



GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet I, 1. Erweiterung - 1. Änderung"

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 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 (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE 8) (§ 8 BauNVO i. Verb. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen wie Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, sowie die in Nr. 2 genannten Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die sonstigen in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen wie Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Nutzungen nach Nr. 3 - Tankstellen - und Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke - sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren und Schuhe

- Unterhaltungselektronik
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren und Sportartikel
- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Ausnahmsweise sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Verkaufsflächen für eigenproduzierte Waren (Fabrikverkauf) als Nebenanlagen zulässig. Dies gilt nicht für Betriebe des Lebensmittelhandwerks. (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und weitere Betriebsinhaber - sind in Verbindung mit dem gewerblichen Bauteil zulässig. Es ist pro Grundstück eine Wohnung zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist. Die in Satz 1 festgesetzte Zuordnung ist erst gegeben, wenn zumindest mit dem Bau des Gewerbebetriebes zulässigerweise begonnen wurde.

Für zulässige Wohnungen werden geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lage der Wohnräume, Lärmschutzfenster) zur Vermeidung von Konflikten bezüglich der Lärmemissionen durch LKW-Verkehr sowie durch benachbarte gewerbliche Nutzung empfohlen. Es sind grundsätzlich die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 74 Abs. 1 LBO

Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen werden Flächen für folgende besondere Nutzungszwecke festgesetzt:

1.2.1 Lehrbienenstand

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind auf der durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche zweckgebundene bauliche Anlagen (Vereinsheim/Lehrbienenstand) mit dem Nutzungsmaß entsprechend dem Planeinschrieb zulässig. Es dürfen maximal 200 m² der Grundfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden

Zulässige bauliche Anlagen dienen ausschließlich zur theoretischen und praktischen Schulung von Vereinsmitgliedern des Bezirksimkervereins Calw und Schulklassen oder der interessierten Öffentlichkeit und dürfen nur zum vorübergehenden Aufenthalt sowie der Unterbringung notwendiger Geräte und Einrichtungen dienen. Eine dauernde oder vorübergehende Wohnnutzung ist nicht zugelassen.

Die Gebäude müssen mit geneigtem Dach (Dachneigung max. 20°) und Dachbegrünung gem. Ziff. I.11.2 versehen werden, die Fassadengestaltung hat mit landschaftsangepassten Materialien und Farben zu erfolgen. Eine Fassadenbegrünung gem. Ziff. II.1.1.2 unter Verwendung gebietsheimischer Arten ist an mindestens zwei Fassadenabschnitten vorzunehmen.

Es ist nur ein Geschoss zulässig. Unterkellerungen sind nicht zugelassen. Die Gebäudehöhe darf, gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche (517 m NN) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachfläche höchstens 2,80 m, bis zum First höchstens 4,70 m betragen.

Wegen der Einfriedung wird auf Ziff. II.1.3 verwiesen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen. Die nach Ziff. I.11.1 und II.1.2.2 getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung sind zu beachten.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 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 maximale Gebäudehöhe beträgt 11,50 m. Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen der Bezugsebene und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante Attika, bei geneigten Dachformen ist dies der First.

Die Bezugsebene für die Gebäudehöhe ist die zulässige Sockelhöhe. Diese wird definiert als Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und darf maximal 0,50 m betragen.

Höhenbezugspunkt ist die an die Mitte des jeweiligen Baugrundstücks angrenzende Oberkante des Fahrbahnbelags der Ferdinand-Porsche-Straße bzw. der neuen Erschließungsstraße.

Ergeben sich bei einer Wand oder einem First durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, so ist die in Gebäudemitte gemessene Wand- bzw. Firsthöhe maßgebend.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Energiegewinnungs-, oder Antennenanlagen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Für die nach Ziff. I.1.2 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen gelten die dort getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe.

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

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Einzelgebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen festgelegt.

Einfriedigungen sind für die gewerblichen Bauflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudeaußenseiten, parallel zur Hauptfirstrichtung, müssen länger sein als die jeweiligen Giebelseiten. Bei Nebenfirsten darf die Firstlänge 50% der Hauptfirstlänge nicht überschreiten.

6 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Garagen sowie überdachte und offene Stellplätze, offene Lagerflächen und Stellflächen für Wechselbrücken und Container sowie Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 26 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

7.1 Verkehrsflächen

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

Von der im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung öffentlicher Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

7.2 Ein- und Ausfahrten

Pro Baugrundstück ist ein Anschluss von bis zu 6,00 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche als Ein-/Ausfahrt zulässig. Ausnahmsweise kann im Einzelfall aus betriebstechnischen Gründen und bei Eckgrundstücken eine weitere Ein-/Ausfahrt von max. 6,00 m Breite angelegt werden.

In einzelnen Straßenabschnitten sind in den besonders festgesetzten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen. Im Bereich der Straßen dürfen ausgewiesene Verkehrsgrünflächen ausnahmsweise für notwendige Ein- und Ausfahrten überbaut werden.

8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a. Verkehrslärm:

An den Fassaden der Gebäude sind bei Neubauvorhaben und bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen (z.B. Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmbaustoffen, Anordnung der Aufenthaltsräume u.a.), so dass die Innenschallpegel nach DIN 4109 von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt dienen, nicht überschritten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder eventuell des Kenntnissgabeverfahrens ist der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

b. Gewerbelärm:

Zum Schutz vor den zu erwartenden Lärmimmissionen sind zulässige Wohnungen grundsätzlich auf der dem benachbarten Gl_e abgewandten Seite anzuordnen.

Hinweis: siehe Ergebnisse der "Schalltechnischen Untersuchung".

9 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die festgesetzten Waldflächen dienen der forstwirtschaftlichen Nutzung.

9.1 Gestufter Waldrand

Die gekennzeichnete Fläche ist als strukturreicher, gestufter Waldrand zu gestalten. Die im Bestand vorhandene Baumschicht und die Strauchschicht sind für die Waldrandentwicklung heranzuziehen und

Pflanzgebot 3: Öffentliche Grünflächen im Waldabstandsbereich (Pfg 3)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind in den ebenen Bereichen durch Heumulchansaat von einer geeigneten Spenderfläche oder Ausbringung von regionalem Saatgut des Herkunftsgebiets 11: Süddeutsche Hügel- und Plattenregion (Herkunftsnachweis nach RegioZert oder VWW-Regiosaat) offene Wiesenflächen durch Einsaat mit Wiesengräsern und Kräutern anzulegen und durch regelmäßigen Schnitt dauerhaft zu unterhalten. Die Mahdhäufigkeit darf 2 Schnitte im Jahr nicht überschreiten.

Die steileren Böschungsf Flächen sind einzusäen und mit Sträuchern zu bepflanzen. In alternierenden Abständen sind die Strauchpflanzungen durch Rückschnitt ("Auf den Stock setzen") zu verjüngen. Innerhalb der Freiflächen sind in unregelmäßigen Abständen hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Qualität 3xv, StU 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Unterbrechung der Pflanzflächen und Vegetationsbestände für Wegeführungen, Zufahrten sowie Stellplatzflächen ist innerhalb der gekennzeichneten Bereiche möglich. Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien mit Kies oder Split herzustellen.

Zum Ausgleich der in das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe sind Vegetationsflächen mit einer mindestens 15 cm dicken Oberbodenschicht anzudecken. Geeigneter Oberboden kann aus den im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen anfallenden Massen gewonnen werden.

Pflanzgebot 3a: Freiflächen Lehrbienenstand

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind die nicht überbauten und durch sonstige Nutzung in Anspruch genommenen Flächen durch Ansaat und/oder Bepflanzung mit Sträuchern unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter gebietsheimischer Arten zu begrünen. Auf einer Mindestfläche von 100 m² ist hierbei durch Heumulchansaat von einer geeigneten Spenderfläche oder Ausbringung von regionalem Saatgut des Herkunftsgebiets 11: Süddeutsche Hügel- und Plattenregion (Herkunftsnachweis nach RegioZert oder VWW-Regiosaat) eine artenreiche Wildblumenwiese des Typs "Magere Glatthaferwiese" herzustellen und durch regelmäßigen Schnitt unter Abtransport des Mahdguts dauerhaft zu unterhalten. Die Mahdhäufigkeit darf 2 Schnitte im Jahr nicht überschreiten. Auf einer Breite von ca. 1,5 m ist durch 3-jährig alternierende Mahd ein Saumstreifen zu entwickeln.

Für die Anlage eines Pflanzenlehrgartens im Bereich der Freifläche sind zumindest schwerpunktmäßig gebietsheimische Arten zu verwenden.

Die Randeingrünung hat unter Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Arten der Pflanzenliste 2 durch Anpflanzung einer frei wachsenden Hecke auf einer Breite von mindestens 2 m zu erfolgen.

Pflanzgebot 4: Randbereiche der Baugrundstücke entlang von Erschließungsstraßen (Pfg 4)

Die entlang der Grenzen zu Verkehrsflächen und Gehwegen gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Baugrundstücke sind auf einer Breite von mindestens 2 m als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Streifenförmige Gehölzpflanzungen sind aus Straucharten der Pflanzenliste 2 mit mindestens 10 Sträuchern / 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sonstige Flächen sind durch Ansaat oder alternativ durch Bodendecker zu begrünen. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen dürfen für Grundstückszufahrten gemäß Ziff. 7.2 unterbrochen werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die Böschungsf Flächen entlang der Carl-Benz-Straße durch geeignete Maßnahmen gegen Abrutschen zu sichern. Neben technischen Maßnahmen dienen hierzu auch die Bepflanzung und dauerhafte Begrünung.

Pflanzgebot 5: Sonstige, nicht überbaubare Grundstücksflächen (Pfg 5)

Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Baugrundstücke sowie die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude und für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind auf einer Breite von mindestens 2 m zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind die Flächen durch Pflanzung hochstämmiger Laubbäume der Pflanzliste 1 in der

durch Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 zu ergänzen. Ca. 60 % der Fläche sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Die Kronenhöhe der Bäume ist durch Pflegemaßnahmen so zu beschränken, dass ihre Höhe niedriger als der jeweilige Abstand zum nächsten Gebäude bleibt. Bereits vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen. Eine gestufte Reduzierung der Kronenhöhe und ein sukzessiver Umbau in Laubwald ist langfristig auch in den unmittelbar angrenzenden Waldflächen anzustreben. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten oder bestockten vorgelagerten Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend Pfg 3 und 3a nach Ziff. 11.1 anzusäen. Details zu den einzuhaltenden Bewirtschaftungsauflagen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

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

10.1 Stellplätze

Bei allen gering belasteten privaten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw sind wasser- und luftdurchlässige Beläge Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu verwenden. Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

Bei Verwendung von Rasenpflaster ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern. Niederschlagwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nach § 19 WHG und zur Fahrzeugwäsche sowie zum Abstellen von LKW vorgesehene Bereiche der Grundstücke sind mit einem undurchlässigen Belag zu versehen und entsprechend den Anforderungen der Anlagenverordnung über die Kanalisation der Kläranlage zuzuführen.

10.2 Anlagen zur Regenwasserableitung und -rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlags- bzw. Regenwasser ist der geordneten Regenwasserableitung zuzuführen. Unverschmutzte Dachwässer von unbelasteten Dachflächen ist den Gräben und Anlagen der separaten Ableitung von Oberflächenwässern zuzuführen. Die Dachflächen sind über geeignete Maßnahmen an die Gräben anzuschließen. Der am äußeren Rand des Geltungsbereichs verlaufende Graben dient ausschließlich der Ableitung des aus den Außengebieten stammenden Oberflächenabflusses. An diesen dürfen Grundstücks- und Dachflächen nicht angeschlossen werden.

Anfallendes Schmutzwasser sowie das von befestigten Erschließungen und Hofflächen anfallende Regenwasser ist über die Mischkanalisation abzuführen.

11 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grundsätzlich sind die für die einzelnen Pflanzgebote angegebenen Arten zur Pflanzung und Ansaat zu verwenden. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Pflanzflächengestaltung zulässig.

Einzelbaumpflanzungen

Es sind an den angegebenen Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Einzelbaumpflanzungen geben, soweit nicht anders vermerkt, lediglich Anhaltspunkte für Pflanzstandorte wieder und sind nicht als punktgenaue Standortangaben zu verstehen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

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

1.1.1 Dachgestaltung

Dachform

- Es sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) sowie Sheddächer (SH) zugelassen.

Material und Farbgebung

- Dachdeckungen mit unbeschichteten Metallen von Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Zur Dachdeckung ist nur nicht glänzendes, blendfreies Material in gedeckten Farbtönen zugelassen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Für die Außenflächen der Gebäude dürfen nur abgetönte helle Farben oder Materialien (Hellbezugswerte 30 – 70) verwendet werden. Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zugelassen. Fenster und Verglasungen werden von dieser Vorschrift nicht berührt.

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen und Baukörper von mehr als 20 m Länge sind durch Architekturelemente oder Rankgerüste zu gliedern und entsprechend den grünordnerischen Hinweisen unter Verwendung von Kletterpflanzen der Pflanzenliste 4 zu begrünen.

1.2 Grundstücksgestaltung

1.2.1 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 10 und § 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

Das Grundstücksgelände ist soweit erforderlich abzuböschten. 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. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind zulässig, soweit die Höhenverhältnisse dies erfordern.

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit möglichst flachen Böschungen anzugleichen, ggf. sind im Bereich des Böschungsfußes Stützbauwerke zulässig. Diese dürfen an den Grenzen zu Nachbargrundstücken maximal 1,50 m Höhe aufweisen.

1.2.2 Nicht bebaute Teile (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Randbereiche der Baugrundstücke sind entsprechend den Festsetzungen der unter Pkt. 11 getroffenen Pflanzgebote zu gestalten. Die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit Rasenansaat oder unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

1.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur offene Einfriedungen und bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Gegen die freie Landschaft oder angrenzende Waldflächen und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen höher als 1,00 m nur innerhalb, hinter oder in Verbindung mit den in Pkt. 11 festgesetzten oder sonstigen Anpflanzungen zulässig. (Dies gilt nicht soweit Ein- und Ausfahrten zugelassen und angelegt sind).

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord angrenzender Verkehrsflächen bzw. die vorhandene Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

III. Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG sowie auf das Altlastenverzeichnis der Gemeinde Althengstett wird hingewiesen.

1.1 Wiederverwertung von Erdaushub

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden abzuschleiben, getrennt zu sichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Wieder verwertbarer Erdaushub ist nach Möglichkeit wieder auf dem Grundstück einzubauen oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiges Material ist auf eine Erddeponie zu verbringen, sofern keine Verwendung nach Satz 1 möglich ist.

1.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.

1.3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Belastungen wie Verdichtungen o.ä. auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Diese sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in den Boden bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.

2 Schutz der zu erhaltenden Vegetation

Auf DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" wird ausdrücklich hingewiesen. Baumstandorte in Verkehrs- und Stellplatzflächen sind zum Schutz des Wurzelbereichs gegen Überfahren und den Eintrag von Auftaumitteln zu sichern.

Bei jeder Durchführung benachbarter Baumaßnahmen sind die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbestände innerhalb der im Lageplan zum Bebauungsplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereiche vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks o.ä. zu bewahren. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist grundsätzlich anzuwenden. Die Flächen dürfen nicht als Standorte für Bodenzwischenlager oder zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.

3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist vor dem Fällen von Gehölzen sicherzustellen, dass keine Nist- und Quartierstätten besonders oder streng geschützter Vogel- oder Fledermausarten betroffen sind. Ggf. sind zur Herstellung von Ersatzbrutstätten für höhlenbrütende Vogelarten (Star, Feldsperling, Meise) vor dem Fällen vorhandener Gehölze in unmittelbarer Nachbarschaft mindestens 2 Nistkästen/ Baum aufzuhängen. Notwendige Fällarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar vorzunehmen.

4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

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

Werbeanlagen dürfen nicht in Flächen für Pflanzgebote errichtet und nur unterhalb der Dachoberkanten OK angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen dürfen nicht blenden und nicht mit wechselndem, blinkendem sowie laufendem bzw. bewegtem Licht betrieben werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen.

Hinweisschilder sind ausnahmsweise auch innerhalb der Flächen für Pflanzgebote zugelassen.

1.5 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Bestehende Freileitungen besitzen Bestandsschutz.

Qualität 3xv, StU 16-18 und die übrige Fläche durch Rasenansaat bzw. lockere Bepflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzpflanzungen sind aus Strauch- und Baumarten vorrangig der Pflanzlisten 1 und 2 vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und für streifenförmige Gehölzpflanzungen 10 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nadelgehölzpflanzungen (Koniferen) für Hecken und reihenförmige Pflanzungen nicht zulässig. Innerhalb der nicht bebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen können Nadelgehölze bis zu einem Anteil von 10% der Pflanzungen zugelassen werden.

Die Pflanzungen dürfen für Grundstückszufahrten gemäß Ziff. 7.2 unterbrochen werden.

11.2 Festsetzungen für Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 6: Dachbegrünung (Pfg 6)

Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden und Bauteilen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratdicke auszustatten und mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen, die durch geeignete Maßnahmen zu erhalten sind, so dass eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Dachflächen von Werkhallen sind nur soweit zu begrünen, wie es technisch möglich sowie zumutbar ist, und wie es aus gewerbespezifischen Gründen hygienisch vertretbar ist. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Anfallendes Regenwasser ist zu fassen und der geordneten Regenwasserableitung zuzuführen.

Nicht oder nur zu einem geringeren Teil begrünte Dächer bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie Dachflächen bei Umnutzung bestehender Gebäude können alternativ an eine Zisterne angeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für die Einrichtung von Solaranlagen zulässig, soweit dann der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.

12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Fundamente und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

5 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Althengstett anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auf das Altlastenverzeichnis bei der Gemeinde wird hingewiesen.

7 Pflichten des Eigentümers

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

8 Bauantrag

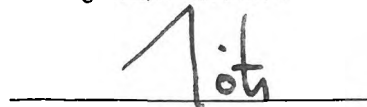
In den Antragsunterlagen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen sowie grünplanerische Maßnahmen an den Gebäuden in einem Grün- und Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden. Als Bestandteil des Lageplans sind den Bauvorlagen mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

9 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.

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

Althengstett, 21.07.2010



Der Bürgermeister, Dr. C. Götz



9.1 Pflanzenlisten

Die Artangaben sind im Zuge der Pflanzenauswahl zu beachten. Gebietsheimische Arten sind kursiv hervorgehoben.

Pflanzenliste 1: Bäume

Bäume für Freiflächen:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>

Bäume für Baugrundstücke:

kleinkronig

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

mittelkronig

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	<i>Rotblühende Kastanie</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>

Bäume für Stellplätze:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>

Crataegus monogyna

Fraxinus excelsior

Prunus padus

Sorbus aria

Weißdorn

Esche

Traubenkirsche

Mehlbeere

Bäume für Straßenrandbepflanzung:

großkronig

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Quercus robur 'Fastigiata'

Tilia cordata 'Greenspire'

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Bergahorn

Birke

Säuleneiche

Stadtlinde

Winterlinde

Sommerlinde

mittel-/kleinkronig

Acer campestre 'Elsrijk'

Acer platanoides 'Cleveland'

Fraxinus ornus

Prunus avium 'Plena'

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Feldahorn 'Elsrijk'

Spitzahorn

Blumenesche

Gefülltblühende Vogelkirsche

Eberesche

Mehlbeere

Pflanzenliste 2: Großsträucher und Sträucher

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus frangula

Rhamnus cathartica

Rubus fruticosus

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Feldahorn

Hainbuche

Hartriegel

Haselnuss

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Kreuzdorn

Brombeere

Hundsrose

Weinrose

Schwarzer Holunder

Roter Holunder

Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:

Roter Boskoop, Schöner von Boskoop,
Brettacher, Jakob Lebel, Grafs Liebling, Erfinger
Kurszstiel, 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
Reneclaudé, Ontario

Walnüsse:

Spätaustreibende Veredlungen

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Aristolochia durior

Pfeifenwinde

Bryonia dioica

Zaunrübe

Clematis spec.

Waldrebe (in Sorten)

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Hydrangea petiolaris

Kletter-Hortensie

Lonicera caprifolium

Jelängerjellieber

Lonicera periclymenium

Wald-Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Polygonum aubertii

Schling-Knöterich

Wisteria sinensis

Blauregen

Pflanzenliste 5: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium

Schafgarbe

Acinos arvensis

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

Pflanzenliste 5: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

<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>	Margarite
<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 hieracoides</i>	Gemeines Bitterkraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Poa compressa</i>	Flaches Rispengras
<i>Poa prat. 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
<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 sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Stachys recta</i>	Aufrechter Ziest
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edelgamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen