771)

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 (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA 1; WA 2; WA 3; WA 4

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

GF 1:

Der Graben am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche wird als Pufferbereich für angrenzende Strukturen sowie zur Oberflächenentwässerung des aus den Außengebieten stammenden Niederschlagswassers festgelegt.

9 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der Grünfläche G1 und FNL1 an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein offener, naturnah ausgebauter Graben zur Ableitung des aus den südlich angrenzenden Außengebieten stammenden Niederschlagswassers herzustellen.

10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

LR A = Leitungsrecht (unterirdisch) zur Ableitung von Außengebietswasser zugunsten der Gemeinde.

11 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 und 26 BauGB)

Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Profilgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von der Möglichkeit der Ausweisung einzelner Bestandteile der Verkehrsflächen wird kein Gebrauch gemacht und die Verkehrsflächen somit nicht nach besonderen Zweckbestimmungen gegliedert.

12 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 sowie die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken ebenso zu dulden wie die Straßenbeleuchtung und Masten einschließlich Betonfundamenten.

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**13.1 FNL 1 Mulden zur Ableitung von Außenbereichswasser**

Für die Aufnahme, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des aus den südlich angrenzenden Hangflächen anfallenden Regenwassers in die Vorflut sind Erdmulden auszubilden. Die Böschungen und Mulden sind als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen und mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen. Der Zu- und Ablauf der Rückhaltemulden muss für Pflege- und Kontrollzwecke freigehalten werden. Die Mulden zur Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung des Außenbereichswassers werden in öffentlichen Grünflächen integriert.

13.2 Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampflampen zu verwenden. Siehe auch III.6.

14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)**14.1 Öffentliche Grünflächen - Flächen mit Pflanzgeboten**

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und

GF 2:

Zur ökologischen Aufwertung des Gebiets und einer gestalterischen Pufferzone zu angrenzender Wohnbebauung werden zwei mit GF 2 bezeichnete öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) gemessen über einer Bezugshöhe in m über N.N. entsprechend Planeinschrieb.

2.4.1 Traufhöhen

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße - gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittkante Außenwand/OK Dachhaut - festgesetzt

THt = maximale Traufhöhe an der Talseite:

WA 1, WA 3 = 3,75 m

WA 2, WA 4 = 6,50 m

In WA 1 und WA 3 bemisst sich die Traufhöhe bei Pultdächern ausschließlich an der niedrigeren Traufkante.

2.4.2 Bezugshöhe

Die im Plan dargestellte Bezugshöhe (BZH) wird bezogen auf die an das Baugrundstück angrenzende Straßenhöhe und gilt bei einer an dieser Stelle angenommenen Fassadenmitte. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf die im Plan eingetragene Bezugshöhe (BZH) zu beziehen. Die Höhenlage der EFH darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen und ist im jeweiligen Baugesuch durch Schnitte und Profile nachzuweisen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = Offene Bauweise; zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

4 berbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt und gilt für den Hauptbaukörper sowie für bauliche Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen. Für untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 Ziff. 1 LBO sind folgende Überschreitungen zulässig:

- Balkone, Vordächer, Freitreppen und eingeschossigen Erkern, jeweils bis 1,50 m Tiefe und auf eine Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebudeseitenlnge.
- Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

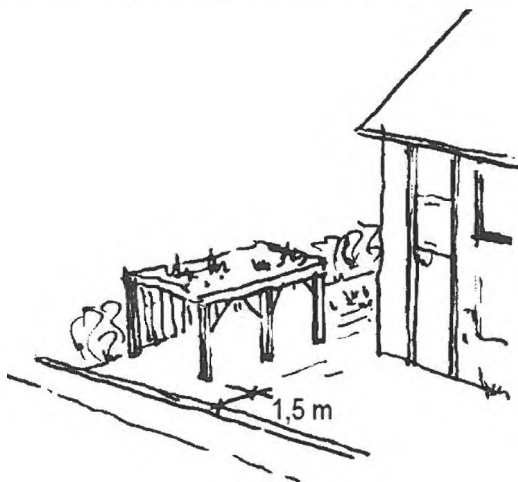
6 Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten. Innerhalb der jeweils südlich der Erschließungsstraße gelegenen Baufenster sind sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude ausschließlich mit südlicher Dachausrichtung (First-/Traufausrichtung parallel zur Erschließungsstraße) gestattet. Nebenfirsten, Quergiebel, Zwerchhäuser etc. sind nicht zulässig. Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach II.1.2 wird verwiesen.

7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 2,50 m an die Straße heranrückt. Pro Grundstück ist 1 Garage zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Pkt. 4).

Carports / überdachte Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Straßengrundstücksgrenze zulässig. Überdachte Stellplätze / Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Sie dürfen mit maximal einer Seitenverkleidung errichtet werden und keine Toranlage aufweisen.



Offene Stellplätze sind ausnahmsweise auch auf den übrigen Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und hinterer Baugrenze zulässig.

8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und Ziff. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis 40 m³ ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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.

Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Es ist autochthones Pflanz- bzw. Saatgut gemäß § 44 NatSchG des Landes Baden-Württemberg zu verwenden. An den dargestellten Standorten sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Die Beispiellisten für die Pflanzgebote sind im Anhang zusammengefasst.

pfg 1: Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der Sorten *Acer platanoides* 'Cleveland' oder *Acer campestre* 'Elsrijk' mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl und Darstellung der Baumstandorte ist verbindlich. Abweichungen bis max. 1 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig. Baumscheiben oder Grünstreifen sind mit Landschaftsrasen aus regionalem Saatgut entsprechend § 44 NatSchG des Landes Baden-Württemberg einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* der FLL zu berücksichtigen.

pfg 2: Öffentliche Grünflächen G1 und G2

Die öffentliche Grünfläche G1 ist extensiv zu gestalten. Als Übergang zum angrenzenden Offenlandbereich ist die Fläche mit einer Gras-Kräuter-Mischung (RSM 8.1.2) einzusäen und extensiv zu pflegen.

Mulden zur oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser aus den Außengebieten sind an den im Grünordnungsplan dargestellten Bereichen in die öffentlichen Grünfläche G1 zu integrieren. Diese sind in einer Breite von mind. 1,0 m zzgl. 0,5 m Randfläche naturnah auszuformen sowie mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 44 NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit G2 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind mindestens 70 % der Fläche als extensive Wiesenfläche (2-schürige Mahd) mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 44 NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzulegen und mindestens 20 % mit ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern und einheimischen Laubbäumen mit mindestens Stammumfang 16 - 18 aus Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Befestigung von Wegen und Plätzen bis zu einem Versiegelungsgrad von 10% zulässig. Beläge dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Die Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen dient neben der optischen Aufwertung und der Durchgrünung des Wohngebiets insbesondere der Verbesserung des Naturhaushaltes. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen.

14.2 Pflanzgebote/-verpflichtungen auf den Baugrundstücken

Die durch nachfolgende Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Hinweise auf die räumliche Differenzierung unterschiedlicher Gestaltungs- und Pflanzvorgaben sind dem Maßnahmenplan GOP zu entnehmen.

pfg 3: Vorgartenbereiche - lockere Durchgrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Verwendung von Arten der Pflanzenlisten 2 und 4 dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

An Grundstücksrändern, die unmittelbar nördlich an die Erschließungsstraße grenzen, ist innerhalb einer 4,00-m Zone, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Der im Bebauungsplan dargestellte Baumstandort ist verbindlich. Abweichungen bis max. 2,5 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jedoch zulässig.

Buntlaubige Gehölze sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

pfg 4: Hausgärten zum Außenbereich - Randgestaltung

Die Gartenbereiche, die an den Außenbereich angrenzen, sind intensiv zu durchgrünen und gärtnerisch zu gestalten. An den Außenbereichsgrenzen der Baugrundstücke sind auf privater Fläche ein- bis zweireihige, geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens 1,50 m Breite aus ausschließlich gebietsheimischen, standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geschnittene Hainbuchenhecken sind ebenfalls zulässig. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

pfg 5: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit Stammumfang 18-20 der Pflanzenliste 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Obstgehölze wird Pflanzenliste 3 sowie die Verwendung von Sämlingsunterlagen empfohlen.

Die Bäume des Pflanzgebots 1 werden angerechnet.

pfg 6: Dachbegrünung auf Nebengebäuden

Nebengebäude sowie Garagen und Carports mit festen Dächern sind in Flachdachbauweise zu erstellen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Werden Gebäude in Pult- oder Flachdachbauweise errichtet, sind diese ebenfalls extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 12 cm. Bei der Begrünung können Arten der Pflanzenliste 6 verwendet werden.

15 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschet werden (Böschungswinkel max. 1:2).

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer mit gleicher Neigung beider Dachflächen gemäß Planeinschrieb. Sonderdachformen können aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb:

– Pultdach bis 15 °

– Satteldach 28 bis 35 °

Bergseitig zu den Erschließungsstraßen sind versetzte Pultdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern muss die talseitige Dachlänge mind. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den zuvor angegebenen Dachformen oder in Flachdachbauweise zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von 30° sind pro Dachseite entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einer horizontal verlaufenden Fluchtlinie zulässig. Als Dachaufbauten werden ausschließlich Gauben zugelassen.

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. 2,5 m betragen und sie allseitig von Dachflächen umschlossen sind.

Dacheinschnitte sind mit einer max. Länge von 3,0 m zulässig, wenn die Abstände zum Ortgang mind. 2,5 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. Dacheinschnitt und Dachaufbau zusammen auf einer Dachseite sind nicht zulässig. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3 Dachdeckung / Äußere Gestaltung

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien wie Ziegel- oder Dachbetonstein 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.

Neben- oder Hauptgebäude in Flachdachbauweise sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 14 cm. Bei der Begrünung können Arten der Pflanzenliste 6 verwendet werden. (Siehe pfg 6)

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

2 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

2.1 Nicht bebaute Teile

Die nicht durch Pflanzgebote belegten und nicht überbaubaren Flächen, 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 möglichst naturnah und überwiegend mit gebietsheimischen standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 erfolgen.

2.2 Einfriedigungen

Entlang der Straßen haben Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßen-Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind nur lebende Einfriedigungen mit eingezogenem Maschendraht zulässig. Diese dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und gegen die freie Landschaft hin nicht zulässig.

2.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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. Im Bereich der Zufahrten und Zugänge erforderliche Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ausnahmen können zugelassen werden zur Angleichung der Grundstücke an Nachbargrundstücke. Aufschüttungen und Stützmauern sind jedoch nur bis zu 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese aus topographischen Gründen oder konstruktiv unumgänglich sind. Zur Nachbargrenze oder öffentlichen Fläche sind Stützmauern bis max. 50 cm, darüber hinaus lediglich Böschungen bis maximal 1:2 zulässig.

Bei Auffüllung sind die untenstehenden Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

2.4 Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 sowie § 37 Abs. 1 LBO)

Hofflächen, Erschließungswege, Zufahrten, Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, wassergebundenen Decken, Schotterrassen o.ä. zu befestigen.

Terrassen auf den privaten Grundstücken können bis zu einer Gesamtfläche von maximal 16 m² wasserundurchlässig ausgeführt werden.

2.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken gemäß § 37 Landesbauordnung BW wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

2.6 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Müllbehälter sind durch Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3 Zisternen zum Sammeln von Regenwasser von Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion herzustellen. Das Retentions-/ Speichervolumen sollte 25- 30 l/m² Dachfläche nicht unterschreiten. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

III. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 Absatz 6 BauGB) und sonstige Hinweise

1 Empfehlungen zur Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht und sollte der Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden, soweit der Bebauungsplan die erforderlichen Randbedingungen (z. B. Gebäudeausrichtung) schafft.

Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereiter sind neben Geothermie, Sonnenenergie und Strom insbesondere auch Erd- und Flüssiggas, Heizöl EL, Hackschnitzel und Energie aus Bioreaktoren als Energieträger im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)" wird verwiesen.

2 Zeitliche Baubeschränkungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist zum Schutz möglicher Vorkommen der Feldlerche die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum Oktober bis März eines jeden Jahres zu beschränken. Im Zuge der Baugenehmigung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern durch Einzelnachweis ein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

3 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).
- d) 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.
- e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- f) 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.
- g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

- h) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4 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 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 dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

5 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Der Bauvorlage ist als Bestandteil des Lageplanes mindestens 1 Geländeschnitt beizufügen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil der Bauvorlage erforderlich.

6 Denkmalschutz

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Die Funde sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben.

7 Außenbeleuchtung

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

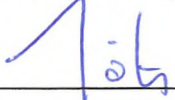
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampflampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen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

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	19.12.2008
Öffentliche Bekanntmachung	06.02.2009
Grobabstimmung mit Fachbehörden und TöB nach § 4 (1) BauGB	13.08.2008
Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	
Einsichtnahme / Erörterung	10.03.2009
Beteiligung der Fachbehörden und TöB nach § 4 (2) BauGB	08.05. - 08.06.2009
.....	06.07. - 07.08.2009
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Auslegungsbeschluss	01.04.2009
Öffentliche Bekanntmachung	03.04.2009
Auslegung	14.04. - 08.05.2009
Beschluss zur erneuten Auslegung	24.06.2009
Öffentliche Bekanntmachung	26.06.2009
Auslegung	06.07. - 07.08.2009
Satzungsbeschluss	23.09.2009
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	
Ortsübliche Bekanntmachung	25. Sep. 2009
Inkrafttreten	25. Sep. 2009
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

Aufgestellt:

Althengstett, 23. Sep. 2009



Der Bürgermeister
Dr. Clemens Götz



V. ANHANG - PFLANZENLISTEN

Zur Ausführung der Pflanzgebote 2 und 4 sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Diese sind in den Listen kursiv hervorgehoben.

Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige straßenbegleitende Laubbäume

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

Pflanzenliste 2: Bäume für Hausgärten

kleinkronig

<i>Crataegus</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<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>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus</i> Hybride 'Dodoens'	Ulme

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,

Pflanzenliste 3 - ObstbäumeZwetschgen/Pflaumen:Hauszwetschge, Bühler Frühe, Graf Althans
Reneclaude, OntarioWalnüsse:

Spätaustreibende Veredlungen

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Berberis spec.</i>	<i>Berberitze, Sauerdorn</i>
<i>Buddleia davidii</i>	<i>Schmetterlingsflieder</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>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>Philadelphus spec.</i>	<i>Gartenjasmin (in Sorten)</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>Spirea arguta; Spirea x cinerea,</i>	<i>Spierstrauch</i>
<i>Spirea x vanhouttei</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>Jelängerjelier</i>
<i>Lonicera henryi</i>	<i>Immergrünes Geißblatt</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>	
<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Schling-Knöterich</i>

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Wisteria sinensis

Blauregen

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium

Schafgarbe

Acinos arvense

Gemeiner Steinquendel

Allium schoenoprasum

Schnittlauch

Alyssum alyssoides

Kelch-Steinkraut

Anthemis tinctoria

Färber-Kamille

Anthyllis vulneraria

Wundklee

Arenaria serpyllifolia

Quendelblättriges Sandkraut

Bromus tectorum

Dachtrespe

Calamintha acinos

Steinquendel

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-Salber

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

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