

Stadt Haiterbach



Bebauungsplan „Stauchbach II - 1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Haiterbach

Entwurf



Altensteig, 11.05.2026

L. Rehm
M. Eng.

GEOINGENIEURBÜRO

Walter Thal
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W

Poststraße 49/1
72213 Altensteig
Tel. 07453-9580372
altensteig@geoingenieurbuero.com

Bergstraße 15
75245 Neulingen
Tel. 07237-442784 / 0171-3856048
neulingen@geoingenieurbuero.com

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke	5
Satzung über den Bebauungsplan „Stauchbach II - Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften in Haiterbach	6
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung	6
§ 3 Ordnungswidrigkeiten	6
§ 4 Inkrafttreten	6
B Textliche Festsetzungen	8
Allgemeine Angaben	8
Rechtsgrundlagen	8
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)	8
B1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	8
B2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	8
B3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)	8
B4 Bauweise (§ 22 BauNVO)	9
B5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	9
B6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
B7 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)	9
B8 Maximale Gebäudehöhe	9
B9 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)	9
B10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 u. 11 BauGB)	9
Sichtfelder	9
Leitungsrechte	10
B11 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)	10
B12 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	10
Pflanzbindung	10
B13 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	10
Pflanzgebot	10
B14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
B14.1 Erdaushub und Maßnahmen zum Schutz des Bodens	11
B14.2 Erneuerbare Energien und Klimaschutz	11
B14.3 Schutz des Wassers	11
Grundwasser	11

Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen	11
Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze	12
B14.4 Artenschutz	12
Bauzeitenregelung.....	12
Rodung von Gehölzen	12
Freiflächen.....	12
Beleuchtung	12
Weitere Maßnahmen	12
Hinweis	13
B14.5 Schutz des Biotops	13
B14.6 Bereich für Gewässer und Naturschutz	13
B14.7 Hinweis.....	13
Zugriffsverbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz	13
C Örtliche Bauvorschriften mit Hinweisen	14
Rechtsgrundlagen.....	14
Allgemeine Angaben	14
Ordnungswidrigkeiten.....	14
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO).....	14
C1 Äußere Gestaltung der Gebäude und sonstigen Bauteilen.....	14
Dachform.....	14
Dachneigung.....	14
Dachdeckung	14
Äußere Material- und Farbgebung.....	14
C2 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs.1 LBO)	14
C3 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 LBO).....	15
C4 Werbeanlagen	15
C5 Niederspannungsleitungen	15
C6 Hinweise	15
C6.1 Brandschutz.....	15
C6.2 Altlasten	15
C6.3 Denkmalschutz	16
C6.4 Bodenfunde.....	16
C6.5 Leitungsauskünfte	16
D Begründung.....	17
D1 Anlass der Planung.....	17

D2 Prüfung der Voraussetzungen für das Verfahren nach §13aBauGB	17
D3.1 Feststellung dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt	17
D3.2 Feststellung dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) vorliegen	18
D3.3 Feststellung zum Nichtvorliegen eines UVP pflichtigen Vorhabens	18
D3.4 Ergebnis.....	18
D3 Gebietsbeschreibung	18
Gewässerrandstreifen	18
Biotop	18
Naturschutzgebiet	18
D4 Beschreibung der Änderungen	19
D5 Auswirkungen auf die Umwelt.....	19

Verfahrensvermerke

-	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
-	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB	am	-----
-	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	-----
-	Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	
-	Unterrichtung von Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	
-	Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung gem. §3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
-	Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB	vom bis	
-	Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
-	Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur erneuten Beteiligung nach Abwägung der Stellungnahmen gem. §3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	
-	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB nach Abwägung der Stellungnahmen	vom bis	
-	Erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung über den Bebauungsplan „Stauchbach II - Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften in Haiterbach

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat am _____ aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Stauchbach II -1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Haiterbach mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom _____ maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil (Lageplan und Legende) | in der Fassung vom _____, |
| B | Textliche Festsetzungen | in der Fassung vom _____, |
| C | Örtliche Bauvorschriften mit Hinweisen | in der Fassung vom _____ |

Anlagen

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| D | Begründung | |
| E | Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB | in der Fassung vom _____ |
| F | Unterlage zur Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit durch das Büro HPC | in der Fassung vom 11.09.2025 |
| G | Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro HPC | in der Fassung vom 18.12.2024 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Stauchbach II -1. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Haiterbach mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Anerkannt:

Haiterbach,

.....

Kerstin Brenner
(Bürgermeisterin)

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Haiterbach,

.....

Kerstin Brenner
(Bürgermeisterin)

Hinweise:

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sowie nach § 4 Abs. 4 GemO (Gemeindeordnung für Baden-Württemberg) etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von aufgrund der GemO erlassenen Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Haiterbach geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften von § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ansprüche über die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

B Textliche Festsetzungen

Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Festsetzungen getroffen. Bei den Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan handelt es sich um nachrichtliche Wiedergaben.
- 3 Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich, jedoch wurde aufgrund der angrenzenden FFH-Flächen eine Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit sowie eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung über das Büro HPC durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage Teil dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

B1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

B2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Gebiet wird gemäß den Eintragungen im Lageplan als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3. Nr. 2 und 3 Bau NVO sind allgemein nicht zulässig.

B3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)

Eine Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone). Dort sind Grundflächenzahl und Gebäudehöhen eingetragen.

B4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Max. 70 m Länge für Lagerhallen und Betriebsgebäude.

B5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen für Gebäude sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich. ~~-, aber nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen.~~ Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) dürfen mit den Dachvorsprüngen bis 1,50m überschritten werden.

B6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) wird alternativ festgelegt. Siehe die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Winkelform ist zulässig, wenn sich ein Gebäudeteil unterordnet.

B7 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugshöhe bzw. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) wird mit maximal + 50 cm in Gebäudemitte über dem bestehenden Gelände festgelegt.

Für einen besonders ausgewiesenen Teilbereich des nördlichen Baufensters ist eine EFH bereits vorgegeben. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist hier möglich.

B8 Maximale Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Sie ist in der Nutzungsschablone im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugshöhe.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt bei Silos max. ~~14~~ 16 m in den besonders ausgewiesenen Bereichen.

Sonstige Gebäude und Bereiche max. 10 m gemessen ab der festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

B9 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

~~Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. außerhalb der Baugrenzen, in den dafür vorgesehenen Flächen, zulässig.~~

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

B10 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 11 BauGB)

Sichtfelder

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

Leitungsrechte

Auch die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte sind von jeder nutzungsbehindernden Bebauung und Nutzung freizuhalten. So sind tote Einfriedigung zwar möglich, müssen an dieser Stelle jedoch mit entsprechenden Toren versehen werden.

Sie müssen im Zuge des Bauantragsverfahrens evtl. durch eine Baulast / oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

B11 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls zu dulden.

B12 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzbindung

Der im Lageplan dargestellte vorhandene Baumbestand ist dauernd zu erhalten und jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

B13 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Pflanzgebot

Das im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellte Pflanzgebot (Baum- und Strauchpflanzung) ist anhand der nachfolgenden Pflanzliste zu realisieren.

Artenliste	Bäume	1. Ordnung	Spitzahorn Bergahorn Linde Eiche Rotbuche
	Bäume	2. Ordnung	Hainbuche Birke Vogelbeere Mehlbeere Feldahorn
	Sträucher		Wolliger Schneeball Pfaffenhütchen Hasel Hartriegel Heckenrosen Holunder Liguster Wachholder

B14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und **Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B14.1 Erdaushub und Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte, wenn möglich, ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden (Horizont A) bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" sind verpflichtend.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

B14.2 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Im Zuge der Energiewende wird die Installation von Photovoltaik-Anlagen ausdrücklich empfohlen und auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) verwiesen.

Auch die Nutzung weiterer erneuerbarer Energien (z. B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, usw.) sollte geprüft werden. Dabei müssen hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmennutzung, die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

B14.3 Schutz des Wassers

Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg umgehend beim Landratsamt anzuzeigen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zwingend umzusetzen.

Schmutz- und Oberflächenwasser müssen getrennt voneinander geführt werden.

Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen

Niederschlagswasser ist stets sauber zu halten und darf von unbeschichteten Metaldächern nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen ist in den Stauchbach einzuleiten. Für die Aufnahme und Versickerung des Dachwassers muss auf den Baugrundstücken eine Regenwasserzisterne erstellt **werden und verzögert und in den Stauchbach eingeleitet werden. Sie ist mit einem natürlichen Abfluß von 8 l/s x ha zu berechnen und in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.**

Gemäß Trinkwasserverordnung ist für die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ein vom Trinkwasserleitungssystem getrenntes und farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem herzustellen. Für die Ermittlung der Abwassergebühren muss dabei ein zusätzlicher Wasserzähler installiert werden.

Die Inbetriebnahme der Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind ~~so weit wie möglich~~ mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist, ~~sofern überhaupt erforderlich,~~ mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

Lagerplätze über 30 qm dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, auf Abstand verlegtes Pflaster usw).

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. ist jederzeit sicherzustellen. So ist das Warten und Waschen von Fahrzeugen aber auch das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen auf wasserdurchlässigen Belägen verboten.

B14.4 Artenschutz

Bauzeitenregelung

Bei der Durchführung von Baufeldräumungen sollte grundsätzlich die artenschutzrechtlich begründete Bauzeitenregelung beachtet werden.

Der Abbruch ist daher im Zeitraum ~~November~~ Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Die Gebäude sind vor dem Abriss auf ein Vorkommen von besonders/streng geschützter Arten zu überprüfen.

Die Materiallager, insbesondere diejenigen mit hohem Nutzungspotenzial für die Zau-neidechse, sollten vorsichtig während der Aktivitätszeit dieser Art abgebaut werden.

Rodung von Gehölzen

Eine Entnahme von Bäumen und Sträuchern muss in der Spätherbst- und Winterzeit bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. ~~November~~ Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Freiflächen

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

Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf die erforderlichen Mindestzeiten beschränkt sein (z. B. durch die Nutzung von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren).

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Hinweise hierzu finden sich in § 21 NatSchG.

Weitere Maßnahmen

Eine vogelschlagsichere Ausführung von Glas- und verspiegelten Fassaden und großflächigen Fenstern ist, sofern sie nicht vermieden werden, können verpflichtend. Dabei sollten

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Informationen über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag können bspw. den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), „Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017) oder „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ (Wiener Umwelthanwaltschaft, 2019 entnommen werden. Diese Broschüren sind als Download im Internet zu finden.

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke müssen kleintier- und vogelsicher abgedeckt sein. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Hinweis

Viele Vogelarten sowie auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlupfe und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei Neu-/Umbauten auch direkt in die Gebäudefassade integriert werden. Informationen für Planer, Architekten und Bauherren sind beispielsweise auf der Website „www.artenschutz-am-haus.de“ übersichtlich zur Verfügung gestellt.

B14.5 Schutz des Biotops

Im westlichen Plangebiet befindet sich in Fortsetzung des Weges (Flst. Nr. 5115) und des Flst. 5129 das 24 a Biotop Nr. 7417-2350280 (Feldhecke und Feldgehölz). Eine Zerstörung oder nachhaltige Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops ist zu vermeiden.

B14.6 Bereich für Gewässer und Naturschutz

Diese Bereiche unterliegen besonderen gesetzlichen Schutzbestimmungen, die stets zu beachten sind. Diese Bereiche müssen so unterhalten und gepflegt werden, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt oder verbessert wird. Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck sind untersagt.

B14.7 Hinweis

Zugriffsverbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Nach §44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten (Tötungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Des Weiteren ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (Störungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören oder zu beschädigen (Beschädigungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Das Beschädigungsverbot gilt auch für die Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten. Insgesamt gilt, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population nicht verschlechtern darf.

C Örtliche Bauvorschriften mit Hinweisen

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

Allgemeine Angaben

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften treten alle ursprünglich wirksamen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft; es gelten nur noch die in dieser Satzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten

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

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

C1 Äußere Gestaltung der Gebäude **und sonstigen Bauteilen**

Dachform

Für die Hauptgebäude ist die Dachform Satteldach (SD) Pultdach(PD) und Flachdach (FD) zulässig.

Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

Dachdeckung

Es sind nur Materialien in Rot, Grau- und Brauntönen zulässig. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

Äußere Material- und Farbgebung

Die Material -und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuwählen und an die Umgebung anzupassen, dass das Natur-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Wandverkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, Kunststoff, Glas, Metall sowie ausschließliche Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Für die Farbgebung von Außenwandflächen, Balkon- und Terrassenbrüstungen u. Ä. sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30 % bis 70 % liegen.

C2 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs.1 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf darf nördlich der Zufahrtsstraße bei Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 2,50 m verändert werden. Die Geländebeziehungen der

Angrenzergrundstücke sind dabei stets zu beachten. Stützmauern sind bis max. 2,00 m zulässig. Sie sind aus Natursteinen herzustellen.

Der Erdaushub soll weitestgehend auf dem Baugrundstück verbleiben. Er ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Die Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C3 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. (eingeschlossen ein Sockel bis zu 30 cm hoch). Als Baustoffe können Holz- oder Maschendrahtzäune verwendet werden. Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen muss die mögliche Einfriedigung um 0,50 m gegenüber der Grenze zurückgenommen werden.

C4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 10 % der Fassadenlänge, an senkrechten Wandflächen (keine Dachaufbauten) und freistehend nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, fluoreszierende bzw. Lauflichter sowie Werbe-Booster sind unzulässig.

C5 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. Bestehende Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

C6 Hinweise

C6.1 Brandschutz

wird mit den zuständigen Fachbehörden überarbeitet

~~Zur Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges sind Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr zu berücksichtigen. Dabei müssen für die vierteilige Steckleiter (maximale Rettungshöhe 7,00 m) 3 m x 3 m und für die dreiteilige Schiebleiter (maximale Rettungshöhe 13,00 m) 4 m x 4 m Aufstellfläche berücksichtigt werden. Wird die Rettungshöhe von 13 m überschritten, ist nach VwV Feuerwehrlflächen eine Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) einzuplanen.~~

~~Die Aufstellflächen für die tragbaren Leitern oder das Hubrettungsfahrzeug sind grundsätzlich freizuhalten und im Lageplan darzustellen im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.~~

~~Wird die Rettungshöhe des bei der Feuerwehr vorgehaltenen Rettungsgerätes überschritten, sind höhere Anforderungen an den Brandschutz zu stellen, evtl. muss der 2. Flucht- und Rettungsweg dann baulich hergestellt werden (z. B. Außentreppe).~~

C6.2 Altlasten

Die Stadt Haiterbach hat seit 1999 für ihr Gemeindegebiet ein Altlastenkataster, in welchem alle Altlasten und altlastverdächtigen Flächen eingezeichnet sind.

In diesem Altlastenkataster ist das ganze FIS. 4478/1 als Altlast-verdächtige Fläche unter der KIWI Nr. 01229 Altstandort Sägewerk- Waldweg- Haiterbach erfasst.

Kleinräumige Altlasten können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Ver-

färbung) 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.

C6.3 Denkmalschutz

Eventuell vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind in an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen.

Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

C6.4 Bodenfunde

Sollten im Zuge von Baumaßnahme 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 die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

C6.5 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitung sind vor Beginn von Bau- oder Abrissmaßnahmen bei den zuständigen Stellen (EnBW, Telekom, Sparkassen IT, Kabel BW, Stadtwerke, Bauamt, ... bzgl. Wasser und Abwasser, Strom, Gas, Kabel, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

D Begründung

D1 Anlass der Planung

Das Gelände des ehemaligen Sägewerks im Nordwesten von Haiterbach soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Geplant ist hier künftig die Unterbringung des städtischen Bauhofs. Das Bestandsgebäude, das zwischenzeitlich zu gewerblichen Lagerzwecken genutzt wurde, soll an die Anforderungen der künftigen Nutzung angepasst werden. Darüber hinaus ist die Entwicklung weiterer Gewerbeeinheiten innerhalb der zum ehemaligen Sägewerk gehörenden Flächen vorgesehen. Hierfür werden voraussichtlich geschotterte Hofflächen sowie ggf. vegetationsbestandene Randbereiche in Anspruch genommen.

Dazu wird der Bebauungsplan „Stauchbach II -1. Änderung und Erweiterung “ aufgestellt.

Er soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden und örtliche Bauvorschriften enthalten.

D2 Prüfung der Voraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB

Bebauungspläne nach § 13a können im sogenannten beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzungen eingehalten werden. Diese Voraussetzungen umfassen die Prüfungen, dass:

- es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und seine Grundfläche unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) vorliegen und
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, nicht geplant sind.

D3.1 Feststellung dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt

Die geplante Gewerbegebietsfläche umfasst ca. 19.290 m² und liegt damit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Neuordnung eines bereits gewerblich genutzten und anthropogen überprägten Standortes im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Das Gebiet umfasst ein ehemaliges Sägewerksgelände mit bestehendem Hallengebäude, geschotterten Hofflächen, Lager- und Rangierflächen sowie betrieblich genutzten Randbereichen. Nach Aufgabe des Sägewerks wurde die Fläche weiterhin gewerblich genutzt und teilweise als Bauhof verwendet. Eine eigenständige Siedlungserweiterung (weiterer Flächenverbrauch in die freie Landschaft) erfolgt nicht. Die geringfügigen nicht versiegelten Randbereiche stehen weiterhin in funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsstandort.

D3.2 Feststellung dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) vorliegen

Nach den Auskunftunterlagen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) befinden sich im Plangebiet keine ausgewiesenen „Natura 2000-Gebiete“.

D3.3 Feststellung zum Nichtvorliegen eines UVP pflichtigen Vorhabens

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass über den Bebauungsplan kein Vorhaben festgesetzt wird, für welches entsprechend der Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

D3.4 Ergebnis

Das Planungsvorhaben kann als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, da die formalen Voraussetzungen für die Anwendung hierfür erfüllt sind. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

D3 Gebietsbeschreibung

Der neu überplante Bereich umfasst die Flurstücke 5126, 5126/2 und 5126/4. Da der Teilbereich des Flurstücks 5126/1 und die geplante Zufahrt des bisherigen Bebauungsplanes „Stauchbach II“ der Stadt Haiterbach nicht mehr zur neuen Planung passen, wurde dessen Geltungsbereich in diese Planung mit aufgenommen.

Gewässerrandstreifen

Der Stauchbach grenzt direkt an den südöstlichen Gebietsrand. Dies bringt lt. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit sich, dass ein Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten (§ 29 Abs. 3 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)).

Der Gewässerrandstreifen liegt nicht im Überschwemmungsbereich.

Biotop

Im westlichen Plangebiet befindet sich in Fortsetzung des Weges (Flst. Nr. 5115) und des Flst. 5129 das 24 a Biotop Nr. 7417-2350280 (Feldhecke und Feldgehölz).

Naturschutzgebiet

Im Südwesten ragt das Naturschutzgebiet Haiterbacher Heckengäu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Fläche ist im Bebauungsplan zusammen mit dem Gewässerrandstreifen als Bereich für Gewässer- und Naturschutz gekennzeichnet.

Die Gewerbegebietsgrenze des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass sie mit der bestehenden, geschotterten Hoffläche abschließt. Die umliegenden Schutzgebiete und

geschützten Biotope, insbesondere die umgebenden Natura 2000-Gebiete, verbleiben außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht überplant.

D4 Beschreibung der Änderungen

Es werden die Bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flurstücke 5126, 5126/1, 5126/2 und 5126/4 neu geschaffen.

Durch die Festsetzungen im Textteil, und besonders den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wird eine möglichst umweltschonende Nutzung angestrebt.

D5 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne nach § 13a BauGB unter 2 ha überbaubarer Fläche nicht erforderlich.

Trotzdem wurden durch das Büro HPC eine Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit und eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, um zu prüfen, welche Auswirkungen durch diese Planung zu erwarten sind. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass in den Gewässerrandstreifen oder sonstigen im Plangebiet liegenden geschützten Bereiche nicht eingegriffen wird. An den natürlichen Standortverhältnissen im Plangebiet und Umfeld sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sind durch das Vorhaben keine Veränderungen zu erwarten. Die detaillierten Berichte sind im Anhang zu finden.