

GEMEINDE ALTHENGSTETT - Lkr. Calw

Textteil und örtliche Bauvorschriften nach LBO

zum Bebauungsplan "Schelmenweg III"

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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. 19 S. 615)

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

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

1.1 WA 1a und WA1b; WA 2a und WA2b:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude sowie
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- 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.

1.2 MD 1; MD 2a und MD 2b:

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Sonstige Wohngebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (jedoch nur in MD 2b)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In MD 1 und MD 2a sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 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:

TH_{max} = maximale Traufhöhe als Schnittkante Außenwand/OK Dachhaut über Bezugshöhe

GH_{max} = maximale Gebäudehöhe als oberer Dachabschluss über Bezugshöhe, bei Flachdachformen gemessen bis obere Attika

Die festgesetzten TH_{max} und GH_{max} dürfen nicht überschritten werden. Bei Pultdachformen bezieht sich die TH_{max} jeweils auf die von der Erschließungsstraße abgewandte Traufseite der Gebäude.

Anlagen für die Gewinnung alternativer Energien wie Solarzellen oder Fotovoltaikmodule sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachhaut zugelassen; sie sind jedoch mindestens 1,0 m von der Traufe aus einzurücken.

2.2.1 Bezugshöhe

Die im Plan dargestellten Bezugshöhen (BZH) sind als Höchstmaße festgesetzt und werden, bezogen auf die an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Der Bezugspunkt befindet sich in Grundstücksmitte an der Außenkante der Verkehrsfläche.

Maßgeblich für die Bestimmung der im Plan festgesetzten TH_{max} ist die in der Mitte der Gebäude ermittelte Bezugshöhe. Soweit die Lage der Gebäude abweicht, ist die Bezugshöhe zu interpolieren. Bei Querneigung der Erschließungsstraße ist die entlang der Grundstücksgrenze gemittelte Höhenlage zugrunde zu legen.

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

WA1 und WA 2:

o = offene Bauweise, wobei die Gebäude als Einzel- oder als Doppelhäuser zu errichten sind. Die Gebäudelänge - bezogen auf das Hauptgebäude - wird auf maximal 12,0 m beschränkt.

MD 1 und MD 2:

o = offene Bauweise, wobei die Gebäude ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten sind. Innerhalb MD 1 wird die Gebäudelänge – bezogen auf das Hauptgebäude 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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO 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- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

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

Die Gebäude und deren Firstrichtungen sind entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

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

Pro Grundstück sind maximal 1 Einzel- oder Doppelgarage sowie zusätzlich 1 überdachter Stellplatz/Carport zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze/Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen errichtet werden und müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - jedoch nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten - zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

7.1 Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Grundstück ist 1 Nebenanlage im o.g. Sinne zulässig.

7.2 Abweichend von den Regelungen nach 7.1 können innerhalb Gebietsteil MD Nebenanlagen entsprechend der Regelungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für die innerhalb Gebietsteil MD 2b bereits bestehende landwirtschaftliche Hofstelle ist zudem mehr als eine Nebenanlage je Grundstück zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Gebietsteil WA unzulässig.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bestandsgebäude, wobei durch Umbau die Anzahl der Wohnungen nicht erweitert werden darf.

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

9.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Profilgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingeschriebenen Anschlusshöhen sind der Entwurfsplanung des Ing. Büros Schädel, entnommen. Die Ausführung kann von den eingeschriebenen Höhen geringfügig abweichen.

9.2 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton sowie die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken ebenso zu dulden wie die Straßenbeleuchtung und Masten einschließlich deren Betonfundamente.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten.

11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

11.1 Oberflächenwasser aus den privaten Baugrundstücken

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist durch Anschluss an den Regenwasserkanal abzuleiten. Die Zwischenspeicherung in Zisternen und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Das auf privaten Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist über wasserdurchlässige Beläge sowie seitlich über die belebte und bewachsene Oberbodenzone zu versickern.

12 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Flächen werden Spielbereiche für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren sowie für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren angelegt und Fußwege geführt. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der Fachplanung unter Berücksichtigung der unten stehenden Pflanzgebote vorbehalten.

13 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die gekennzeichnete landwirtschaftliche Nutzfläche ist entsprechend der aktuellen Nutzungsform als Wiese- oder Weidefläche dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche unzulässig.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzung ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan“ des Ingenieurbüro ISIS vom Juni 2012 mit Ergänzungen von Januar 2013.

14.1 Lärmschutzwand und Lärmschutzwand

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schematisch festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 Metern zu errichten und entsprechend der unten stehenden Pflanzgebote zu begrünen. Im nordwestlichen Teil ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die als Verlängerung des Walls mit diesem baulich verbunden wird.

14.2 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind geeignete Vorkehrungen baulicher Lärmschutzmaßnahmen gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Hierfür ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den Obergeschossen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich III bzw. IV erforderlich, bzw. die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass sich Fenster von Räumen mit empfindlicher Nutzung an der lärmabgewandten Seite befinden

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des jeweiligen Außenbauteils:

Raumart	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	35	40
Büroräume und ähnliches	30	35

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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)

Die als Pflanzverpflichtung bzw. -gebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden. Die durch nachfolgende Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und sind dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Beispielartenlisten für die Pflanzgebote sind im Anhang zusammengefasst. Bei der Verwendung gebietsheimischer Gehölze ist Vorkommensgebiet 5: "Württembergisch-Fränkisches Hügelland" entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (gemäß EGBW, ZgG) nachzuweisen. Für Ansaaten mit regionalem Saatgut ist autochtones Saatgut aus Herkunftsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" mit Zertifizierung gemäß RegioZert oder VWW-Regiosaat zu verwenden.

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

15.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

pfg 1 : Öffentliche Grünfläche – Spielplatz:

Innerhalb der am Rand gekennzeichneten Fläche ist eine zwei- bis dreireihige, geschlossene Gehölzpflanzung mit mindestens 3,00 m Breite (Pflanzabstand 1,00 bis 1,25 m) aus ausschließlich gebietsheimischen, standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 100 m² Spielbereichsfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 44 NatSchG Baden-Württemberg anzusäen.

pfg 2: Lärmschutzwall:

Die gekennzeichneten Böschungsflächen des Lärmschutzwalls sind zu mindestens 20 % der Fläche als Ansaat mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 44 NatSchG Baden-Württemberg anzulegen und zu mindestens 80 % mit ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern und einheimischen Laubbäumen mit mindestens Stammumfang 16 - 18 aus Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

15.2 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken

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 und 4 dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

pfg 3: Gartenrandbereiche:

In den an die Freiraumbereiche angrenzenden Gartenflächen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen ein- bis zweireihige, geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens 2,00 m Breite aus

ausschließlich gebietsheimischen, standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

pfg 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität 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.

Innerhalb WA 1 und WA 2 kann der Erhalt des hier vorhandenen Baumbestandes auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Bei Abgang oder Entfernung eines der vorhandenen Obstbäume ist der Ersatz durch einen gebietsheimischen Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der Pflanzenliste 2 zu erbringen.

15.3 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

pfb 1: Pflanzbindung zum Erhalt von Gehölzstrukturen

Zum Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung der nach § 32 NatSchG geschützten Biotopfläche sind die Heckenstrukturen innerhalb der gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und der Charakter der Vegetationsflächen zu sichern. Abgängige Gehölze sind entsprechend der Art zu ersetzen. Grundsätzliche Veränderungen der Artenzusammensetzung innerhalb der Flächen sind unzulässig. Die Strukturvielfalt sowie das Erscheinungsbild ist ggf. durch Nachpflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten 2 und 4 zu kompensieren. Durch den erforderlichen Anschluss des neu zu errichtenden Lärmschutzwalls verloren gehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei jeder Durchführung von Baumaßnahmen sind die vorhandenen Gehölzbestände vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks o.ä. zu bewahren. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist grundsätzlich anzuwenden.

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

- 16.1 Zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschließung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Althengstett herangezogen. Diese umfassen bereits vollzogene Obstbaumpflanzungen und Ansaaten der Maßnahmennr. OE-A-003 im Bereich der Flurstücksnummern 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, auf der Gemarkung Althengstett im Gewinn Stutz sowie OE-A-004 im Bereich der Flurstücksnummer 2367 im Gewinn Hinter dem Heimberg.

- 16.2 Die unter 16.1 genannten Maßnahmen werden sämtlichen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Aufgrund der planungsrechtlich vorher bereits zulässigen Eingriffe, sind hiervon ausschließlich die Grundstücke innerhalb WA 1 und WA 2 betroffen.

Die Aufteilung der bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto erfolgt entsprechend dem Verhältnis der in WA 1 und WA 2 überbaubaren Baugrundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße innerhalb dieser Gebietsteile, so dass 81% der Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 19% den Eingriffen aufgrund der geplanten Erschließungsstraße zugeordnet werden.

Die anteilmäßige Zuordnung zu den Eingriffen auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgt analog deren prozentualen Anteil überbaubarer Grundstücksfläche an den gesamten überbaubaren Baugrundstücksflächen innerhalb WA 1 und WA 2.

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

Zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach, Pultdach oder versetztes Pultdach sowie Flachdach. Innerhalb MD 1 und MD 2 sind jedoch keine Flachdächer für Hauptgebäude zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdach maximal 38° sowie bei Pultdachformen maximal 10°. Innerhalb WA 1a ist bei Pultdächern die Dachneigung auf maximal 15° beschränkt. Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 38°, als Pultdach mit maximal 15° Dachneigung oder als Flachdach mit Dachbegrünung herzustellen. Carports sind mit Flachdächern mit Dachbegrünung auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und Quergiebel

Ab einer Dachneigung von 30° sind 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. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen könnten, sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Glasierte Dachsteine glänzende Blecheindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern (auch vollflächig) sowie Dachfenster und Schrägverglasungen sind zulässig.

Flachdächer sind grundsätzlich mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung (Substratstärke mind. 14 cm) zu versehen.

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

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

Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

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

Es sind an den Außengrenzen der Baugrundstücke nur lebende Einfriedigungen als geschnittene oder frei wachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzenliste 4) zulässig. Diese dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig, jedoch nur sofern sie in die Pflanzung integriert werden. Mauern sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig, hinterpflanzt mit einer Hecke. Entlang der Straßen haben Einfriedigungen 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.

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, wobei Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,5 Meter über / unter bestehendem Gelände zulässig sind.

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

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.

Terrassen auf den privaten Grundstücken können bis zu einer Gesamtfläche von maximal 16 m² wasserundurchlässig ausgeführt werden.

3.5 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 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

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

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

4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig, wobei Parabolantennen ausschließlich auf dem Dach und nur in der Farbe des Dachdeckungsmaterials zulässig sind.

5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

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

1 Artenschutzrechtliche Aspekte

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vor allem bezüglich dort eventuell nistender Vogel- oder Fledermausarten ist bei Abbruch von Gebäuden und/oder dem Fällen von Gehölzen vorab sicherzustellen, dass bei Abbruch- und Fällarbeiten keine Nist- und Quartierstätten solcher Tiergruppen betroffen sind. Ggf. sind zur Herstellung von Ersatzbrutstätten für höhlenbrütende Vogelarten (Star, Feldsperling, Meise) vor dem Fällen vorhandener Gehölze in unmittelbarer Nachbarschaft mindestens 2 Nistkästen/ Baum aufzuhängen. 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.

2 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.

3 Energiekonzept

Alle Gebäude sollen mindestens dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 nach EnEV 2009 für Einfamilienhäuser entsprechen (= Jahres-Primärenergiebedarf maximal 55 % und Transmissionswärmeverlust maximal 70 % der Werte für das Referenzgebäude nach ENEC 2009). Ansonsten wird auf die Regelungen des EEWärmeG verwiesen.

4 Baugruben / Gründung

Das gesamte Plangebiet weist einen Baugrund von hoher Setzungsempfindlichkeit und geringer Tragfähigkeit auf. Zur Erzielung eines gleichmäßigen Setzungsverhaltens sind bei der Gründung der Gebäude in Hanglage Bauwerkslasten über punktuelle Tiefergründungen in den mürben Sandstein abzusetzen. Baugruben sind aufgrund der Bodenverhältnisse nicht steiler als 45° zu böschen. Es ist vor allem im Winterhalbjahr mit zutretendem Hangwasser zu rechnen.

Die Hinweise aus dem Baugrundgutachten für die Erschließungsstraße vom 11.10.2012 (Büro f. Geologie und Umweltfragen) sind zu beachten. Dieses kann beim Bauamt der Gemeinde Althengstett eingesehen werden. Für einzelne Bauvorhaben wird ein jeweils auf das betreffende Baugrundstück fokussiertes objektbezogenes Baugrundgutachten empfohlen.

5 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 vorgesehenen 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.

6 Grundwasserschutz

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. 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.

7 Zisternen zum Sammeln von Regenwasser von Dachflächen

Auf den privaten Baugrundstücken werden zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion empfohlen. Das Retentions-/ Speichervolumen sollte 25- 30 l/m² Dachfläche nicht unterschreiten.

8 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).

9 Denkmalschutz

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

10 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 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, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen zu empfehlen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 15.02.2012 (17.12.2008)
Öffentliche Bekanntmachung 16.03.2012

**Grobabstimmung mit Fachbehörden
und TöB nach § 4 (1) BauGB** 12.03./23.07. - 27.08.2012

Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Einsichtnahme / Erörterung 19.09.2012

**Beteiligung der Fachbehörden
und TöB nach § 4 (2) BauGB** 01.03. - 28.03.2013

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Auslegungsbeschluss 23.01.2013
Öffentliche Bekanntmachung 01.02.2013
Auslegung 11.02. - 11.03.2013
~~**Beschluss zur erneuten Auslegung**~~
~~**Öffentliche Bekanntmachung**~~
~~**Auslegung**~~

Satzungsbeschluss 18.09.2013
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Genehmigung

Ortsübliche Bekanntmachung

Inkrafttreten
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Aufgestellt:

Althengstett, 18. Sep. 2013

Der Bürgermeister
Dr. Clemens Götz



Handwritten signature: *Olaf Häpfle*
Handwritten date: *11.07.2014*
Faint circular stamp: *Landratsamt Calw*

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 aucuparia</i>	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

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</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>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>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>Jelängerjelier</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>
<i>Bromus tectorum</i>	<i>Dachtrespe</i>

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

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