Stadt Haiterbach
Landkreis Calw

Bebauungsplan „Lauteräcker“ Haiterbach - Beihingen

Textliche Festsetzungen - Entwurf

Stand: 15.02.2021

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

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "LAUTERÄCKER"
STADT HAITERBACH, GEMARKUNG BEIHINGEN
LANDKREIS CALW

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Lauteräcker“

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 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

Ausnahmeweise können zugelassen werden:
- nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe

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.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan

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

Im Geltungsbereich sind die maximal zulässigen Vollgeschosse nach entsprechender Nutzungsschablone festgesetzt.

2.3 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 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,
- der geplanten RFBH-Höhe (siehe Ziffer 2.4)

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

Die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFBH) 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 Bebauungsplanung (Höhenlinien) **+ 0,50 m = max. RFBH.**

- Talseits:

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

Bei Grundstücken die ausschließlich über senkrecht zur Hangneigung verlaufende Straßen erschlossen sind, gilt die in der Schemaskizze dargestellte Regelung für **bergseitig** stehende Gebäude.

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

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO
Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze im Stauraum von Garagen sind zulässig.

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 1,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Zulässig sind 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.

6.0 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.
- In der Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein. Vgl. „Hinweise“ unten Nr. 8.

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

9.1 **Grundwasserschutz**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

9.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Wege, 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 und Gewässer/ Rückhaltung

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche 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 Ausschluss von Steingärten und - schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9.5 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

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

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.

10.0 Gebote/Bindungen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht bebauten Flächen sind als Gärten anzulegen.
Es wird die Pflanzung eines mittel- bis **großkronigen Baumes 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)

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

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben 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.

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 Merkblatt zu neuen Baumstandorten

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

5.0 Landwirtschaft

Das Baugebiet "Hottenberg-West" liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

6.0 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.

Haiterbach, den ……...

Hölzlberger
Bürgermeister

Rottenburg, den ……

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner