

# **BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN AN DER WALDACH“**

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

---



---

Stand 20.05.2020

Stadt Haiterbach, Ortsteil Beihingen

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
  - B Örtliche Bauvorschriften
  - C Hinweise und Empfehlungen
  - D Verfahrensvermerke

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## **2. RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606) und Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

## **3. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- Umweltbericht als Teil der Begründung (HPC AG, Rottenburg a. N.)
- Wasserrechtliche Genehmigung Renaturierung Waldach, incl. Fachbeitrag Naturschutz (Büro Heberle, Rottenburg a. N./HPC AG, Rottenburg a. N.) vom 30.01.2017
- Wasserrechtliche Zulassung für die Erhöhung der Geländeoberfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet vom 13.02.2017

Der genaue räumliche Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete festgesetzt.

- In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den **Allgemeinen Wohngebieten** die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge) unzulässig.
- Im Dorfgebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge) und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO unzulässig.
- In Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind im **Mischgebiet** Gartenbaubetriebe, Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge) und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO unzulässig.

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Höchstwerte.

- GRZ (Grundflächenzahl)
- maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (max. HbA)
- maximal zulässige Trauf- (max. TH) und Firsthöhe (max. FH)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß

#### **A 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)**

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen ausgeführt werden.

#### **A 2.2 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA), der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.

- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – um 1,00 m überschritten werden.

- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

Bezugshöhen WA 1-5, MI 3, MD 1

- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind bezogen auf die Höhe der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche.
- Als Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstücks gilt die in Grundstücksmitte gemessene Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche. Bei Eckgrundstücken wird das Mittel aus beiden Straßenseiten zur Bestimmung der Bezugshöhe herangezogen.

Bezugshöhen MI 1-2

- Als Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstücks gilt die in Grundstücksmitte gemessene Höhe der Bösinger Straße.

Bezugshöhen MD 2

- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind im MD 2 bezogen auf die Höhe der EFH.
- Es gilt die Schema-Skizze 01.

**A 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, wobei einschränkend nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

MD 2:

Es sind Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von max. 17.50 m zulässig.

**A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Darüber hinaus gilt folgendes:

- Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.
- *Im MD2 dürfen die Baufenster nicht mit baulichen Anlagen überschritten werden.*

**A 5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

MI 1 und MI 3:

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Firstrichtungen maßgebend.

**A 6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Höhen ü.NN für die Geländeoberfläche der Baugrundstücke sind aus Hochwasserschutzgründen einzuhalten.

WA 1-5, MI 1-3 und MD 1:

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um höchstens 0,25 m über und höchstens 0,25 m unter der zugehörigen angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

**A 7 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB und § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (siehe auch B 8.2).

Sämtliche Garagen und Carports sind um mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

WA 1-5 und MI 1-3, MD 2

- Garagen, Carports und Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

MD 1

- Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

WA 1-5 und MI 1-3:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke gem. §14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind untergeordnete, oberirdische Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gewächshäuser u.a.) nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage als Gebäude zulässig.

MD2

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

**A 9 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zweckbestimmung „Heimatismuseum“

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude des Heimatismuseums zulässig.

**A 10 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (einschließlich Stellplätze) freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,5 m über

Oberkante der Planstraße A bzw. Schilfweg an keiner Stelle überschreiten.  
Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

#### **A 11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

##### **A 11.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

#### **A 12 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung von Versorgungsanlagen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

#### **A 13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **A 13.1 Festwiese (G1)**

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt.  
Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 1-Festwiese** zu beachten.

##### **A 13.2 Spielplatz (G2)**

Die, mit der Zweckbestimmung Spielplatz definierte Fläche ist entsprechend zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 2** zu beachten.

##### **A 13.3 Durchwegung zur Waldach (G3)**

Die Fläche ist als öffentliche Grünflächen mit einer Durchwegung zur Waldach anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 3** zu beachten.

##### **A 13.4 Verkehrsgrün**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gemäß Pflanzgebot PFG 1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**A 14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

A 14.1 Renaturierter Bereich der Waldach

Die Uferbereiche der Waldach sind entsprechend der Renaturierungsplanung zu begrünen. Hierzu wird auf den Fachbeitrag Naturschutz (HPC AG) verwiesen.

A 14.2 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Die Waldach ist Teil des FFH-Gebiets „Nagolder Heckengäu“ und des Landschaftsschutzgebiets „Waldach- und Haiterbachtal“. Die betroffene Teilfläche der Schutzgebiete wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der südöstliche Teil des Dorfgebiets (MD2) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Waldach- und Haiterbachtal“.

Entlang der Waldach verlaufen Teilflächen geschützter Biotope. Die betroffenen Teilflächen der Biotope werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

A 14.3 Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zurückgeschnitten und entfernt werden. Außerhalb dieser Zeiten muss vor der Entfernung von Gehölzbeständen über eine Kontrolle durch fachkundige Personen sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten und Ruhequartiere von Fledermäusen befinden.

Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind vor dem Abriss von fachkundigen Personen auf Quartiere von Fledermäusen und Nistplätze von Vögeln zu kontrollieren.

A 14.4 Verwendung insektenschonender Lampen

Für die Außenbeleuchtung, einschließlich der Straßenlaternen, sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

**A 15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. m. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

In der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belasteten Fläche „Ir Retention“ wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Haiterbach zur Regenwasserversickerung / Retention von Niederschlagswasser festgesetzt. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist maßgebend.



## **A 16 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

### **A 16.1 Pflanzgebote**

#### **PFG 1 Verkehrsgrün**

Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein markanter Einzelbaum (Artenliste siehe pfg 4) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortabweichungen sind zur optimalen Anordnung sowie zur Einhaltung der Abstandsflächen möglich.

#### **PFG 1 Festwiese**

Die Fläche ist als Wiesenfläche mit einer für die teils intensive Nutzung geeigneten Gras-Kräutermischung (Kräuterrasen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **PFG 2 Anpflanzungen auf dem Spielplatz**

Ein Anteil von 20 % der Spielplatzfläche ist mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige, nicht von Spielgeräten eingenommene Fläche ist als Wiesenfläche mit einer für die teils intensive Nutzung geeigneten Gras-Kräutermischung (Kräuterrasen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Roteiche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder

#### **PFG 3 Anpflanzungen entlang des Fußweges zur Waldach**

Die Fläche entlang des Fußweges ist als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **PFG 4 Ortsrandeingrünung**

Am westlichen Gebietsrand soll der Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden. Auf den Flächen zur Ortsrandeingrünung sind ortstypische Obstbäume (Hochstamm, StU 16/18) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten kann zur optimalen Anordnung und zur Einhaltung von Abstandsflächen abgewichen werden. Das Pflanzgebot ist auf PFG 7 anrechenbar.

Es sind einheimische Obstsorten zu verwenden. Für geeignete Sorten wird auf die Broschüre „Die Streuobstwiese für Praktiker; Sortenauswahl für das Heckengäu“ der Streuobst-Initiative Calw-Enzkreis-Freudenstadt e. V. (2009) verwiesen.

PFG 5 Baumreihen entlang der Planstraßen und der Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen sind einheimische standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Bäume ist ein angemessener offener Bodenstandraum von etwa 2,50 x 2,50 m zu sichern.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden, aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Reihe eine Art anzupflanzen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche

PFG 6 Markante Einzelbäume

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im Bereich der Höfe sind markante Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Geringe Standortabweichungen sind zur optimalen Anordnung der geplanten Stellplätze sowie der Feuerwehrezufahrt möglich. Für die Bäume ist ein angemessener offener Bodenstandraum von etwa 2,50 x 2,50 m zu sichern.

Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (in Sorten)	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum (in Sorten)	- Ross-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	- Stadt-Linde
Tilia europaea	- Holländische Linde

PFG 7 Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (StU 16/18; 3xv.) oder ein ortstypischer Obstbaum (Hochstamm, StU 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. PFG 4 wird angerechnet.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Espe	- Populus tremula
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Roteiche

#### A 16.2 Dachbegrünung

Im WA 1-5 und MI 1-3 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Vordächer, Dachterrassen sowie die Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen.

Für Extensive Dachbegrünung empfohlene Arten:

##### Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmiele-Arten
Poa-Arten	- Rispen-Arten

##### Kräuter:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Antennaria dioica	- Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	- Färberkamille
Avena sempervirens	- Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	- Reitgras
Carex montana	- Bergsegge
Centaurea scabiosa	- Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	- Wiesen-Margherite
Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	- Fetthenne
Sempervivum-Arten	- Dachwurz
Thymus-Arten	- Thymian

#### A 16.3 Pflanzbindung

##### *PFB 1 Baumraster im Platzbereich/ Brunnenplatz an der Haiterbacher Straße*

Die Bäume im Platzbereich sollen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Als Ersatz sind einheimische standortgerechte Laubbäume (StU mind. 16/18; 3xv.) zu verwenden (Pflanzliste s. PFG 6).

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten kann entwurfsbedingt geringfügig abgewichen werden.

#### A 17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1. Nr. 26 BauGB, §126 (1) BauGB und §14 BauNVO)

Die Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen und Beleuchtungsmasten zu dulden (§ 126 (1) BauGB). Ausnahmsweise kann die

Gemeinde auch Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf den Grundstücken erstellen bzw. durch dritte erstellen lassen (§14 BauNVO).

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 ABS. 7 LBO) UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (74 ABS. 1 NR. 3 LBO)**

### **B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 (1) LBO)**

#### **B 1.1 Höhe baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an.

#### **B 1.2 Dachgestaltung**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen.

- Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans über die zulässige Gebäudehöhe (HbA), Trauf- und Firshöhe und die zulässigen Dachneigungen.
- Bezüglich der Dachgestaltung wird auf die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten vom 20.10.1998 verwiesen.
- Zur Dachdeckung von geneigten Dächern sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und-fallrohre kein unbeschichtetes Material (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Im WA 1-5 und MI 1-3 gilt darüber hinaus:

- Bei Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen bis zu 15° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Vordächer. Bei freistehenden Nebenanlagen sind Dachneigungen bis zu 15° zulässig, sofern die Dächer begrünt sind (Substrathöhe mind. 10cm).

#### **B 1.3 Fassadengestaltung**

Leuchtende, reflektierende, glänzende oder spiegelnde Farben und Oberflächenmaterialien sind für Außenwände nicht zulässig.

### **B 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- **Unselbstständige Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- **Lichtwerbung:**  
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung (Lichtwerbung am Himmel).

- Freistehende, Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

### **B 3 Anlage von Zisternen, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)**

Im WA 1-5 und MI 1-3 gilt:

Das unverschmutzte, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3+3 m<sup>3</sup> (=3m<sup>3</sup> Dauereinstau + 3m<sup>3</sup> variabler Stau) zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist, wo dies auf Grund der Höhenlage möglich ist, in offenen oder geschlossenen Rinnen in die Waldach einzuleiten.

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und Beim Landratsamt Calw, Gesundheit und Versorgung gemäß §13 TrinkwV anzuzeigen.

Im MD 1-2 gilt:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem eigenen Grundstück, breitflächig über die begrünte Oberbodenschicht zu versickern oder alternativ in die Waldach einzuleiten.

Sickerschächte oder Sickerleitungen sind nicht zulässig. Die Versickerung hat entsprechend ATV Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Da jede Versickerungsanlage einen Versagensfall hat, ist ein Notüberlauf der Versickerung vorzusehen. Durch diesen dürfen Dritte nicht belastet werden. Das Oberflächenwasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Blei oder Zink (incl. Titanzink) ist vor der Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung über eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung zu führen. Die Erlaubnis ist vor Baubeginn beim Landratsamt Calw einzuholen.

### **B 4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **B 4.1 Bepflanzung entlang von Grundstücken**

Entlang von Grundstücksgrenzen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) bis zu einer Höhe von max. 1.50m zulässig.

#### **B 4.2 Einfriedungen**

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht, Maschendraht oder Holz bis zu einer Höhe von max 1.20m,
- in Hecken integrierte, eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max 1.20m, wobei die Hecken eine Höhe von 1.50m erreichen dürfen,
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m.
- Einfriedigungen sind um mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Je Grundstück ist bei den geschnittenen Hecken eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornellkirsche
Crataegus spec.	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum spec.	- Liguster

Die folgenden Arten sowie vergleichbare Arten sind bei den freiwachsenden Hecken wahlweise zu verwenden:

Chaenomeles x superba	- Zierquitte
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera nitida ‚Elegant‘	- Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Salix purpurea ‚Nana‘	- Zwerg-Purpur-Weide
Spiraea spec.	- Spierstrauch
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	- Zwerg-Kranzspiere
Sambuca nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum spec.	- Schneeball

#### B 4.3 Stützmauern

- Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1.50m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0.50m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.
- Stützmauern sind als Betonwandscheibe und/oder aus Naturstein, Sandstein zu erstellen, entweder in Gabionenbauweise oder als Blocksteinsatz.
- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern um 0.50m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

#### B 5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig.

- Auffüllungen und Abgrabungen müssen zu den Nachbargrenzen wieder auf null auslaufen.

#### **B 6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig.
- WA 1-5 und MI 1-3: Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in §68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

#### **B 7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)**

Für jede Wohnung – unabhängig von ihrer Größe - sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

#### **B 8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

##### **B 8.1 Durchgrünung**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstückflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, wie Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen, gärtnerisch zu gestalten.

Es sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubbäume, Gehölze und Stauden zu verwenden. Der Ziergehölzanteil sollte insgesamt nicht mehr als 30% betragen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ebenso ist die Nutzung von Teilflächen als Gemüse-/Nutzgarten zulässig.

##### **B 8.2 Beläge**

Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen sowie Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen und in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

- wassergebundene Decken
- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster



## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C 1 Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

### **C 2 Bodenschutz/ Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN- Normen) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

In den nicht von Gebäuden, Höfen, Straßen und Stellplätzen eingenommenen Bereichen des ehemaligen „Schuon-Areals“ soll der Aufbau eines kulturfähigen Bodens erfolgen. Dazu ist unbelasteter, kulturfähiger, durchwurzelbarer Boden zu verwenden, mit einer Mächtigkeit von 0,8 m. Als oberste Bodenschicht ist humoser Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,2 m auf den kulturfähigen Boden aufzubringen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Altstandort „AS Fahrzeugbau Schilfweg 6“ (Flächen Nr. 1213).

Der Altlastenverdacht für den Schilfweg 6 (Frst. 79) konnte ausgeräumt werden (Bewertung auf „A-Ausscheiden“).

Trotzdem können kleinräumige Verunreinigungen nicht vollständig ausgeräumt werden. Bei Aushubarbeiten ist sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) zu achten und ggf. ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Die orientierende Untersuchung auf nicht kommunalen, altlastverdächtigen Flächen zum Zwecke der Innenentwicklung ist gem. den Förderrichtlinien Altlasten (FrAl) zu 100% förderfähig (siehe 8.3.1 FrAl vom 25.03.2014). Das Landratsamt Calw, Abt. Umwelt und Arbeitsschutz (Sachbearbeiterin für Altlasten, Frau Schlüter, Tel. 07051/160381) steht hierbei gerne beratend zur Verfügung.

Auf dem Flurstück 69 außerhalb des Bebauungsplans, liegt ein Teil des Altstandorts „AS Fuhrunternehmen Böisinger Str. 24 und 29“ (Flächen Nr. 2010). Hier wurde zwischen 1954 und 2000 eine Tankstelle betrieben. Da die Fläche noch nicht untersucht ist und der Verdacht auf Untergrundverunreinigungen besteht, ist bei Eingriffen in den Untergrund für die angrenzend geplante Bebauung sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) zu achten und bei

Auffälligkeiten unverzüglich ein Fachgutachter hinzuzuziehen und das Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

### **C 3 Geotechnische Hinweise (LGRB)**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, welche teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violethorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **C 4 Wasserschutz**

Entsprechend Renaturierungsgutachten „Waldach“.

### **C 5 Nutzung der Solarenergie und Erdwärme**

Solaranlagen und Geothermieanlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Für die Nutzung von Erdwärme wäre es jedoch sinnvoll vorab beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen, da es aufgrund des vorbeugenden Grundwasserschutzes ggf. untersagt werden kann bzw. mit erheblichen Einschränkungen verbunden sein kann.

### **C 6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

Die Gemeinde ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehende und geplante Versorgungsanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen nicht behindert werden.

Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gem. DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen durch den Erschließungsträger vorzusehen.

## **D VERFAHRENSVERMERKE**

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat am 25.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß §4a Abs. 2 gleichzeitig mit der Unterrichtung nach §4 Abs.1 BauGB im Rahmen der Planauslage in der Zeit vom 02.02.2017 bis einschließlich 02.03.2017. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

### **AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.02.2018 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.2018 in der Fassung vom 09.02.2018 von 08.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 öffentlich ausgelegt.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 08.03.2018 beteiligt.

### **BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Stadt Haiterbach am 13.11.2019 behandelt.

### **BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE**

Der Gemeinderat hat am 13.11.2019 die Erneute Offenlage des Bebauungsplans beschlossen.

### **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG PARALELL ZUR ERNEUTEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 27.11.2019 in der Fassung vom 05.11.2019 vom 05.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN NACH ÄNDERUNG**

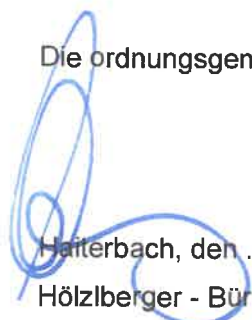
Zu dem nochmals angepassten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.02.2020 wurden nach § 4a Abs. 3 S. 4 die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt waren. Die Einholung der Stellungnahmen fand vom 28.02.2020 bis einschließlich 16.03.2020 statt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat am 20.05.2020 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.05.2020 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 20.05.2020.

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat am 20.05.2020 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.05.2020 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

  
Haiterbach, den 21. APR. 2021  
Hölzlberger - Bürgermeister



**AUSFERTIGUNG**

Haiterbach, den ..... 21. APR. 2021

Hötzlberger  
Bürgermeister



**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Haiterbach, den ..... 21. APR. 2021

Hötzlberger  
Bürgermeister



Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.