



Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan

"Hinter der Schule / Im Eiliört"

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

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

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WA1 und WA2:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenfalls ausgeschlossen sind Mobilfunkhauptanlagen im Sinne ausnahmsweise zulässiger nicht störender Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

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

2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 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 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe gemessen über der jeweiligen Bezugshöhe entsprechend Planeinschrieb

$TH_{\max}$ = maximale Traufhöhe ab BZH bis zur Schnittkante Außenwand/OK Dachhaut

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

2.3.1 Bezugshöhe

Die im Plan dargestellten Bezugshöhen (BZH) gelten für den jeweils angrenzenden Baugebietsteil WA 1 bzw. WA 2 und entsprechen der Höhenlage der BOK der geplanten Erschließungsstraße.

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

o = offene Bauweise, wobei die Gebäude in WA 1 als Einzel- oder als Doppelhäuser in WA 2 ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Gebäudelänge - bezogen auf Einzelgebäude - wird auf maximal 12,0 m beschränkt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt und gilt für den Hauptbaukörper. Für untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO sind folgende Überschreitungen zulässig:

- a) Balkone, Vordächer, Freitreppen und eingeschossige Erker, jeweils bis 1,50 m Tiefe und auf eine Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge.
- b) Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür-/Fensterumrahmungen bis 0,5 m Tiefe.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

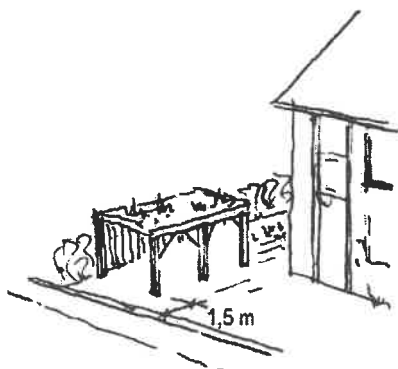
6 Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten. Nebenfirsten, Quergiebel, Zwerchhäuser etc. sind nicht zulässig. Auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach II.1.2 wird verwiesen.

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

Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Pro Grundstück ist maximal 1 Einzelgarage zulässig.

Überdachte Stellplätze / Carports in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach dürfen mit maximal einer Seitenverkleidung errichtet werden und keine Toranlage aufweisen. Sie sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Straßengrundstücksgrenze zulässig.



- 8 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 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 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.
- 9 Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Dachflächenwasser sind über Rückhaltesysteme ohne Klärung in die Regenwasserleitung einzuleiten (Retentionszisternen). Der Rückhalteraum muss dauerhaft gewährleistet sein. Zur Dimensionierung der Zisternen ist II.5 zu beachten.
- 10 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Mischverkehrsfläche sowie als Stellplatzflächen festgesetzt. Die Profilgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Von der Möglichkeit der Ausweisung weiterer Bestandteile der Verkehrsflächen wird kein Gebrauch gemacht.
- 11 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)
Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den an die Planstraße angrenzenden Grundstücken ebenso zu dulden wie die Straßenbeleuchtung und Masten einschließlich deren Betonfundamenten.
- 12 Von Bebauung frei zu haltende Bereiche, Sichtfelder** (§ 9 Abs. Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von Sicht behindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle baulichen Gegenstände oder Pflanzungen mit einer Höhe > 0,8 m, gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße.
- 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 13.1 Allgemeiner Schutz von Tieren und Pflanzen sowie besonderer Artenschutz**
Das Fällen oder Abräumen von Gehölzen ist entsprechend den Bestimmungen des § 43 NatSchG-BaWü auf das Winterhalbjahr zu beschränken.
- 13.2 Außenbeleuchtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Straßenbeleuchtung sind energieeffiziente Lampen zu verwenden. Siehe auch III 13.
- 14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind aufgrund der Grundwasserverhältnisse die ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile (Keller / Untergeschosse) bzw. erdberührte Wände und Bodenplatten wasserundurchlässig herzustellen, mindestens durch Ausbildung einer "Weißen Wanne" Beanspruchungsklasse 1, Nutzungsklasse A gem. WU-Richtlinie "Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton"; DIN 1045 / DIN EN 206-1 sind zu beachten.
Eine ständige Grundwasserabsenkung zur Trockenhaltung der Keller / Untergeschosse ist nicht zulässig.

15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

15.1 Pflanzgebote/-verpflichtungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

pfg 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität Solitär / H 3xv mB StU 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 auf privater Grundstücksfläche festgesetzte Pflanzbindung zur Erhaltung eines ortsbildprägenden Einzelbaumes kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

pfg 2: Gartenbereiche

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

15.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

pfb 1: Pflanzbindung zur Erhaltung von Einzelgehölzen

Der gekennzeichnete Einzelbaum ist aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters und seiner Bedeutung für die Avifauna dauerhaft zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind im Baumschonbereich um den Stamm zur Sicherung des Wurzelballens zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

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

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb entweder Satteldächer mit gleicher Neigung beider Dachflächen oder Pultdächer zulässig. Sonderdachformen können aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden. Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb:

- Satteldach 20 bis 40°
- Pultdach 10 bis 22°

Wenn auf dem Nachbargrundstück auf die Grenzen gebaut wird (Doppelhäuser), ist an dieses Gebäude mit der gleichen Dachneigung und Traufhöhe anzubauen. Die Dacheindeckung ist dabei einheitlich zu gestalten

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

1.2 Dachaufbauten

Ab einer Dachneigung von 30° sind bei Satteldächern pro Dachseite jeweils entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einer horizontal verlaufenden Fluchtlinie zulässig. Als Dachaufbauten werden ausschließlich Gauben zugelassen. Die Summe der Gaubenlänge und Dacheinschnitte ist auf max. 50 % der Firstlänge begrenzt.

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.

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.

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

1.4 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze

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

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

2.1 Nicht bebaute Teile

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 Pflan-

zen und Tiere ist die Gestaltung möglichst naturnah und überwiegend mit gebietsheimischen standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 auszuführen.

2.2 Einfriedungen

Es sind an den Außengrenzen der Baugrundstücke als lebende Einfriedungen geschnittene oder frei wachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzenliste 4) zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen entlang der Planstraße sowie der Brunnenstraße eine Höhe von 1,50 m sowie entlang der K 4308 eine Höhe von 0,80 m gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zäune sind bis zu der für Einfriedungen angegebenen maximalen Höhe zulässig, sofern sie in eine Pflanzung integriert werden. Mauern sind generell bis maximal 0,50 m Höhe zulässig, hinterpflanzt mit einer Hecke.

Entlang der Straßen haben Einfriedungen generell einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßengrundstücksgrenze einzuhalten.

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

2.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Die Höhenlage für unbebaute Flächen ist das natürliche Gelände. Abweichungen durch Aufschüttung oder Abgrabung sind nur zulässig zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. das an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bis zu 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese aus topographischen Gründen oder konstruktiv unumgänglich sind.

Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten. Auf Pkt. III. 6 ff. wird verwiesen.

2.4 Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze

Hofflächen, Grundstücksererschließung und Zufahrten sowie 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 15 m² wasserundurchlässig ausgeführt werden.

3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

4 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 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

5 Zisternen zum Sammeln von Regenwasser von Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen. Der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen (vgl. Pkt. I.9).

Gedrosselte Abflussmenge / Zulässige Regenabflussmenge: 0,20 l/s

Retentions-/Speichervolumen: 20-30 l/qm Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

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

1 Grünordnungsplan

Auf den Entwurf des Grünordnungsplans mit Erläuterungen wird verwiesen.

Erhaltung von Einzelbäumen

Der mit Pflanzbindung gekennzeichnete Einzelbaum soll dauerhaft erhalten werden. Hierzu sollten Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. im Baumschonbereich (2,5 m um die Stammmitte) zur Erhaltung des Wurzelballens vermieden werden. Erdarbeiten jeglicher Art sollten dann nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

2 Artenschutzrechtliche Aspekte (§ 44 BNatSchG)

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

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

3 Bauantrag

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

4 Fassadenbegrünung

Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sollen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung versehen werden (Liste geeigneter Rank- und Kletterpflanzen s. Anhang).

5 Energiekonzept

Alle Gebäude sollen mindestens dem KfW-Effizienzhaus-Standard 70 nach EnEV 2009 für Einfamilienhäuser entsprechen (= Jahres-Primärenergiebedarf maximal 70 % und Transmissionswärmeverlust maximal 85 % der Werte für das Referenzgebäude nach ENEC 2009). Eine Absicherung zur Einhaltung des Mindeststandards erfolgt ggf. über kaufvertragliche Regelung.

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind als ergänzende Einrichtungen zur Erzeugung von Wärmeenergie regenerative Energiesysteme erwünscht. Der Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

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

6 Gründung von Gebäuden und Bauwerken

Aufgrund der ungünstigen Tragfähigkeit der oberflächennah bis ca. 2,5 m unter GOK anstehenden Bodenschichten, sollten bei Gründung von Gebäuden und/oder Bauwerken in bzw. auf diesen

Schichten die Sohldrücke so weit begrenzt werden, dass ein für das Gebäude oder Bauwerk verträgliches Setzungsmaß eingehalten wird. Auf die DIN: 2005-01 wird verwiesen.

Es wird empfohlen, Wohngebäude auf durchgehenden, biegesteifen Fundamentplatten zu gründen, um konzentrierte Lastenwirkungen in den Untergrund zu vermeiden und Setzungsdifferenzen am Gebäude zu minimieren. Für Gebäude mit großen Bauwerkslasten wird empfohlen, diese in den ab ca. 2,5/3,5 m u. GOK anstehenden gut tragfähigen Schichten (entfestigter Mergel bzw. angewitterter Mergel) zu gründen oder einen Bodenaustausch bis auf diese Bodenschichten durchzuführen.

Auf Pkt. 8 wird ausdrücklich verwiesen.

7 Baugruben und Leitungsgräben

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

Sind tiefere Baugruben bzw. Gräben erforderlich, können die Böschungen mit einem maximalen Winkel von $\beta \leq 60^\circ$ ausgeführt werden.

Dabei ist durch den Bauablauf sicherzustellen, dass Fahrzeuge bis 12 t Gesamtgewicht einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Böschungsoberkante einhalten. Fahrzeuge über 12 t Gesamtgewicht müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Böschungsoberkante einhalten. Die Standfestigkeit der Böschungen ist ständig zu beobachten. Sollten während der Erdarbeiten fließende bzw. nicht standfeste Bodenschichten angetroffen werden, so sind die Böschungen (z.B. durch Abflachen oder Aufbringen eines Auflastfilters) den geostatischen Erfordernissen entsprechend anzupassen. Im Zweifelsfalle ist ein Baugrundgutachter rechtzeitig einzuschalten.

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

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

8 Baugrundgutachten und Weitergehende Untersuchungen

Das im Rahmen des Verfahrens Bebauungsplan Brunnenstraße erstellte Baugrundgutachten ist zu beachten und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Aufgrund der diesem Baugrundgutachten zu Grunde liegenden Untersuchungsrastrer können hieraus keine punktgenauen Aussagen zu den Baugrundstücken dieses Bebauungsplans getroffen werden. Es ist daher allen Bauinteressenten zu empfehlen, eine auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte weitergehende bautechnische Untersuchung des Baugrundstücks zu veranlassen.

9 Bodenschutz

- a) Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- b) Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen

Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

- c) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- d) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden 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.
- e) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- f) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- g) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

10 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets für Trinkwasserfassungen Simmozheim und Weil der Stadt. Die Schutzbestimmungen der RVO sind zu beachten.

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

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

Erdwärmesonden sind ggf. rechtzeitig beim Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden durch das Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz begonnen werden. In WSZ III ist bei Erdwärmesonden zu beachten, dass im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren als Wärmeträgermedium in den Sonden grundsätzlich nur reines Wasser zugelassen wird

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.

11 Haltevorrichtungen

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

12 Denkmalschutz

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

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

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 27.01.2010

Öffentliche Bekanntmachung 12.02.2010

**Grobabstimmung mit Fachbehörden
und TöB nach § 4 (1) BauGB**

Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Einsichtnahme / Erörterung

**Beteiligung der Fachbehörden
und TöB nach § 4 (2) BauGB**

25.05. – 28.06.2010

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Auslegungsbeschluss 28.04.2010

Öffentliche Bekanntmachung 07.05.2010

Auslegung 17.05. – 18.06.2010

Beschluss zur erneuten Auslegung

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegung

Satzungsbeschluss 29.09.2010

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

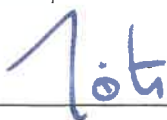
Ortsübliche Bekanntmachung 08.10.2010

Inkrafttreten 08.10.2010

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Aufgestellt:

Althengstett, 29.09.2010





Der Bürgermeister

Dr. Clemens Götz

V. ANHANG - PFLANZENLISTEN

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

Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige straßenbegleitende Laubbäume

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

Pflanzenliste 2: Bäume für Hausgärten

kleinkronig

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

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:

Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Brettacher, Jakob Lebel, Grafs Liebling, Erfinger Kursztiel, Rotfelder Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Alter Luiken, Kaiser Wilhelm

Birnen:

Clapps Liebling, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller

Kirschen:

Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Frühe Rote Meckenheimer,

Zwetschgen/Pflaumen:

Hauszwetschge, Bühler Frühe, Graf Althans Reneclaude, Ontario

Walnüsse:

Spätaustreibende Veredlungen

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa multiflora</i>	<i>Vielblütige Rose</i>
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	<i>Bibernellrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Salix rubens</i>	<i>Fahlweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Roter Holunder</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	<i>Flieder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

<i>Achillea millefolium</i>	<i>Schafgarbe</i>
<i>Acinos arvensis</i>	<i>Gemeiner Steinquendel</i>
<i>Allium schoenoprasum</i>	<i>Schnittlauch</i>
<i>Alyssum alyssoides</i>	<i>Kelch-Steinkraut</i>
<i>Anthemis tinctoria</i>	<i>Färber-Kamille</i>
<i>Anthyllis vulneraria</i>	<i>Wundklee</i>
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	<i>Quendelblättriges Sandkraut</i>

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

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-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum telephium	Milder Mauerpfeffer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen