



**Landkreis Calw  
Stadt Haiterbach  
Bebauungsplan „2. Änderung Mühlacker“ Ortsteil Unterschwandorf  
Begründung**

**GAUSS**  
Ingenieurtechnik



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B) BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "2. ÄNDERUNG MÜHLACKER"

STADT HAITERBACH, GEMARKUNG UNTERSCHWANDORF  
LANDKREIS CALW

### **1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Im Südwesten des Ortsteils Unterschwandorf der Stadt Haiterbach befindet sich der Planbereich zum Bebauungsplan „2.Änderung Mühlacker“. Dieser umfasst das gesamte Flurstück Nr. 73/3.

Vom Grundstückseigentümer wird nun angestrebt drei weitere Wohngebäude zu errichten, um sein großes Grundstück weiter zu bebauen. Dies wird vor allem deshalb erforderlich, da aufgrund der vielen bestehenden Schutzgebiete, nur noch sehr begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbebauungen in Haiterbach möglich sind.

### **2.0 Übergeordnete Vorgaben**

#### **Regionalplan**

Im Regionalplan des Regionalverbands „Nordschwarzwald“ von 2004 ist die Stadt Haiterbach als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Freudenstadt – Horb.

Über die gut ausgebauten Landesstraßen L354 /353 ist eine gute Anbindung an die Ober- und Mittelzentren der Region gewährleistet. Hierdurch besteht auch eine Anbindung zur A 81.

### **3.0 Örtliche Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Hiermit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

### **4.0 Beschreibung des Planbereiches**

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Unterschwandorf und umfasst das Flurstück Nr. 73/3. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die L 354. Im Osten befindet sich Bestandsbebauung im Süden, hangaufwärts, befinden sich Wiesenflächen mit Streuobstbestand. Bisher befinden sich im Geltungsbereich ein bestehendes Wohngebäude sowie ein Schuppen.

### **5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Der komplette Planbereich befindet sich zudem innerhalb des Bebauungsplans „Mühlacker“ einschließlich der 1. Änderung.

Für die 2. Änderung wird eine Entwicklung nach § 13a BauGB angestrebt. Es empfiehlt sich aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks, ganz im Sinne der Innenentwicklung, auf dem bestehenden Grundstück nachzuverdichten.

Das Gebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Biotope sind ebenfalls nicht bekannt.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

### **6.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in den bestehenden und teilweise verdolten Wassergraben eingeleitet.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

## **7.0 Arten- und Biotopschutz siehe Anlage HPC**

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, nichtstörende Gewerbebetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

Die Wohnnutzung störende Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zugelassen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl, als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dicht erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse, die Zahl der Vollgeschosse soll nicht mehr als Zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Höhe der baulichen Anlagen ist entsprechend der zulässigen Dachformen differenziert festgesetzt.

### **8.3 Bauweise**

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Einzel- und Doppelhausbebauung zu.

### **8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Abstände eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. Im Anbauverbotstreifen der Landesstraße L 354 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

### **8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Einheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **8.7 Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

### **8.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufgrund der vorhandenen Topographie soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer bestimmten Größenordnung zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

### **8.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Es ist erforderlich einen schallschutztechnischen Nachweis zu führen. Dieser Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

### **8.10 Leitungsrecht**

Eine bestehende Stromleitung der Netze BW wird planungsrechtlich durch ein Leitungsrecht festgesetzt und gesichert.

### **8.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Arten fest. Aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen im Plangebiet sind Flächen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich.

#### **8.12 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

#### **8.13 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken**

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

#### **8.14 Pflanzgebote**

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gewährleistet eine angemessene Durchgrünung. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

### **9.0 Örtliche Bauvorschriften**

#### **9.1 Dachform und Dachneigung**

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll jedoch auch eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.  
Aus diesem Grund sind einseitig geneigte Satteldächer und Pultdächer zulässig.

#### **9.2 Dacheindeckung**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des Planbereichs durch die exponierte Lage am Hang soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

#### **9.3 Dachaufbauten**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des Planbereichs durch die exponierte Lage am Hang soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

#### **9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports**

Die Dachflächen sollen sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen.

#### **9.5 Fassadengestaltung**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des Planbereichs durch die exponierte Lage am Hang soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

## 9.6 Werbeanlagen

In dem Wohngebiet, in dem auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

## 9.7 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des Planbereichs durch die exponierte Lage am Hang soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

## 9.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

Ansonsten soll das Grün überwiegen und möglichst lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

## 9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In der heutigen Zeit ist der der Motorisierungsgrad sehr hoch. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Stellplatzverpflichtung entsprechend der Wohnungsgrößen erhöht.

## 9.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in den bestehenden und teilweise verdolten Wassergraben geleitet werden.

## 9.11 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

Haiterbach, den 18.03.2020

Andreas Hölzlberger  
Bürgermeister



Rottenburg, den 18.03.2020

Fabian Gauss M. Eng.  
Stadtplaner