

GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet I, 1. Erweiterung"

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8) (§ 8 BauNVO)

Im entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 BauNVO mit den aufgeführten Einschränkungen und Ausnahmen bzw. Gliederungen zugelassen.

1.1.1 Einschränkungen (§1 Abs. 4 BauNVO):

In den einzelnen Baugebietsteilen sind die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten.

Für die nach den unter Pkt. 1.1.2 genannten Ausnahmen zulässigen 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.

1.1.2 Gliederungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zugelassenen Nutzungen sowie von "Gewerbebetrieben aller Art" sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Betriebsarten in allen Baugebietsteilen (GE 1 bis GE 8) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten.
 - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren und Schuhe
 - Unterhaltungselektronik
 - Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto/Optik
 - Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren/Schmuck
 - Spielwaren und Sportartikel
- sowie Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - Lebensmittel und Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und weitere Betriebsinhaber - können nur in Verbindung mit dem gewerblichen Bauteil zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (in allen Baugebietsteilen GE 1 bis GE 8) und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Industriegebiet sind Gewerbebetriebe im Sinne § 9 BauNVO mit den aufgeführten Einschränkungen und Ausnahmen bzw. Gliederungen zugelassen.

1.2.1 Einschränkungen (§1 Abs. 4 BauNVO):

Im eingeschränkten Industriegebieten (GI_e) sind Betriebe mit Anlagen nicht zulässig, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen (genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne von § 4 BImSchG), wenn für die Anlagen das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG durchgeführt wird.

Insbesondere nicht zugelassen sind

- Anlagen nach Spalte 1 und 2 gemäß Anhang zu 4. BImSchV
- Anlagen der Liste aus Anhang I zu § 1 der 31. BImSchV
- Störfallbetriebe im Sinne der 12. BImSchV
- Tankstellen

1.2.2 Gliederungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und weitere Betriebsinhaber - sind nicht zulässig.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (im Baugebietsteil Gl_e) und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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; sie darf maximal 0,50 m betragen.

Höhenbezugspunkt ist im Bereich der Baugebietsteile GE 1 bis GE 8 die an die Mitte des Baugrundstücks angrenzende Straßenhöhe, im Gl_e die bestehende Geländehöhe im mittleren Baugrundstück (518,00 NN)

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.

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

Für das eingeschränkte Industrie- und das gesamte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass hier 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 entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind 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 in GE 1 bis GE 5 und GE 8 sowie im Gl_e nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In GE 1 sind offene Lagerflächen und Stellplätze für PKW auch innerhalb des 30m-Waldabstandsstreifens (= Fläche mit Nutzungsbeschränkung) entlang der Carl-Benz-Straße 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

Auf den Grundstücken der Baugebietsteile Gl_e, GE1 und GE8 sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten von jeweils bis zu 10 m Breite sowie auf den Grundstücken der Baugebietsteile GE2 bis GE7 von jeweils bis zu 8 m Breite zugelassen.

In einzelnen Straßenabschnitten sind in den besonders festgesetzten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen. Im Bereich der Straßen dürfen ausgewiesene Verkehrsgrünflächen ausnahmsweise als notwendige Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken und zu Garagen und Stellplätzen verwendet werden.

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Lageplan zum Bebauungsplan sind innerhalb der Baugebietsteile GE1 sowie GE6 und GE7 Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Althengstett festgesetzt. Die mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen bepflanzt werden.

9 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 die in den Baugebietsteilen GE 1 und GE 2 zugelassenen Wohnungen grundsätzlich auf der dem benachbarten Gl_e abgewandten Seite anzuordnen.

Hinweis: siehe Ergebnisse der "Schalltechnischen Untersuchung".

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, openporigem Pflaster, Schotterrassen 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 nördlichen und nordöstlichen 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)**

Im Umweltbericht mit Grünordnungsplan sind für die einzelnen Pflanzgebote Arten zur Pflanzung und Ansaat angegeben und 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.

Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen entlang von Verkehrswegen (Pfg 1)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist im Mittel je 15 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum in der Qualität 3xy, StU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und die übrige Fläche durch Ansaat oder Anpflanzung von Bodendeckern und/oder Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Von Grundstückseinfahrten ist mit der Baumpflanzung ein Mindest-

abstand von 3 m zu halten. Die Flächen dürfen je angrenzendem Baugrundstück in einer Breite von maximal je 8 bzw. 10 m für Zufahrten unterbrochen werden.

Grundsätzlich sind bei allen Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrswege die Abstände zu Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV zu berücksichtigen bzw. ist die Lage der Baumpflanzungen vorab mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.

Pflanzgebot 2: Öffentliche Grünflächen - Mulden + Retentionsbecken (Pfg 2)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind beidseits der anzulegenden Gräben auf einer Breite von mindestens 2 m Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 laufende Meter sind dabei mindestens 10 Bäume zu verwenden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.

Entlang der Böschungsflächen ist beidseitig der Gräben eine blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Diese kann mittels Heudrusch- oder Heumulchsaat initiiert werden. Zur Pflege sind die Flächen in regelmäßigen Abständen zu mähen.

Pflanzgebot 3: Öffentliche Grünflächen im Waldabstandsbereich (Pfg 3)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind in den ebenen Bereichen 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 Böschungsflächen 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 Pflanzenliste 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. Im westlichen Bereich sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche Freizeitnutzungen zugelassen. Die Fläche wird als Parcours für Mountainbiking vorgehalten.

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 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 mit einer maximalen Breite von 8 bzw. 10 m unterbrochen werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die Böschungsflächen 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 und 2 in der 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 in der Planzeichnung gekennzeichneten, nach Pfb 1 zu erhaltenden Einzelbäume sind in die anzulegenden Pflanzungen zu integrieren. Die Pflanzungen dürfen für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von je 8 bzw. 10 m 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.

11.3 Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Einzelbäumen (Pfb 1)

Die gekennzeichneten, nicht durch Beeinträchtigung und Flächeninanspruchnahme betroffenen Einzelbäume sind aufgrund ihres Wertes für den Biotopschutz und das Landschaftsbild im Bestand zu sichern und langfristig zu erhalten. Sie sind durch Pflege dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten in einer mindestens dreimal verpflanzten (3xv) Qualität nachzupflanzen. In jeder Phase der Durchführung benachbarter Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzungen o.ä. zu bewahren. Die Standorte dürfen nicht als Standorte für Bodenzwischenlager oder zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist grundsätzlich anzuwenden.

Pflanzbindung 2: Flächenhafte Bindung zur Sicherung von Vegetationsbeständen (Pfb 2)

Zur Sicherung eines Teils der ehemaligen Waldstrukturen sowie zur Förderung der Artengemeinschaft von Fauna und Flora in einem waldrandnahen Gebiet ist ein bestehender Restwaldstreifen innerhalb der gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten. Der Charakter der Vegetationsflächen ist dauerhaft zu

sichern. Abgängige Gehölze sind entsprechend der Art in einer mindestens dreimal verpflanzten (3xv) Qualität zu ersetzen. Insbesondere die vorhandenen Eichenüberhälter sind zu erhalten. Veränderungen der Baumartenzusammensetzung innerhalb der Flächen sind unzulässig. Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten sind erforderliche Maßnahmen an einzelnen Bäumen durchzuführen. Die Strukturvielfalt sowie das Erscheinungsbild ist ggf. durch Nachpflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu kompensieren.

Bei jeder Durchführung benachbarter Baumaßnahmen sind die vorhandenen Gehölzbestände 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.

12 Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verb. mit § 1a Abs. 3 BauGB größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt und den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Näheres regelt der Umweltbericht zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan.

13 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.

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

Für Gehölzpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind Arten der Pflanzlisten zu verwenden.

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

Es sind nur offene Einfriedigungen und bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Gegen die freie Landschaft und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen 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.

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.

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 abzuschieben, 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 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

4 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).

5 Altlasten

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

6 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).

7 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.

8 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, 01.09.2008

105

Der Bürgermeister, Dr. C. Götz



15.2 Pflanzlisten

Die Artangaben sind im Zuge der Pflanzenauswahl zu beachten. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Pflanzflächengestaltung möglich.

Pflanzliste 1: Bäume

Bäume für Freiflächen

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

Bäume auf Baugrundstücken:

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

Bäume für Stellplätze:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria

Bäume für Straßenrandbepflanzung

Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'
Kaiserlinde	Tilia vulgaris 'Pallida'
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Kleinkronige Bäume

Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Kugel-Trompetenbaum	Catalpa bignonioides 'Nana'
Blumenesche	Fraxinus ornus
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Pflanzliste 2: SträucherSträucher für freiwachsende Hecken bzw. als Ziersträucher

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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