

GEMEINDE Althengstett - Lkr. Calw



Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan

"Wohngebiet Pusket / Wäldlesäcker"

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zul. geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. 19 S. 389, 440)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit 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 - WA6:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für 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 Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 19 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden festgesetzt:

WH_{max} = maximale Wandhöhe als Schnittkante Außenwand/OK Dachhaut

FH_{max} = maximale Firsthöhe als oberer Dachabschluss

Als maximale Gebäudehöhe gilt die FH_{max}.

Das Maß zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, je nach Planeinschrieb, die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straße) in senkrechter Projektion. Fehlende Höhen sind zu interpolieren. Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Die festgesetzten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Überschreitungen der zulässigen gebäudeabschließenden Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete haustechnische Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) sind um bis zu 0,75 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmen hiervon bilden Schornsteine und Lüftungskamine, sie dürfen die maximale Gebäudehöhe generell überschreiten, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für bauliche Anlagen auf dem Grundstück eine größere Höhe vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bauaufsichtlich zugelassen war.

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

o = offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Die maximale Gebäudelänge darf bei Umbauten oder neu zu errichtenden Gebäuden 15 m nicht überschreiten.

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

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung durch Baugrenzen vorgegeben. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Baubestand decken, gilt der Baubestand als Maßfestsetzung. An Baugrenzen, die den Abschluss des Baufensters zum öffentlichen Verkehrsraum bilden, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ansonsten sind für untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO folgende Überschreitungen zulässig:

Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür-/Fensterumrahmungen bis 0,5 m Tiefe, Hauseingangstreppen sowie -überdachungen um bis zu 1,50 m Tiefe.

Im gesamten Plangebiet ist eine mehr als geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise für diejenigen Bauvorhaben zulässig, für die eine bauaufsichtliche Genehmigung vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes erteilt wurde und zwar maximal in dem jeweils genehmigten Maß.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

- 6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Neu zu errichtende Garagen sowie Carports/überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig, bestehende Garagen bleiben hiervon ausgenommen
Neu zu errichtende Garagen, die senkrecht zum Straßenraum stehen, müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, bei überdachten Stellplätzen gilt dieser Mindestabstand in Bezug auf die Tragkonstruktion (Stütze). Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt, so ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten; dieser ist als Grünfläche zu gestalten.
Pro Grundstück ist maximal 1 Doppelgarage zulässig.
Offene Stellplätze können generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden.
- 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern 1 Wohnung 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.
- 9 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend der Aufteilung der vorhandenen Erschließungsstraßen dargestellt und gliedern sich in Gehweg und Fahrbahn.
- 10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Siehe Eintrag im Lageplan.
- 11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Beispielartenlisten für die Pflanzgebote sind im Anhang zusammengefasst. Bei Baumpflanzungen ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen* der FLL zu berücksichtigen.
- Gartenbereiche*
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich, soweit sie nicht durch andere zulässige Befestigungen oder Nutzungen wie Garagen, Zufahrten, Zugänge, Höfe, Terrassen etc. in Anspruch genommen werden, unter Verwendung von Arten der Pflanzlisten 2,3 3 und 4 dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist hierbei nicht zulässig.
Befestigte Flächen oder Versiegelungen für Freisitze, Terrassen u. ä. sind innerhalb der gekennzeichneten Gartenbereiche bis zu einer Größe von je 20,00 m² zulässig.
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken*
Im Geltungsbereich ist im Rahmen von Neubauvorhaben und baulichen Erweiterungen je 250 m² Grundstücksfläche ein zumindest mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm, mindestens in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der Pflanzenliste 2 oder ein Obstbaum der Pflanzenliste 3, mindestens in der Qualität H 3xv StU 12-14 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 4 m² Grundfläche zu erfolgen. Bereits

auf dem bezogenen Grundstück vorhandene Laubbäume sind auf diese Vorgabe anzurechnen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.

Erhaltung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Im gesamten Geltungsbereich sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten. Abgängige und bruchgefährdete Bäume können allerdings entfernt sowie notwendige oder sinnvolle Verkehrssicherungs- und Pflegemaßnahmen an gesunden Bäumen durchgeführt werden. Hierzu zählt auch eine fachkundige moderate Reduzierung des Kronenvolumens bei Bäumen welche Wohnräume extrem verschatten. Der Wurzel- und Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ist gem. der einschlägigen vegetationstechnischen Regelwerke zu schützen.

Wird ein Baum im Geltungsbereich entfernt, so ist unter der Maßgabe geeigneter Wuchsbedingungen (Wurzelraum, benachbarte Bäume, Lichtverhältnisse) eine Ersatzpflanzung erforderlich. Zulässig hierzu sind ausschließlich Laubbäume der Pflanzenliste 2. Die Pflanzqualität für den nachzupflanzenden Baum muss mindestens H 3xv mB StU 18-20 betragen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen.

Pflanzungen Straßenbäume

Zur Gliederung des Straßenraums sind in der Uhlandstraße an den gekennzeichneten Stellen klein-/mittelkronige Laubbäume unter Verwendung von Sorten der Pflanzenliste 1, mindestens in der Qualität A/H 3xv mB StU 20-25 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

1.1 Gebäudefassaden

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Putz, Holz oder Stein zulässig; als Ausnahme kann Metall und/oder Glas bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen werden.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind gemäß Planeinschrieb als Dachformen mit gleicher Neigung beider Dachflächen Satteldächer, Walm- und Mansarddächer sowie zusätzlich versetztes Pultdach zulässig. Bei Mansarddächern kann die untere Dachfläche eine steilere Dachneigung aufweisen. Sonderdachformen können aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

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.

Bei Doppelhauspaaren kann von der festgesetzten Dachneigung eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Ausnahme für beide Doppelhaushälften zur Anwendung kommt (Baulastübernahme). Die für eine Einzelhausbebauung festgesetzten zulässigen Dachneigungen dürfen jedoch hierbei nicht unter- bzw. überschritten werden.

Garagen und Nebenanlagen sind mit der jeweils gleichen Dachform in das Hauptgebäude einzu-beziehen. Freistehende Nebengebäude sowie Garagen und Carports mit festen Dächern sind mit SD mit Dachneigung 30-35°, als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung oder als Pultdach bis 15° herzustellen. Bei Flachdachbauweise sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Werden benachbarte Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in Dachform und -neigung einander anzugleichen.

Abweichungen von der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. ausnahmsweise zulässig, sofern eine Baugenehmigung hierfür vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erteilt wurde und zwar in der jeweils genehmigten Form und maximal in dem jeweils genehmigten Maß.

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. Unbeschichtete Metaldächer aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen könnten, sind nicht zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten werden ausschließlich Gauben zugelassen. Pro Dachseite sind jeweils entweder Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig, wobei die Summe der Gaubenlänge und Dacheinschnitte je Dachseite auf max. 40 % der Firstlänge begrenzt wird. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf einer horizontal verlaufenden Fluchtlinie zulässig.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten

- | | |
|--|--------------|
| - vom Ortgang | mind. 1,50 m |
| - zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebeln | mind. 1,50 m |
| - von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) | mind. 0,90 m |
| - vom First (senkrecht gemessen) | mind. 0,90 m |

Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten. Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Anlagen für die Gewinnung alternativer Energien sind bis zu einer Höhe von 0,750 m über der Dachoberkante zugelassen; sie sind jedoch mindestens 0,5 m von der Traufe, dem First aus einzurücken und müssen vom Ortgang und Dachaufbauten 0,5 m Abstand einhalten.

1.5 Dachflächenfenster

Bezogen auf die Gebäudelänge darf die Addition der Dachflächenfensterbreiten je Dachseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenfenster muss beidseitig eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.

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

Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahmen können jedoch Werbeanlagen an der Stätte der Leistungserbringung in einer Höhe von bis zu max. 3,0 m über der angrenzenden Straßenhöhe mit einer Fläche von maximal 3 m² angebracht werden. Dabei sind der Einsatz von bewegtem Licht oder die Verwendung greller Farben nicht zulässig.

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

3.1 Nicht bebaute Teile

Die nicht durch Pflanzgebote belegten und nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen in Anspruch genommen sind, sowie die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Gestaltung möglichst naturnah und überwiegend mit gebietsheimischen standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 auszuführen.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sowie Tore von Hofbefestigungen sind als Lattenzäune bzw. aus Metall in handwerksgerechter Ausführung zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Doppelstabmattenzäune. Als geschlossene Einfriedigungen sind auch Natursteine oder verputztes Mauerwerk zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, sofern sie in eine Pflanzung integriert werden.

Lebende Einfriedigungen sind als geschnittene oder frei wachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzenliste 4) zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximal zulässige Höhe auf 1,50 m über Oberkante Straße festgesetzt. Als Ausnahme können Lattenzäune und -tore bis maximal 1,80 m Höhe zugelassen werden.

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. 1,80 m Höhe unter Verwendung von Arten der Pflanzenlisten 2 und 4 zulässig.

3.3 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.

3.4 Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze

Hofflächen, Erschließungswege, Zufahrten, Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

3.5 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Als Ausnahme kann eine Außenantenne je Wohngebäude zugelassen werden, sofern der Kabelanschluss die Informationsfreiheit einschränken würde.

Parabolantennen sind ausschließlich auf den Dachflächen und nur in der Farbe des Dachdeckungsmaterials zulässig.

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

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken gemäß § 37 Landesbauordnung BW wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung sind grundsätzlich aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinterliegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

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

1 Artenschutzrechtliche Aspekte

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten. Für Baumaßnahmen zu rodende Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung einer Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

Vor Beginn von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind die betreffenden Gebäude(teile) auf eventuelle Fledermausquartiere und Vogel-Bruthabitate zu kontrollieren. Die untere Naturschutzbehörde prüft, ob hierfür im Einzelfall eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich ist. Abrissmaßnahmen sollen nur im Zeitraum Oktober bis März erfolgen (Fledermausschutz).

2 Bauantrag

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

3 Energiekonzept

Neu zu errichtende Gebäude sollen mindestens dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (= Jahres-Primärenergiebedarf maximal 55% und Transmissionswärmeverlust maximal 70 % der Werte für das Referenzgebäude nach ENEC 2009) entsprechen, bei Umbauten und Sanierungen soll KfW-Effizienzhaus-Standard 85 (= Jahres-Primärenergiebedarf maximal 85% und Transmissionswärmeverlust maximal 100% der Werte für das Referenzgebäude nach ENEC 2009) angestrebt werden. Ansonsten wird auf die Regelungen des EEWärmeG verwiesen.

4 Bodenschutz

- a) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DINEN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
- b) 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.
- c) Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

- e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleiben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den vorgesehenen Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- f) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- h) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- i) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5 Grundwasserschutz

- a) Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des durch RVO des RP Karlsruhe vom 17.12.2008 festgesetzten WSG Allmende/Höll – Simmozheim/Weil der Stadt/ZV ScharzwaldWV.
Nach der Rechtsverordnung (§ 8 Ziffer 11) sind Grundwasserwärmepumpen verboten, für Erdwärmesonden ist beim LRA Calw ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Zugelassen werden können Erdwärmesonden mit reinem Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit.
- b) Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen sind generell ausgeschlossen.

6 Denkmalschutz

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

7 Hinweis zu den DIN-Vorschriften

Die in den Textfestsetzungen genannten DIN-Vorschriften und Regelwerke sind zu beziehen über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Die DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung vorgehalten. Sie können während der in der Bekanntmachung angegebenen Dienststunden oder nach tel. Vereinbarung eingesehen werden.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	25.04.2012
Öffentliche Bekanntmachung	27.04.2012
Grobabstimmung mit Fachbehörden und TöB nach § 4 (1) BauGB	
Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	
Einsichtnahme / Erörterung	16.10.2012/24.10.2013
Beteiligung der Fachbehörden und TöB nach § 4 (2) BauGB	
	26.02. – 21.05.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Auslegungsbeschluss	18.12.2013
Öffentliche Bekanntmachung	31.01.2014
Auslegung	10.02. – 10.03.2014
Beschluss zur erneuten Auslegung	
Öffentliche Bekanntmachung	
Auslegung	
Satzungsbeschluss	
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	16.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	25.07.2014
Inkrafttreten	
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	25.07.2014

Aufgestellt:

Althengstett, 16.07.2014

1.06

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 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>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:

Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Brettacher, Jakob Lebel, Grafs Liebling, Erfinger Kursztiel, Rotfelder Kurzstiell, Krügers Dickstiell, 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>Berberis spec.</i>	Berberitze, Sauerdorn
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<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>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<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>	Roter Holunder
<i>Spirea spec.</i>	Spierstrauch in Sorten
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Acinos arvensis</i>	Gemeiner Steinquendel
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Calamintha acinos</i>	Steinquendel
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<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 telephium</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Stachys recta

Aufrechter Ziest

Teucrium chamaedrys

Edelgamander

Thymus pulegioides

Gewöhnlicher Thymian

Viola arvensis

Acker-Stiefmütterchen