

Gemeinde Althengstett
Lkr. Calw



Textteil zur

Ergänzungssatzung Nr. 01B gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
BauGB

Neuhengstett - Waldenserstraße

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. I Nr. 347)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)
- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBI Nr.7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBI. S. 25)

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 130/1, 130/5 und 132 der Gemarkung Neuhengstett. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

I.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Auf den in die Satzung einbezogenen Flächen ist pro Grundstück die Errichtung von jeweils einem Wohngebäude mit je maximal 2 Wohneinheiten einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

I.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (GRZ)

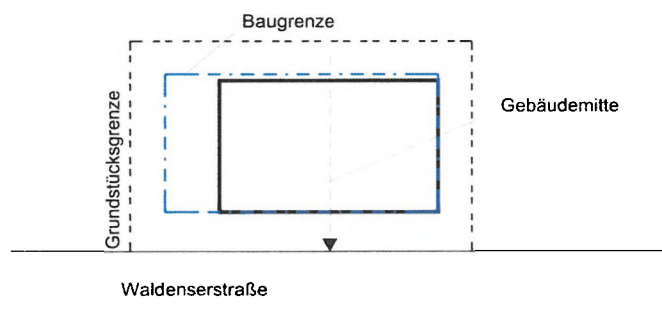
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zur Satzung. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl entsprechend § 19 (4) BauNVO ist bis 50 V.H. der festgesetzten GRZ zulässig

b) Geschossflächenzahl (GFZ)

Maximal zulässige GFZ siehe Planeinschrieb.

c) Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die untere Bezugshöhe wird jeweils am Rand der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße / öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteils, ermittelt.



Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH), ist der Schnittpunkt der Außenkante (Wände und/oder Stützen) des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut.

Oberster Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

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

Die Hauptgebäude und deren Firstrichtungen sind entsprechend den im zeichnerischen Teil eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten.

I.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze/Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den entsprechend gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig.

I.7 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die Grundstückszufahrt mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist bei Baugrundstück 130/5 auf den gekennzeichneten Bereich beschränkt.

I.8 Private Grünfläche

Die Fläche wird als Grünfläche ohne Pflanzgebot festgesetzt. Eine Bebauung und eine Errichtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Wege-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotter o. ä.).

Dachabdeckungen aus Metall

Aufgrund der getrennten Ableitung von Niederschlagswasser dürfen keine unbeschichteten Dachabdeckungen die Kupfer, Zink oder Blei enthalten, verwendet werden.

I.10 Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Schmutzwasser ist durch Anschluss an die Kanalisation abzuführen.

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in geeigneten Zisternen zu speichern und über einen Drosselabfluss abzuleiten. Sonstiges überschüssiges Niederschlagswasser von privaten Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist über wasserdurchlässige Beläge sowie seitlich über die belebte und bewachsene Oberbodenzone zu versickern.

I.11 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)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht durch andere zulässige Befestigungen oder

Nutzungen wie Garagen, Zufahrten, Zugänge etc. in Anspruch genommen werden, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

a) Einzelbaumpflanzung

An den gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 1 oder 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den gekennzeichneten Pflanzstandorten kann aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten unter Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsregelungen in einem Radius von 5 m abgewichen werden.

Für Baumpflanzungen ist als Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 zu verwenden. Für Obstgehölze wird Qualität StU 12-14 sowie die Verwendung von Sämlingsunterlagen empfohlen.

b) Pflanzflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine Hecke unter Verwendung heimischer, standorttypischer Heister und Sträucher der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil Heister bzw. Großsträucher muss mindestens 1/3 betragen. Zaunanlagen können in die Pflanzung integriert werden.

I.12 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahme A 2019-04 aus dem kommunalen Ökokonto herangezogen und der Baugrundstücksfläche auf Flurstück Nr. 130/5 zugeordnet.

I.13 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2“ in der Fassung 2018 nachzuweisen.

Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche der Gebäudelärmkarte Plan 2544-01 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2026 zugrunde zu legen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind an der Gebäudeseite mit Nachweispflicht fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim Einsatz von Klima- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen ist nachzuweisen, dass der Lärmanteil der Anlagen je Gebäude den jeweils einzuhaltenden Richtwert der TA-Lärm an den beeinträchtigten schutzbedürftigen Einrichtungen um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Neuhengstett - Waldenserstraße“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, vom Januar 2026 wird verwiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

a) Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung bis 48° zulässig. Für untergeordnete Bauteile werden Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 15° zugelassen.

Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sowie Nebengebäude sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder, wenn als eigenständige Gebäude errichtet, mit begrüntem Flachdach oder mit einer Neigung bis maximal 15° flach geneigtem Dach zu errichten.

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

a) 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, wobei Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,30 Meter über / unter bestehendem Gelände zulässig sind. Zu den Nachbargrundstücken hin darf in einem Abstand von bis zu 1,00 m der natürliche Geländeverlauf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich bis max. 0,50 m verändert werden

II.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken gemäß § 37 Landesbauordnung BW wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

II.4 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Sammlung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Retentionszisterne vorzusehen. Das Speichervolumen der Zisterne hat pro 100 m² überbaubarer Grundstücksfläche 1,5 m³, mindestens jedoch 3 m³ zu betragen. Die Zisterne muss über einen Retentionsablauf mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserableitung verfügen.

Nicht selbstständig entleerendes Nutzvolumen, z. B. zur Gartenbewässerung, ist dem vorgenannten Volumen aufzuschlagen. Das Speichervolumen der Zisterne kann unterschritten werden, wenn durch Berechnung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit einer vorgeschalteten extensiven oder intensiven Dachbegrünung eine entsprechende Rückhalteleistung erreicht wird.

III. Sonstige Hinweise

Allgemeiner Artenschutz

Rodungs- und Baumfällarbeiten zur Vorbereitung von Baugrundstücken und sonstigen Maßnahmen sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen generell nur außerhalb der Brutvogelzeiten zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Auf das gesetzliche Verbot zur Fassadenbeleuchtung von April bis September ganztägig und von Oktober bis März nachts von 22 bis 6 Uhr gem. § 21 Abs. 2 NatSchG zum Schutz der Insektenwelt und Reduzierung der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.

Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Auf die artenschutzfachliche Beurteilung des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung (Mai 2025) wird ergänzend verwiesen.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bodenschutz (§§ 4, 7 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Es ist frühzeitig vor Baubeginn ein Verwertungskonzept getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial zu erstellen und mit dem Landratsamt Calw abzustimmen.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Bei voraussichtlicher Lagerdauer > 3 Monaten sind die Mieten umgehend mit stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz sowie Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) und im Weiteren nach den o.g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Der Kontakt mit belastetem Bodenmaterial im Oberboden ist zu verhindern. Zudem ist festzustellen, ob Bodenaushub, der bei Bauvorhaben im Plangebiet anfällt, entsorgungsrelevant ist.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Allmendle / Höll Simmozheim / Weil d. Stadt / ZV SchwarzwaldWV“.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG, § 62 WHG sowie § 43 WG sind zu beachten.

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.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen sind generell ausgeschlossen.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Althengstett

30.04.2026



Der Bürgermeister
R. Klahm



Vorschlagslisten zur Pflanzen-/Gehölzverwendung

Kursiv = Gebietsheimische Gehölze

* = Klimaangepasste Arten und Sorten

Pflanzenliste 1: Groß-/mittelkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> Huibers Elegant*	Feldahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Purpurkastanie
<i>Aesculus x carnea</i> 'Briotii'	Scharlachkastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarzerle</i>
<i>Alnus spaethii</i> *	Purpur-Erle
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Malus trilobata</i> *	Dreilappiger Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch-Pflaume
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grauweide</i>
<i>Salix rubens</i>	<i>Fahlweide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korbweide</i>
<i>Sorbus aria</i> *	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>
<i>Ulmus x hollandica</i> 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme
<i>Ulmus Hybr.</i> 'Columella'	Säulenuelme
<i>Ulmus Hybr.</i> 'Dodoens'	Ulme

Pflanzenliste 2: Bäume für Hausgärten

kleinkronig

Malus sylvestris

Wildapfel

Prunus avium 'Plena'

Vogelkirsche

Prunus in Sorten

Zierkirsche

*Sorbus aria**

Mehlbeere

mittelkronig

*Acer campestre**

Feldahorn

Betula pendula

Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogelkirsche

Pyrus communis

Wildbirne

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

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
Reneclaude, Ontario

Walnüsse:

Spätaustreibende Veredlungen

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus monogyna

Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Rosa multiflora

Vielblütige Rose

Rosa pimpinellifolia

Bibernellrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Roter Holunder

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

Syringa vulgaris

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Flieder

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball