

GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan

"Silcher Straße – 1. Änderung"

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (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 Ziff.1 BauGB, § 1 (2) bis (5) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Die nach § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 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)

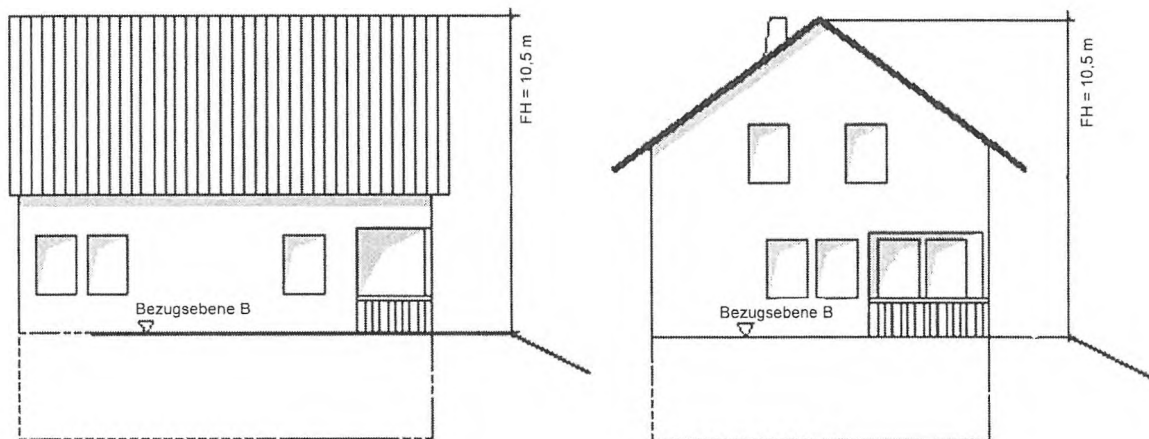
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 3, § 17 und § 20 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 und 18 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Bezugsebene für die Firsthöhe ist die an die Mitte des Baugrundstücks angrenzende Straßenhöhe. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante des Gebäudesockels bis zum oberen Abschluss des Dachs; sie darf max. 10,50 m betragen.

Bezugsebene B für die Firsthöhe ist die zulässige Sockelhöhe (siehe Systemschnitt). Die Sockelhöhe wird definiert als Maß zwischen der Oberkante der in Gebäudemitte angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; sie darf maximal 0,50 m betragen. Für Gebäude in zweiter Reihe bezieht sich die zulässige Sockelhöhe auf das Maß zwischen der Oberkante der an die im Baugebietsteil vorderliegenden Gebäude angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.



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

ED = Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO; Einzel- oder Doppelhäuser sind zulässig.

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen in Verbindung mit der GRZ gem. § 23 (3) BauNVO festgelegt.
- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind bis 25 m³ auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig.
- Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

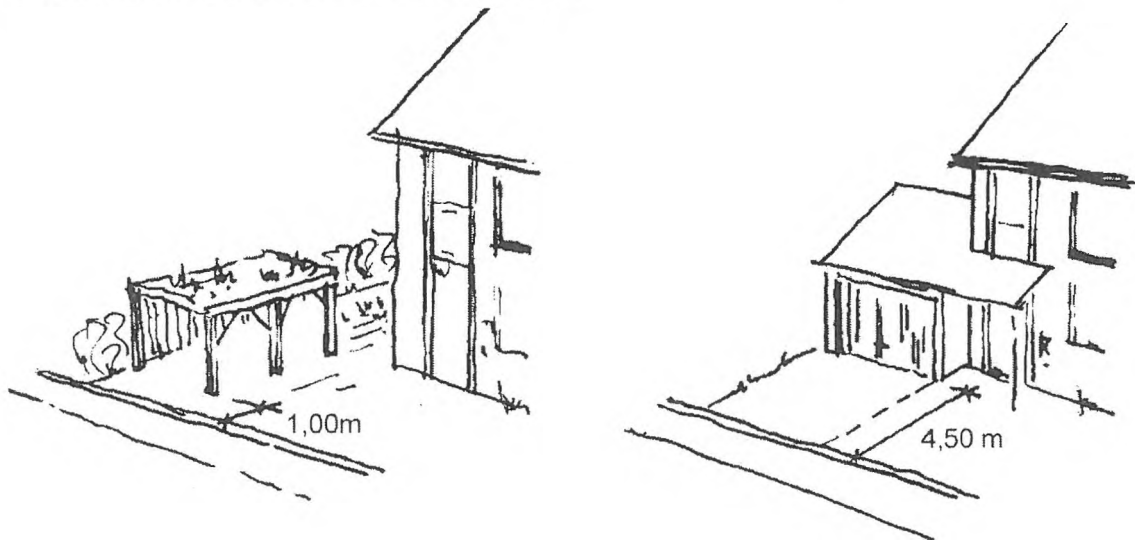
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Gebäudestellung (Firstrichtungen) richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan; Winkelbauten mit Nebefirstrichtungen sind zulässig, wenn die Länge dieser Gebäudeteile maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge nicht überschreitet und die Firsthöhe mindestens 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe liegt.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze / Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Sie dürfen mit maximal einer Seitenverkleidung errichtet werden und keine Toranlage aufweisen. Von der Straßengrundstücksgrenze ist bei neu zu errichtenden Garagen ein Mindestabstand von 4,50 m und bei Carports von 1,00 m einzuhalten.

**8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Ziff. 15, 20 und 25 BauGB)**

Die durch Pflanzgebote nach Ziff a) vorgegebenen Pflanzungen sind bei Genehmigungsanträgen für neu zu errichtende Gebäude 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. Bei Baumpflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil frei zu halten.

a) Maßnahmen zur Durchgrünung / Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z. B. Kleingehölze oder Wildrosenarten).

b) Artenliste zur Bepflanzung

Vorrangig sind gebietsheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Diese sind in den Listen kursiv hervorgehoben.

Einzelbäume:

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, STU mind. 18-20 cm.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Obstbäume als Hochstämme (lokaltypischer) Sorten

Qualität: Hochstamm STU mind. 14-16 cm.

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 Rene-claude, Ontario
Walnüsse	Spätaustreibende Veredlungen

Sträucher und Ziergehölze

Qualität: Strauch 60-80 cm, mind. 2 x verpflanzt; Heister 80 - 100 cm, mind. 2 x verpflanzt

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis spec.</i>
Schmetterlingsflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Zieräpfel	<i>Malus spc.</i>
Gartenjasmin (in Sorten)	<i>Philadelphus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa rugosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Spierstrauch	<i>Spirea arguta</i> ; <i>Spirea x cienerea</i> , <i>Spirea x vanhouttei</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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

Dachbegrünung

Extensivbegrünung, Schichthöhe 6-9 cm

Gräser:	
Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender	Festuca rubra rubra
Schafschwingel	
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	
Blutwurz	Potentilla erecta
Echtes Labkraut	Galium verum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
Grasnelke	Armeria maritima
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
Skabiosen -Flockenblume	Centaurea scabiosa
Schafgarbe	Achillea millefolium
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Tagnelke	Silene nutans
Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	
Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
Milder -Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Scharfer-Mauerpfeffer	Sedum acre

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

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

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

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

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

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung (Dachneigung 28° - 35°), auch mit Krüppelwalm, zulässig. Der First ist mittig anzuordnen. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Dachform und Dachneigung in der Ausführung anzugleichen.

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den zuvor angegebenen Dachformen oder mit Flachdach zulässig. Flachdächer unter 7° Neigung sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.2 Dachaufbauten

sind nur als Gauben zulässig. Die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Von den äußeren Dachseiten ist ein Mindestabstand von 1,25 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die maximale Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims 1,50 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten.

Dachausschnitt und Dachaufbau zusammen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Es sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Dach- u. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Reflektierende Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Es sind Hellbezugswerte (30 bis 70 %) zu verwenden. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

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

2.1 Nicht bebaute Teile

a) Die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen in Anspruch genommen sind, und die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

b) Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Das natürliche Gelände darf in seiner Höhenlage durch bis zu 0,50 m hohe Auffüllungen oder Abgrabungen verändert werden. Das Gelände ist im Grenzbereich anzugleichen. Bei Auffüllung sind die untenstehenden Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

2.2 Bebaute Teile

a) Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Freitreppen und eingeschossige Erker, jeweils bis 1,50 m Tiefe und auf eine Länge von max. $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Hauptgebäudeseitenlänge.

- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

2.3 Einfriedigungen

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

Zäune dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m (eingeschlossen ein Sockel bis maximal 0,30 m hoch), Hecken eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung ausschließlich mit Arten aus der nachfolgenden Vorschlagsliste durchzuführen.

Naturnahe (feiwachsende) Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Blütenhecken

Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelia

Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus – Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii, rhytidophyllum	Schneeball

2.4 Stellplätze und Stellplatzgestaltung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 sowie § 37 Abs. 1 LBO)

Es werden für Wohngebäude pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgeschrieben.

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

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu entsorgen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser, insbesondere aus Bereichen der Gebäudedächer, in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden. Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

Die Notüberläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen - z. B. Wäsche waschen (§ 3 Trinkwasserverordnung).

Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinn des § 3 Nr. 1 (TrinkwV) bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 Absatz 6 BauGB) und sonstige Hinweise

1 Empfehlungen zur Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht und sollte der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden, soweit der Bebauungsplan die erforderlichen Randbedingungen (z. B. Gebäudeausrichtung) schafft.

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

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

2 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) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschieben und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.
- 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 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.
- 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.
- g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- h) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3 Grundwasserschutz:

- a) Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone Zone IIIB des im Rechtsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Trinkwasserfassungen in Simmozheim und Weil der Stadt.
- b) Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

- c) Erdwärmesonden sind 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.
- d) 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 dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

4 Denkmalschutz:

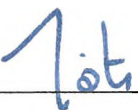
Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Die Funde sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben.

5 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm 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 nach Möglichkeit Natriumdampf-Hochdrucklampen 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, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen zu empfehlen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist

Aufgestellt:

Althengstett, 18.06.2008



Der Bürgermeister

Dr. Clemens Götz



GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Begründung

zur 1. Änderung Bebauungsplan
"Silcher Straße"

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

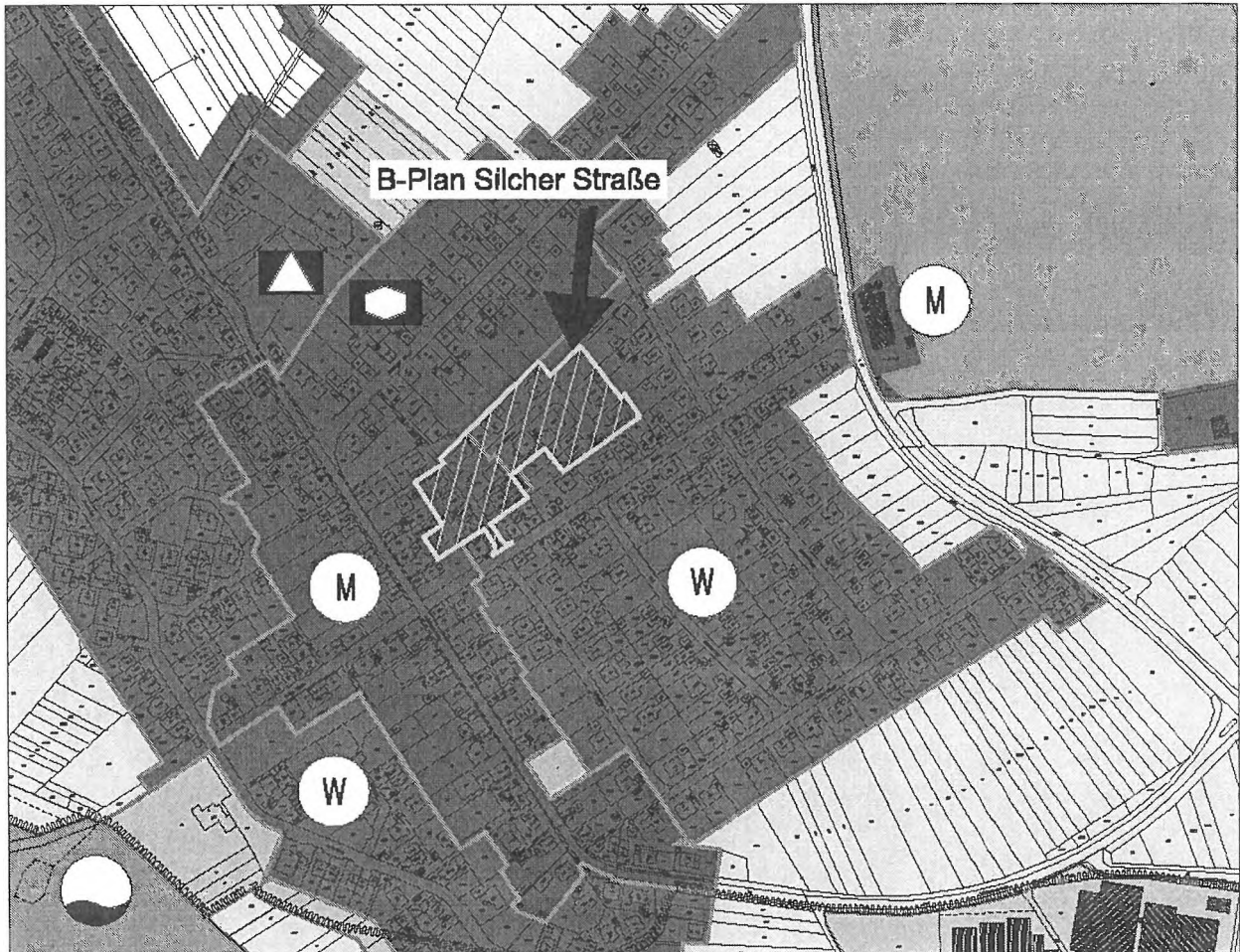
nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Inhalt der Begründung:

1	Änderungsbereich / Geltungsbereich	1
2	Darstellungen des Flächennutzungsplane.....	2
3	Verbindliche Bauleitplanung	2
4	Sonstige Planungen und Bestimmungen.....	3
5	Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	3
6	Verfahren	4
7	Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	4
8	Erschließung, Versorgung und Entsorgung	5
	8.1 Verkehrserschließung	5
	8.2 Ver- und Entsorgung	5
9	Planungsrechtliche Änderungen.....	6
	9.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
	9.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
	9.4 Stellplätze und Garagen.....	6
	9.5 Grünordnerische Regelungen und Festsetzungen	6
10	Örtliche Bauvorschriften	7
11	Verwirklichung der Planung.....	7

2 Darstellungen des Flächennutzungsplane

Der genehmigte Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Althengstett stellt den östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als bestehende Wohnbaufläche nach § 1 (1) Ziff. 1 BauNVO dar, während der westliche Bereich als bestehende Mischbaufläche gem. § 1 (1) Ziff. 2 BauNVO dargestellt ist. Mit der vorgesehen Änderung soll das bisherige Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet werden. Damit entspricht die Festsetzung nicht den Darstellungen des FNP. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, kann jedoch durch nachträgliche Berichtigung erfolgen (siehe unten Pkt. 6).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im M 1:5.000

3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan

- "Silcher Straße", rechtsgültig seit 19.04.1974

Dieser Bebauungsplan besitzt die Mindestfestsetzungen entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzungen dieses älteren Bebauungsplanes werden nach Rechtskraft durch die Änderung ersetzt.

4 Sonstige Planungen und Bestimmungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt nicht an Schutzgebiete "Natura 2000" (Gebiete, die als europäisches ökologisches Netz der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie Richtlinie unterliegen). Die nächst gelegene Teilkulisse des FFH-Gebiets DE 72128-341 Calwer Heckengäu befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung.

Der Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B bzw. innerhalb der weiteren Schutzzone Zone IIIB des im Rechtsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Trinkwasserfassungen in Simmozheim und Weil der Stadt.

Im Übrigen sind für den Geltungsbereich keine anderen Planungen vorgesehen und keine sonstigen Festlegungen von Fachbehörden bekannt oder zu beachten.

5 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Silcher Straße" hat gemäß den planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen eine langjährige Wohnbauentwicklung stattgefunden, wobei sich die bauliche Entwicklung teilweise abweichend vom geltenden Planungsrecht vollzogen hat und die Grundstücksaufteilung von den Inhalten des Bebauungsplans abweicht. Zusätzlich sollen nach zwischenzeitlichen der Aufgabe des Schreinereibetriebs Jourdan im westlichen Planungsgebiet anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung zwei Einfamilienhäuser entstehen. Daher soll das Plangebiet an die geänderte Art der Nutzung angepasst und auf neues Planungsrecht umgestellt werden.

Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit, bisherige Widersprüche in den bestehenden Festsetzungen zu modifizieren und einige kleinere Änderungen an den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt 4 Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Die zugelassene Bebauung ist max. II-geschossig, bzw. I-geschossig zusätzlich Dachgeschoss. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Es sind keine privaten oder öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude liegen zwischen 28° und 35° bzw. 38° und 45°. Es sind bislang Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Anpassungen der zwischenzeitlich vollzogenen Grundstücksarrondierungen, Festsetzungen zum Maß der Nutzung und hier zur Geschossigkeit sowie zu den damit in Zusammenhang stehenden Regelungen zur zulässigen Firsthöhe. Durch weniger restriktive Festsetzungen soll für künftige Um- oder Neubauvorhaben eine größere Gestaltungsfreiheit entstehen und mehr architektonische Vielfalt ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen Präzisierungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie zu Grundstücksgestaltung vorgenommen werden.

Darüber hinaus werden durch Änderung des Grundstückszuschnitts unter Beibehaltung der GRZ im WA 1 eine höhere Verdichtung erzielt und die Voraussetzung zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser anstelle der bisherigen Schreinerei geschaffen.

Die geplanten Änderungen werden den Grad zulässiger Versiegelung im Plangebiet nicht verschärfen und es werden auch keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe zugelassen. Auch ist durch diese Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, da die grundlegenden Festsetzungen unverändert bleiben.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Silcher Straße – 1. Änderung".

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt (s. Punkt 7). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Es wird daher auf die Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB verzichtet. Stattdessen werden die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im südwestlichen Plangebiet (WA 1) weicht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des genehmigten FNP 2015 ab. Nach § 13a (2) Ziff. 2 BauGB kann ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweichender Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

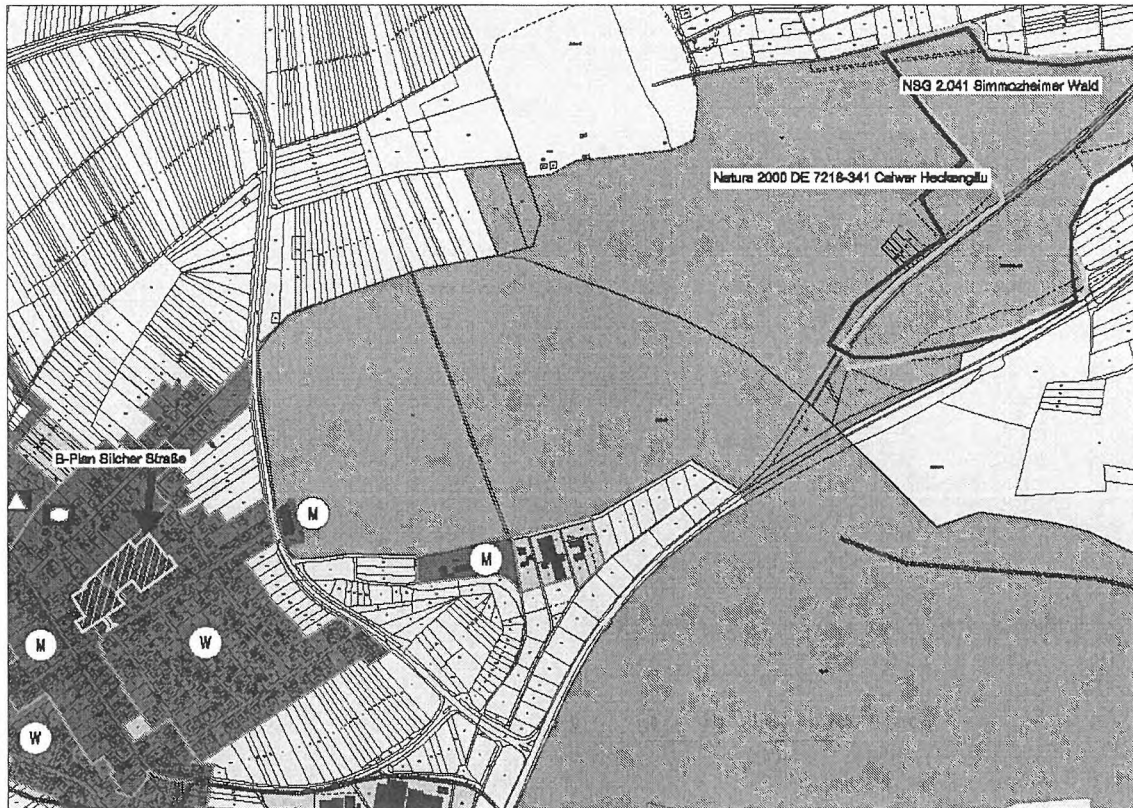
7 Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll nur das zulässige Maß der baulichen Nutzung in geringem Umfang modifizieren. Die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche bleiben unverändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Die Erschließung wurde auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits durchgeführt und bedarf keiner Änderung.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung in diesem Bereich und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn die nach § 19 (2) BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan "Silcher Straße" setzt gemäß § 19 (2) in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 8.300 m² fest. Die Änderung des Bebauungsplanes ändert die zulässige Grundfläche nicht. Die zulässige Grundfläche unterschreitet damit den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit dem Verfahren nicht vorbereitet oder begründet. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.



Übersicht Entfernung Planungsgebiet zu FFH-Gebietskulisse / NSG auf Basis FNP

Eine formale Vorprüfung zur Erfüllung der Voraussetzungen nach § 13a BauGB wurde durchgeführt und ist mit einem Ergebnisprotokoll dokumentiert.

8 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die übergeordnete Erschließung des Baugebiets erfolgt vor allem von der L 179 aus bzw. in deren Fortführung über die B 295.

8.2 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung sind über die vorhandenen Netze gewährleistet. Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Calw in dessen Zuständigkeit geregelt. Die Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass sie den Anforderungen für Müllfahrzeuge entsprechen. Das Gebiet wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert.

9 Planungsrechtliche Änderungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Gliederung des Plangebiets wird Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) festgeschrieben.

Durch Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sollen die mit einer derartigen Nutzung verbundenen Störungen und Belästigungen in den Baugebieten selbst vermieden werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Planungsrecht und der vorhandenen Bebauung. Es wird bestimmt durch differenzierende Festsetzungen überbaubarer Flächen (Baugrenzen/Baufenster), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Dachform. Dabei werden die Baukörper in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung, ergänzt um die Geschossflächenzahl (GFZ) ausreichend definiert.

Das Maß der Nutzung wird insoweit festgesetzt, dass in den WA 1 und 4 zwei vollständige Ansichtsgeschosse möglich sind. Die Firsthöhe wird auf 10,5 m festgelegt. Gleichzeitig wird hieran die zulässige Dachneigung gekoppelt und auf den Bereich 28° bis 35° festgesetzt. Damit wird garantiert, dass die Gebäudehöhe im Maßstab bleibt, d.h. sich weiterhin an der benachbarten, vorhandenen Bebauung orientiert.

Somit sind die Gebäude in ihrem Bestand gesichert und eine städtebauliche verträgliche Einfügung künftiger bzw. aktuell geplanter Neubauten gewährleistet. Zur Bestandssicherung kann die zulässige Grundfläche der nach § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Sowohl mit der vorgeschriebenen Grundstücksbegrünung bei Neu- oder Umbauten als auch aufgrund der vorhandenen Begrünung soll sichergestellt werden, dass die zulässige II- Geschossigkeit keine optische Beeinträchtigung darstellen wird.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

An der Bauweise ergibt sich keine Änderung. Durch Grundstücksaufteilung und -zusammenfassung werden übergreifende Baufenster festgesetzt, so dass sich hierdurch keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt. Die Bestimmungen zu Ausnahmeregelungen für Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen werden präzisiert.

9.4 Stellplätze und Garagen

Für Wohngebäude werden pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgeschrieben. Bedingt durch die vorhandene Bebauung und Erschließungssituation stehen keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung. Grundsätzlich werden daher Stellplätze und Garagen auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, hinsichtlich der bei Garagen und Carports einzuhaltenden Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen werden jedoch notwendige Regelungen vorgenommen.

9.5 Grünordnerische Regelungen und Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke werden zur Bestimmung eines möglichst einheitlichen und der Eigenart angepassten Ortsbildes präziser gefasst sowie mit Vorschlägen für Pflanzlisten ergänzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan Silcher Straße enthält Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung. Im Rahmen dieser 1. Änderung ergeben sich somit auch Modifikationen an den Regelungen dieser Gestaltungsvorschriften.

Die bisher zulässige Dachform wird beibehalten. Für Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze werden auch Flachdächer zugelassen. Diese sind jedoch zu begrünen.

Die zugelassenen Materialien zur Dachdeckung werden eingeschränkt. Gleichzeitig wird als zu verwendende Dachfarbe "Anthrazit" neben "Rot und Braun" aufgenommen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sowie der Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile werden weitere Präzisierungen in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen, wobei auch zwischenzeitliche Erkenntnisse aus Natur- und Umweltschutz aufgegriffen werden.

Alle Änderungen zielen darauf ab, einerseits eine größere architektonische Vielfalt zu ermöglichen und andererseits dennoch eine Einbindung in die schon vorhandenen Strukturen zu ermöglichen. Die relativ großen Grundstücke "verkräften" dabei auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen, ohne dass sich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

11 Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Althengstett beabsichtigt, den Bebauungsplan zügig zu verwirklichen. Zu seinem Vollzug sind aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der Eigentumsverhältnisse keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen bzw. sind bereits auf Grundlage des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans hergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeinde gesichert. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Calw.

Aufgestellt:

Althengstett, 30.05.2008



Der Bürgermeister

Dr. Clemens Götz

