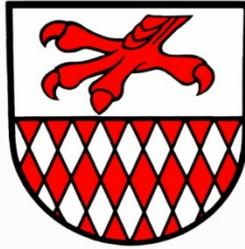


Stadt Haiterbach
Landkreis Calw



Bebauungsplan „Lauteräcker“
Stadtteil Beihingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 11.07.2024



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
T 07472 / 96 71-0
www.gauss-ingenieurtechnik.de

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Legende und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Lauteräcker“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert am 06.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 30.06.2023 (GBl. Nr. 11, S. 229).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Lauteräcker“

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 und § 13 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Planeintrag (WA). Es gilt § 4 BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Einschränkungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Tiefgaragen werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Höhenlage (Ziffer 2.4) sowie die Darstellung in den Schemazeichnungen.



Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich

- nach der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) der entsprechenden Nutzungsschablone bzw. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachbauten und
- nach der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer 2.4)

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Einzelfall entsprechend der Schemaskizze abzuleiten. Unterschreitungen sind generell zulässig. Es wird differenziert zwischen bergseits und talseits stehenden baulichen Anlagen.

Bergseits bezeichnet die Grundstücke, die sich oberhalb, also hangaufwärts der Erschließungsstraße befinden.

Talseits bezeichnet die Grundstücke, die sich unterhalb, also hangabwärts der Erschließungsstraße befinden.

- Bergseits:

Höchster Schnittpunkt von bergseitiger Gebäudewand mit dem vorhandenen natürlichen Gelände zur Zeit der Bauungsplanung (Höhenlinien) + **0,50 m = max. EFH.**

- Talseits:

Mittlere Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie in Gebäudeverlängerungen + **0,50 m = max. EFH.**

Bei Grundstücken, die ausschließlich über senkrecht zur Hangneigung verlaufende Straßen erschlossen sind, gilt die in der Schemaskizze dargestellte Regelung für **bergseitig** stehende Gebäude. Wird ein Grundstück talseitig und zusätzlich über die senkrecht zur Hangneigung verlaufende Straße erschlossen, gilt immer die talseitige Regelung.

Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die EFH-Festlegung für die höher liegenden Geschossteile (bergseits), gemessen von der Gebäudemitte.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 0,5 m gerechnet zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit höchstens 40 m³ umbauten Raum zulässig. Davon dürfen max. 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Nebenanlagen müssen mindestens 0,50 m Abstand (gerechnet vom Dachvorsprung) zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben.



Zulässig sind außerdem Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nach der Bauweise festgesetzt:

- Im Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- In Häusergruppen sind pro Gebäudeteil maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die Begrenzung der Wohneinheiten gilt nicht bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

8 Versorgungsanlagen und- leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Grundstückseigentümer haben die für die Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen unentgeltlich auf dem Baugrundstück zu dulden.

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

9.1 Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Auf unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Blei oder Zink, die im Rahmen der Dachgestaltung für Dachaufbauten, Dichtungen, etc. untergeordnet verwendet werden, ist zu verzichten.

9.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

9.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

9.4 Artenschutz

Gehölzfällungen und -rodungen sind zum Schutz der Vögel und Fledermäuse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Vor der Rodung der Gehölze sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Dazu sind folgende Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen im weiteren Umfeld des Plangebiets zu etablieren:



- 2 Nisthöhlen für Vögel, mit einer Einflugöffnung von 26 mm (rund)
- 8 Nisthöhlen für Vögel, mit einer Einflugöffnung von 32 mm (rund)
- 12 Nisthöhlen für Vögel, mit einer Einflugöffnung von 45 mm (rund)
- 12 Flachkästen für Fledermäuse
- 10 Höhlenkästen für Vögel
- Umhängen des Baumsegments mit potenzieller Winterhöhle bzw. Installation eines Ganzjahresquartiers für Fledermäuse

Die Ergebnisse der vertieften Untersuchungen zum Arten- und Gebietsschutz des Büros HPC AG, Rottenburg vom 12.02.2021 sind zu beachten.

Sonstige Maßnahmen

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhe über 4 m ist nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzgebot

Private Gärten und Grünflächen

Die nicht bebauten Flächen sind als Gärten anzulegen.

Es wird die Pflanzung eines **mittel- bis großkronigen Laubbaumes je Baugrundstück** mit mindestens 14-16 cm Stammumfang **oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums** festgesetzt. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Als Obstbäume sind ortstypische Hochstämme (Äpfel, Birnen, Kirsche, Zwetschgen) zu verwenden.

Entlang eines Bereiches im nördlichen Wohngebiet und am östlichen Rand des Wohngebietes ist auf einer Breite von 2 m auf privatem Grün eine **Pflanzung von Heckengehölzen** festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind insgesamt 9 mittel- bis großkronige Laubbäume oder ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Von den Standorten kann aus technischen Gründen abgewichen werden. Der Unterwuchs der Grünflächen ist als Grünland extensiv zu pflegen.



Verkehrsgrünflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind insgesamt 3 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Von den Standorten kann aus technischen Gründen abgewichen werden. Der Unterwuchs der Verkehrsflächen ist mit Bodendeckern oder als Grünland extensiv zu pflegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.0 Bodenschutz / Bodenschutzkonzept

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Für die Erschließung des Baugebiets ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses ist spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

3.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4.0 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 (2014-07) „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu gewährleisten.



5.0 Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist bei der Gemeinde einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

6.0 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

7.0 Einbauten (Rückstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z.B. Grunddienstbarkeiten sichern.

8.0 Artenschutz

Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen. Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden. Für weitere Informationen wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus – Hilfestellung für Bauherren, Architekten und Handwerker“ verwiesen (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>).

9.0 Geschützter Streuobstbestand

Der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33a NatSchG Baden-Württemberg geschützte Streuobstbestand im zentralen Bereich des Plangebiets ist im Verhältnis mind. 1:1,5 auszugleichen. Auf den Antrag auf Ausnahme nach § 33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg für die Entfernung eines Streuobstbestands v. 05.07.2024 und die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Calw, v. xx.xx.2024 wird hingewiesen.

10.0 Geschützter Heckenbiotop

Der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Heckenbiotop am nordöstlichen Rand des Plangebiets ist funktions- und flächengleich auszugleichen. Auf den Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Entfernung eines Biotopteils v. xx.xx.2024 und die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Calw, v. xx.xx.2024 wird hingewiesen.



11.0 Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

12.0 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen wird hingewiesen.

Haiterbach, den

Rottenburg, den

Andreas Hölzlberger
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner