

Landkreis Calw
Stadt Haiterbach



Bebauungsplan
„Mühlacker – 2. Erweiterung“
auf



Gemarkung Unterschwandorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Mühlacker – 2. Erweiterung“

in Unterschwandorf

Einleitung / Allgemeines

Am Rande des Nord-Schwarzwalds am Übergang in das Heckengäu liegt die Stadt Haiterbach. Haiterbach verfügt über eine gute Infrastruktur und ist ein beliebter Wohnort mit einem großen Gewerbegebiet das außerhalb der Stadt angesiedelt ist. Haiterbach besteht aus der Muttergemeinde und 4 Ortsteilen. Etwa 3 km nördlich von der Muttergemeinde entfernt liegt der Ortsteil Unterschwandorf im beschaulichen Waldachtal. Unterschwandorf ist der zweitkleinste Ortsteil mit nur ca. 300 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von ca. 225 ha. Bei der städtebaulichen Entwicklung muss deshalb sehr behutsam und verantwortungsvoll vorgegangen werden.

Östlich der L 354, der Gemeindeverbindungsstraße von Unterschwandorf nach Haiterbach liegt am Ortsausgang von Unterschwandorf in Richtung Haiterbach das zusammenhängende Wohngebiet Mühlacker das zum erstenmal im Jahre 1974 durch den Bebauungsplan „Mühlacker“ erschlossen wurde.

Im Jahre 2012 wurde der Bebauungsplan das erstemal in Richtung Osten um 7 Bauplätze erweitert.

Südwestlich oberhalb der letzten Bauzeile der Schloßstraße liegt das unbebaute Flurstück 78/3. Es verläuft auf einer Länge von ca. 220 m entlang der Straße „Maierei“ und der Straße „Alte Haiterbacher Straße“.

Das Grundstück hat eine Größe von 7194 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Haiterbach. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als (W) Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen hat die Stadtverwaltung Haiterbach zusammen mit dem Gemeinderat der Stadt Haiterbach und dem Ortschaftsrat Unterschwandorf beschlossen, einen Bebauungsplan zur Wohnbebauung auf dem Flst. 78/3 aufzustellen. Aufgrund der kleinen Baugrundstücksgrößen eignen sich die Grundstücke für eine Wohnbebauung mit 3 (WE) Wohneinheiten nicht, da die Anzahl der Wohneinheiten im Kontext mit der Bereitstellung von Stellplätzen steht. Die notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Das Parken auf der Wohnstraße ist auf das Be- und Entladen der Fahrzeuge beschränkt. Aus diesem Grund werden nur 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zugelassen.

Der Stadtverwaltung und dem Ortschaftsrat wurden 4 verschiedene Entwürfe über die Bebauung und Erschließung mit unterschiedlichen Gebäudestellungen, verschiedenen Bauplatzgrößen, unterschiedlicher Anzahl von Bauplätzen, Stichstraßen, Durchgangsstraße mit und ohne Wendepalte und privaten Zufahrtswegen für die Erschließung in zweiter Reihe vorgelegt, erläutert und beraten. Aus diesen Vorschlägen wurde ein weiterer Vorschlag (Variante 5 A) entwickelt, der bezüglich des Straßenausbaues und der Bauplätze 1, 2 und 3 nochmals modifiziert wurde und jetzt als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Ziel und Zweck der Planung

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Immer wieder kommen Bauinteressenten mit Anfragen wegen Baugrundstücken in Unterschwandorf auf die Stadt Haiterbach zu. In Unterschwandorf stehen keine Bauplätze aus öffentlicher Hand mehr zur Verfügung. Die wenigen verbliebenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, da Sie für Kinder und Erben der Eigentümer vorgesehen sind. Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen in Unterschwandorf wird jetzt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Unterschwandorf beizutragen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnbebauung soll durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die Stadt Haiterbach die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Außerdem kommt die Stadt Ihren ausführlich beschriebenen Verpflichtungen nach. Die Vorgaben und das Ziel der Nachverdichtung des Innenbereichs werden dadurch zusätzlich erfüllt.

Städtebauliche Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich des neuen Bebauungsplans als (W) Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den gesamten angrenzenden Planbereich des Bebauungsplans „Mühlacker“ ist ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ableitend vom Bestand und vom Flächennutzungsplan wird für den Bebauungsplan „Mühlacker – 2. Erweiterung“ ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhen werden durch Trauf- und Firsthöhen auf einen Bezugspunkt definiert. Die Stellung der Gebäude, überbaubare Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports wurden ausgewiesen bzw. definiert und die

Bauweise festgesetzt. Alle planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan befinden sich im Anschluss an diese Begründung.

Höhenlage der Wohngebäude

Die Topographie des Geländes ist sehr bewegt, nicht gleich verlaufend und beinhaltet auch kleinere Verwerfungen. Die äußere Erschließungsstraße liegt einmal tiefer als das Plangebiet und einmal über dem Plangebiet. Die Innere Erschließungsstraße liegt talseitig über und bergseitig teilweise unter dem Planbereich. Diese Tatsache macht die Festlegung von generellen Höhenfestsetzungen, wie sie oft in Bebauungsplänen getroffen wird, nicht möglich. Die Höhenfestlegungen werden deshalb für jeden einzelnen Bauplatz im Bezug zum bestehenden Gelände innerhalb der überbaubaren Fläche getroffen (siehe Schemazeichnung).

Bauweise

Für talseitige Garagen wird abweichend zur LBO für die Wandhöhe und Wandfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die Hanglage wird bei talseitigen Garagen / Carports die zulässige Höhe und Wandfläche nach der LBO schnell überschritten. Bei Einhaltung der zulässigen Wandfläche und Wandhöhe muss die Garage eingekürzt oder so weit abgesenkt werden, dass ein Fahrzeug nicht mehr in die Garage passt oder die Zufahrt unzumutbar steil wird. Um dieses zu vermeiden wird die zulässige Wandfläche auf 30 qm und die zulässige Wandhöhe auf 3,75 m erhöht. Die talseitige Ansicht ist durch Rankgewächse zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Alle örtlichen Bauvorschriften befinden sich im Anschluss an die planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Abwasser und Oberflächenwasser (zum Teil ist ein Trennsystem vorhanden) sowie Frischwasser liegen am talseitigen nordwestlichen Anfang des Plangebiets an der Straße „Maierei“.

Entlang der nördlichen Grundstücksseite am Übergang zum bestehenden Wohngebiet Mühlacker ist ein 3 m breites Leitungsrecht von Ost nach West verlaufend geplant. Die Gebäude 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 8 sollen direkt an den geplanten neuen Kanal in diesem Leitungsrecht angeschlossen werden. Der Bauplatz 3 wird über ein Leitungsrecht das auf dem Bauplatz 2 ausgewiesen wird an das oben beschriebene Leitungsrecht angeschlossen. Die Bauplätze 9 bis 11 werden in der neuen Wohnstraße zusammengeführt und über den Fußweg in den Kanal im Leitungsrecht eingeleitet.

Die Kosten für die Herstellung der notwendigen Abwasser- und Oberflächenwasserableitung sowie die Frischwasserversorgung, Hausanschlüsse, usw. wurden durch das Büro Gauß aus Rottenburg das mit der Erschließungsplanung beauftragt wurde ermittelt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Straße „Maierei“ und der Straße „Alte Haiterbacher Straße“ aus erschlossen. Beide Straßen haben derzeit nur eine Ausbaubreite von maximal ca. 3,50 m. Ab der Kreuzung Schloßstraße / Maierei bis zum Abzweig der neuen inneren Erschließungsstraße soll die Straße Maierei auf eine Breite

von 5,00 m ausgebaut werden. Entlang des nordöstlich verlaufenden Fahrbahnrandes ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue geplante Wohnstraße mit 5,25 m Breite die als gemischtgenutzte Verkehrsfläche ohne Bankett und Gehweg ausgebaut werden soll. Das Parken von PKW`s soll auf das Be- und Entladen von 5 Minuten begrenzt werden. Versorgungs- und Lieferantenfahrzeuge für Öl, Gas, Pellets, Möbel, Baumaterialien usw. ist das Parken nur für die Dauer der Abwicklung gestattet. Langzeitparken ist auf der Wohn- und Anliegerstraße verboten.

Die geplante Wohnstraße geht mit einer Neigung von ca. 5 % bis ca. 9 % von der Straße „Maiererei“ ab und mündet in die Straße „Alte Haiterbacher Straße“. Sie wird als Durchgangsstraße mit Begegnungsverkehr hergestellt. Von der Schloßstraße aus führt zwischen den Gebäuden Schloßstraße 12 und 14 ein Fußweg an das neue Plangebiet. Der Fußweg wird bis zur neuen Wohnstraße fortgesetzt.

Die Kosten für den Ausbau der äußeren und inneren Erschließung wurden durch das Büro Gauß aus Rottenburg das mit der Erschließungsplanung beauftragt wurde ermittelt.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Mühlacker – 2. Erweiterung“.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 und § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung

Beim Bebauungsplan „Mühlacker – 2. Erweiterung“ handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer überbaubaren Fläche die unter 10 000 qm liegt. Er darf nach § 13 b BauGB, im beschleunigten Verfahren, nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Maßnahmen und Grünordnung

Für Bebauungspläne die nach § 13 b BauGB durchgeführt werden ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Durch die Neuausweisung von überbaubaren Flächen entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Dieser Eingriff wird trotzdem und zwar innerhalb des Plangebiets in Form von Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Auf den noch unbebauten Bauplätzen werden Pflanzgebote (PFG) ausgewiesen. Eine Festsetzung für einen anzupflanzenden Baum entsprechend der Artenliste für alle angefangene 250 qm Grundstücksfläche wird für alle Baugrundstücke festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Begehung

Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde die HPC AG, Standort Rottenburg, von der Stadt Haiterbach beauftragt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet „Mühlacker – 2. Erweiterung“, in Haiterbach-Unterschwandorf, wurde am 25.04.2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen wird i. W. eine mehrschürige Wirtschaftswiese in Anspruch genommen. Randlich wird ein asphaltierter Fahrweg in den Geltungsbereich einbezogen. Die geschützte Feldhecke, die entlang des Fahrwegs verläuft, liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten. Darüber hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden.

Die überplanten Strukturen besitzen ein eingeschränktes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten, sie können von diesen Tieren zur Nahrungssuche genutzt werden. Für weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten liegen keine Hinweise vor. Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1 bis 4 zu erwarten.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Das Gebiet „Mühlacker – 2. Erweiterung“ liegt am Ortsrand von Unterschwandorf mit Anbindung an Wiesen und den Waldrand. Unterschwandorf und seine Umgebung verfügen noch über ein weitgehend typisches Vogelspektrum. Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung des Plangebiets einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Zudem wird empfohlen künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen um Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen.

Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden.

Es wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich des neuen Bebauungsplans ist im „Flächennutzungsplan – 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold – Kreis Calw“ rechtskräftig seit 08.01.2005 enthalten und als (W) Wohnbaufläche festgesetzt.

Ableitend von der angrenzenden Bebauung für die der Gebietscharakter einem Wohngebiet entspricht und dieses auch im Bebauungsplan als (WA) Allgemeines Wohngebiet so festgesetzt wurde wird auch für den neuen Bebauungsplan "Mühlacker-2. Erweiterung" ein (WA) Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 8322 qm.

Flächenbilanz

| | |
|------------------------|---------|
| Gesamte Planfläche | 8322 qm |
| Gesamte Bauplatzfläche | 6365 qm |
| Überbaubare Fläche | 4685 qm |

Innere Erschließung

| | |
|-----------------------|--------|
| Fläche der Wohnstraße | 648 qm |
| Länge der Wohnstraße | 109 m |
| Fläche Fußweg | 48 qm |
| Länge des Fußweg | 23 m |

Äußere Erschließung

Fläche der Erschließungsstraße 813 qm
Fläche Fußweg 200 qm
Fläche Graben 247 qm
Länge der Erschließungsstraße 157 m

Anzahl der Bauplätze 11 Stück

Anerkannt:

Haiterbach

den,.....

Ausgefertigt:

Haiterbach

den,.....

Aufgestellt:

Altensteig

den, 01.11.2017
ergänzt den, 03.05.2018
ergänzt den, 18.11.2018
ergänzt den, 23.04.2019
ergänzt den, 05.11.2019

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger

Bürgermeister

Stadt Haiterbach

Andreas Hölzlberger

Bürgermeister

Büro für Vermessung
Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker
Karlstrasse 16
72213 Altensteig



Tel.- Nr. 07453 / 8380

E-mail info@nothacker-vermessung.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Mühlacker - 2. Erweiterung“

in Unterschwandorf

A Allgemeine Angaben

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde von der HPC AG, Standort Rottenburg durchgeführt. Sie ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

B Rechtsgrundlagen

| | | | |
|-----------------------|-----------|-----|-----------------------------|
| Baugesetzbuch | (BauGB) | vom | 23.09.2004 / 31.07.2009 und |
| | | vom | 13.05.2017 |
| Baunutzungsverordnung | (BauNVO) | vom | 23.01.1990 / 22.04.1993 |
| Planzeichenverordnung | (PlanzVO) | vom | 18.12.1990 |

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

(Ausschluß in Anwendung von § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).

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

Grundflächenzahl und Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe und einer Traufhöhe auf einen Bezugspunkt definiert.

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

a = abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch maximale Gebäudelänge von 14 m, ohne angebaute Garagen und Carport. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

= abweichende Bauweise

unter Berücksichtigung der Hanglage wird abweichend zu § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO folgendes festgesetzt: Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind **talseitige** Gebäude, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten ohne Abstandsflächen bis zur folgenden Größe zulässig:

die Wandhöhe nicht mehr als 3,75 m beträgt und

a) die Wandfläche nicht größer als 30 m² ist.

Die Ermittlung der Wandhöhe und Wandfläche ist entsprechend § 6 Abs. 1 LBO vorzunehmen (die talseitige Wandfläche / Ansichtsfläche ist in diesem Fall durch Rankgewächse zu begrünen).

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtungen) ist alternativ zulässig. Siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenbezugspunkt:

Die (TH) Traufhöhe und (FH) Firsthöhe wird wie folgt auf das jeweilige Höhenniveau eines Baugrundstücks bezogen:

Der maßgebende Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) ist das bestehende bergseitige Gelände in Gebäudemitte am geplanten Hausgrund innerhalb des Baufensters von max. + 1,00 m.

5.1 Maximale Gebäudehöhen / Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der festgelegten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die Bezugshöhe wird nach der Festsetzung unter Nr. 5 bestimmt (vgl. Schemaskizzen).

5.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Eine Erdgeschoßfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich individuell aus der Bauplanung.

6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene PKW- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Mit Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite/öffentliche Verkehrsfläche) aus, gemessen einzuhalten. Dieser Stauraum soll auch als weiterer Stellplatz oder als Besucherstellplatz genutzt werden sofern er zur gleichen (WE) Wohneinheit gehört.

Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Zufahrt senkrecht von der Erschließungsstraße aus erfolgt und der Abstand ab der vordersten Dachkante mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus, gemessen beträgt. Parallel zur Straße angeordnete Garagen / Carports müssen auf der Baugrenze oder mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Offene PKW- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden. Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf 30 cbm umbauter Raum, Nebengebäude und Gewächshaus zusammen höchstens bis zu 45 cbm, jedoch als Einzelgebäude nicht mehr als 30 cbm umbauter Raum begrenzt. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Kleintierhaltung ist zulässig.

8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind von den Eigentümern, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zu dulden. Ebenso sind notwendige Beleuchtungsmasten und Verkehrszeichen mit ihren Gründungsbauteilen und -materialien an der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen von den Eigentümern zu dulden.

9 Grünordnung, Maßnahmen, Artenlisten usw. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann.

9.2 Maßnahme 2: Beleuchtung

Für Beleuchtungen(einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED. Bei

der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen.

9.3 Pflanzbindung (Pfb) und Pflanzgebot (Pfg) Bäume – Ausgleichspflanzung

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume. Im zeichnerischen Teil des Lageplans zum Bebauungsplan sind Pflanzgebote (Pfg) für Bäume und Sträucher dargestellt. Die Pflanzungen sind entsprechend der Artenliste vorzunehmen. Sie sind dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch neue entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Es soll darauf geachtet werden, dass ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Das Pflanzgebot ist entsprechend der Artenliste umzusetzen.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Buche | - | Fagus sylvatica |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Sommerlinde | - | Tilia platyphyllos |
| Bergulme | - | Ulmus glabra |

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|-------------------------|---|-------------------|
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | - | Corylus avellana |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | - | Sambucus racemosa |
| Gewöhnlicher Schneeball | - | Viburnum opulus |

9.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Das Gebiet „Mühlacker – 2. Erweiterung“ liegt am Ortsrand von Unterschwandorf, mit Anbindung an Wiesen und den Waldrand. Unterschwandorf und seine

Umgebung verfügen noch über ein weitgehend typisches Vogelspektrum. Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten sollten bei der Neugestaltung des Plangebiets einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Zudem wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten an den Gehölzen sowie den neuen Gebäuden anzubringen, um Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen.

Auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen. Fledermausquartiere können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden. (Infos für Bauherren sind z.B. unter www.Artenschutz-am-haus-.de) zu finden.

Es wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

Große Glasflächen und verglaste Fassaden stellen potentielle Gefahrenquellen insb. für Vögel dar. Mehr Infos über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschläge können Sie bspw. den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) oder „Vogelschlag an Glas – Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017) entnehmen. Beide Broschüren sind als Download im Internet zu finden.

10 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe, sowie Terrassen bis 30 qm Grundfläche. Die Festsetzungen der LBO bezüglich Grenzabständen sind einzuhalten. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

11 Maximale Anzahl der Wohneinheiten der einzelnen Gebäude.

Je Wohngebäude sind maximal 2 (WE) Wohneinheiten zulässig.

12 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig soweit sie nicht sichtbehindernd sind.

13 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Lageplan zum Bebauungsplan mit (LR) Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Stadt Haiterbach zum Einlegen und zur Unterhaltung von Frischwasser- und Abwasserbeseitigungsanlagen und der Oberflächenwasserableitung aus dem Außenbereich. Diese Flächen dürfen nicht überbaut und nur mit flachwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

14 Immissionsrichtwerte

Nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) gelten für ein
(WA) Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte:
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A)

Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB (A)

Die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ angegebenen Orientierungswerte ist sicherzustellen.

Bei allgemeinen Wohngebieten von 55 dB tags und 40 dB nachts sollen bereits am Rand der Bauflächen oder der Flächen sonstiger Nutzung (z.B. Garten) eingehalten werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgelegten Bauschalldämmmaße ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

15 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt 8322 qm.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Mühlacker – 2. Erweiterung“

in Unterschwandorf

§ 1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Mühlacker – 2. Änderung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

§ 2 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO vom 01.03.2015
In neuester Fassung.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

3.1.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) sind extensiv zu begrünen.

3.1.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

3.1.3 Dachdeckung

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Für Wintergärten und Vordächer ist auch eine Glaseindeckung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

3.1.4 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

3.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind entsprechend der Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach vom 20.10.1998 herzustellen.

3.2 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports

3.2.1 Dachform

Satteldach oder extensiv begrüntes Flachdach.

3.2.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan und Schemazeichnung zum Bebauungsplan.

3.2.3 Dachdeckung

Wie Nr. 3.1.3

3.2.4 Material und Farbgebung

Wie Nr. 3.1.4

§ 4 Äußere Gestaltung der Nebenanlagen / Nebengebäude

4.1 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Eine Gestaltung aus Holzfachwerk und Holzverschalung wird empfohlen.

4.2 Gebäudehöhe

Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,20 m begrenzt (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen)

4.3 Dachdeckung

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.

4.4 Gewächshäuser

Dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist nicht zulässig.

§ 5 Grundstücksgestaltung

5.1 Freiflächen

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

5.2 Geländeabtrag und Geländeauffüllung

Die zulässigen Geländeänderungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Auffüllung und Abgrabung kann bis zu einer Höhe von 1,0 m grundsätzlich, in Teilbereichen (z. B. Abfahrten, Freisitz oder Terrassen) bis zu 1,5 m erfolgen. Die Anschlüsse an das Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen. In bautechnisch begründeten Einzelfällen sind höhere Aufschüttungen und Abgrabungen möglich.

5.3 Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze

Die Beläge der Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Fahrzeugen verboten.

5.4 Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen

Für die Aufnahme und Versickerung des unverschmutzten Dachflächenwassers ist auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen (3 + 3 cbm = 3 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu erstellen um das Wasser zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen.

Der Überlauf der Zisterne ist, falls keine andere geeignete Möglichkeit besteht, an das öffentliche Regenwasser- / Abwassersystem anzuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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.

5.5 Stützmauern

Stützmauern / Sockelmauern sind entlang der Erschließungsstraße (öffentlicher Fläche) mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand abzurücken und dürfen nicht höher als 0,50 m sein. Im Übrigen sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

§ 6 PKW- Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen (5,00 m) soll auch als weiterer Stellplatz oder als Besucherstellplatz genutzt werden sofern er zur gleichen (WE) Wohneinheit gehört.

§ 7 Einfriedungen

Tote Einfriedungen (Zäune) sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Massive Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren. Nadelholzhecken sind unzulässig.

§ 8 Außenantennen / Parabolspiegel

Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1 qm zulässig. Sie sind nur am Gebäude und nicht auf dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Videolaufbänder und Lichtbooster sind nicht zulässig.

§ 10 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. Sie müssen erdverkabelt werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:

1 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Aushubmaterial und Oberboden

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial zu lagern.

4 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung zu den Hydranten wird mit der Erschließung hergestellt bzw. ist im angrenzenden Baugebiet vorhanden. Die Abstimmung erfolgt mit den zuständigen Feuerwehrkommandanten und der Verwaltung der Stadt Haiterbach.

7 Immissionsrichtwerte

Nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) gelten für ein

(WA) Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte:

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A)

Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB (A)

Die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ angegebenen Orientierungswerte ist sicherzustellen.

Bei allgemeinen Wohngebieten von 55 dB tags und 40 dB nachts sollen bereits am Rand der Bauflächen oder der Flächen sonstiger Nutzung (z.B. Garten) eingehalten werden.

8 Erdkabel der EnBW im Planbereich

Durch das Plangebiet verlaufen Erdkabel der EnBW. Diese sind im zeichnerischen Teil zum Lageplan dargestellt. Eine Sicherung durch Leitungsrechte ist nicht möglich, weil ansonsten die Bebauungsplanung nicht umgesetzt werden kann. Diese Kabel müssen z. B. in die neue geplante Wohnstrasse verlegt werden.

9 Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden, sondern sind der Regenwasserableitung zuzuführen.

10 Oberflächenwasser

Für eine Versickerung oder Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist beim Landratsamt Calw ein Benehmen mit folgenden Unterlagen (3-fach) zu beantragen:

- Entwässerungsplan mit Darstellung der Einleitungsstelle und der angeschlossenen Flächen
- Hydraulische Berechnung der anfallenden Wassermenge
- Formloses Antragsschreiben
- Darstellung und Schnitt einer Vorbehandlung / Versickerungsanlage (soweit notwendig).
-

11 Oberflächenwasserableitung aus dem Außenbereich

Das Baugebiet ist vor Oberflächenwasserabflüssen aus dem Außengebiet zu schützen. Hierzu sind Maßnahmen zur Sammlung und Ableitung von aus dem Außenbereich aufgrund von Starkregenereignissen abfließendem Niederschlagswasser herzustellen.

Entlang der Straße „Maierlei“ verläuft ein Wassergraben, der teilweise verdolt ist. Dieser Graben leitet das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet bzw. von der Straße in die Waldach.

Zu dieser Thematik hat die Stadt Haiterbach ein Ingenieurbüro beauftragt die entsprechenden Untersuchungen durchzuführen und die notwendigen Maßnahmen zu benennen falls die Dimensionierung des bestehenden Grabens nicht ausreicht. Die Stadt Haiterbach wird erforderlichen Maßnahmen entsprechend umsetzen.

12 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzten Wege liegen laut Planunterlagen größtenteils innerhalb des Bebauungsplans. Die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

werden. Die bisherige Nutzung der Feldwege muss auch weiterhin für die Landwirtschaft gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Ortsübliche, für eine dörfliche Umgebung typische landwirtschaftliche Emissionen sind möglich und hinzunehmen.

Nach der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02, 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden, müssen Mindestabstände zu benachbarten Flächen eingehalten werden. Zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 PflSchG), Wohngebieten, privat genutzten Gärten und zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, ist bei Flächenkulturen (z. B. Getreide) ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Diese Vorgabe führt bei fehlendem Schutzstreifen zu erheblichen Bewirtschaftungseinschränkungen für die angrenzenden Landwirte.

13 Artenschutz

An den neu entstehenden Gebäuden oder an den neu zu pflanzenden Bäumen sollten Fledermauskästen und künstliche Nisthilfen für Vögel angebracht werden. Infos für Bauherren sind z.B. unter www.Artenschutz-am-haus-.de zu finden.

14 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen, die die Gesteine des Unteren Muschelkalks überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lbrg-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.


15 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener

Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Telekom schriftlich angezeigt werden.

| Anerkannt: | Ausgefertigt: | Aufgestellt: |
|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Stadt Haiterbach | Stadt Haiterbach | Altensteig |
| den,..... | den,..... | den, 01.11.2017 |
| | | ergänzt den, 03.05.2018 |
| | | ergänzt den, 18.11.2018 |
| | | ergänzt den, 23.04.2019 |
| | | ergänzt den, 05.11.2019 |

| | | |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt Haiterbach | Stadt Haiterbach | Büro für Vermessung Bauleitplanung und Geoinformation Michael Nothacker Karlstrasse 16 72213 Altensteig Tel.- Nr. : 07453 / 8380 |
| Andreas Hölzlberger | Andreas Hölzlberger | |
| Bürgermeister | Bürgermeister |  |

E-mail info@nothacker-vermessung.de