



GROSSE KREISSTADT CALW

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Stammheimer Feld II"

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit aktuellen Fassung.
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S.698), in der derzeit aktuellen Fassung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 in Verb. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Beherbergungsbetriebe
- Lagerhäuser
- Selbständige Lagerplätze
- Offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen, soweit sie 20% der betrieblichen Fläche übersteigen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten
 - Bücher, Zeitschriften
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren und Schuhe
 - Unterhaltungselektronik
 - Computer
 - Foto/Optik
 - Einrichtungszubehör
 - Musikalienhandel
 - Uhren/Schmuck
 - Spielwaren und Sportartikel
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - Lebensmittel und Getränke, soweit sie nicht einen weit untergeordneten Betriebsteil einnehmen,
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Die unzulässigen Sortimente können ausnahmsweise als Rand- und Ergänzungssortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe sowie als Sortimente in Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes zugelassen werden, wenn davon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf

die Einzelhandelszentren oder die Nahversorgung zu erwarten sind.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO i.Verb.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe oder Betriebsanlagen, die die Nutzungen im benachbarten Eingeschränkten Gewerbegebiet nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- Beherbergungsbetriebe
- Lagerhäuser
- Selbständige Lagerplätze
- Offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen, soweit sie 20% der betrieblichen Fläche übersteigen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten
 - Bücher, Zeitschriften
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren und Schuhe
 - Unterhaltungselektronik
 - Computer
 - Foto/Optik
 - Einrichtungszubehör
 - Musikalienhandel
 - Uhren/Schmuck

- Spielwaren und Sportartikel
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - Lebensmittel und Getränke, soweit sie nicht einen weit untergeordneten Betriebsteil einnehmen,
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Die unzulässigen Sortimente können ausnahmsweise als Rand- und Ergänzungssortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe sowie als Sortimente in Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes zugelassen werden, wenn davon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelszentren oder die Nahversorgung zu erwarten sind.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeinschrieb (Nutzungsschablone) im Bebauungsplan festgesetzt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Als Höhe baulicher Anlagen werden Wand- und Firsthöhen über Straßenniveau an der geplanten Zufahrt festgesetzt, siehe dazu den Planeinschrieb.

Die Wandhöhe wird an dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Einer Überschreitung der zulässigen Firsthöhe durch Dachaufbauten, z.B. Solarkollektoren, kann in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: = offene Bauweise

a: = abweichende Bauweise: die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil und sind durch Baugrenzen festgesetzt.

II.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

II.7 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.7.1 Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Profilgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.7.2 Entlang der Haupteerschließungsstraße (Robert-Bosch-Straße) sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrten in das GE und das GEE sind nur über die im Plan eingezeichneten, abzweigenden Erschließungsstraßen zulässig.

II.7.3 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- II.7.4 Die Straßenbeleuchtung, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- II.7.5 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- II.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Im Bebauungsplan sind zwei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
- II.9 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- II.9.1 Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser (private Verkehrsflächen, Oberflächenwasser der Robert-Bosch-Straße und das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser bzw. Zisternenüberschusswasser) ist dem Regenwasserrückhaltebecken (RRB) (vgl. II.11.1) zuzuleiten. Davon ausgenommen ist das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen, bei denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist. Das Oberflächenwasser dieser Verkehrsflächen ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.
- II.9.2 Das im GEE anfallende Zisternenüberschusswasser ist der Rückhaltefläche RRB im nördlichen Teil des Plangebiets zuzuleiten.
- II.9.3 Das im westlichen Teil des GE anfallende Zisternenüberschusswasser ist der offenen Mulde an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets zuzuleiten.
- II.9.4 Die Dachflächen der Hauptgebäude, ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.
Die Dachbegrünung kann entfallen, wenn zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) hergestellt werden.
Gedrosselte Abflussmenge: Zulässige Regenabflussmenge: 0,20 l/s
Retentions-/Speichervolumen: 25-30 l/qm Dachfläche.
Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen bzw. den Rückhalteflächen zuzuleiten.
- II.9.5 Im GE und GEE sind bei allen gering belasteten privaten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, in Sand verlegtes Pflaster etc.). Alle übrigen privaten Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.

II.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Pflanzstreifen Pfg 7 entlang der äußeren Kante des Geltungsbereichs und die Grünstreifen zwischen Straße und Bebauung Pfg 5 werden als private Grünflächen ausgewiesen.

II.11 Flächen für die den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

II.11.1 Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets ist ein Regenwasserrückhaltebecken RRB ausgewiesen (öffentliche Fläche). In dieser Fläche soll das ihr über den Regenwasserkanal bzw. offene Mulde zugeleitete Regenwasser zurückgehalten und verzögert in den Vorfluter eingeleitet werden. Für die Bepflanzung gilt Pfg 3.

In diesem Bereich befindet sich ebenfalls ein geschlossenes Schmutzfangbecken zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Mischwassers Richtung Kläranlage.

II.11.2 An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein offener, naturnah ausgebauter Graben herzustellen (öffentliche Fläche). Für die Bepflanzung gilt Pfg 4.

II.11.3 An der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein offener, naturnah ausgebauter Graben herzustellen (öffentliche Fläche). Das Grabenwasser ist der Rückhaltefläche RRB im nördlichen Teil des Plangebiets zuzuleiten. Für die Bepflanzung gilt Pfg 4.

II.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes 'insektenfreundliche' Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen, zu verwenden.

II.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.13.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Dabei ist die Einleitung des Oberflächenwassers des Feld-, Rad- und Gehwegs in den auf privater Fläche gelegenen Graben zu dulden.

II.13.2 Auf jedem Grundstück ist ein Leitungsrecht zu dulden.

II.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubau und wesentlicher Änderung von Gebäuden die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (11/1989), Tabelle 8 gemäß den im Planteil ausgewiesenen Lärmpegelbereichen zu erfüllen. Die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass sich Fenster von Räumen mit empfindlicher Nutzung an der lärmabgewandten Seite befinden.

II.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.15.1 Pflanzgebote - Öffentliche Grünflächen

Pfg 1 – Gestaltung der Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind standortheimische Sträucher der Pflanzenliste 3 (vgl. V. Pflanzenlisten) oder mittel- bis großkronige Bäume der in Pflanzenliste 1 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Alle Pflanzungen sind mit regionalem Pflanzmaterial auszuführen. Eine Einsaat mit Rasen- oder Blumenmischungen ist möglich. Die Gestaltung ist unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen in der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Alle Ansaaten sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut, gemäß § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg, entsprechend den vorliegenden Nutzungsansprüchen auszuführen.

Pfg 2 - Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Entlang der Haupt- und Zufahrtsstraßen sind mittel- bis großkronige Bäume der in Pflanzenliste 1 (vgl. V.) genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Anzahl der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume ist verbindlich. Abweichungen des Standorts sind zulässig.

Pfg 3 – Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens

Das Regenwasserrückhaltebecken ist als landschaftlich gestaltete Mulde auszubilden. Es dient zur Sammlung und zur gedrosselten Weiterleitung des nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet in die Vorflut. Die Muldenfläche und die Flächen außerhalb des eigentlichen Beckens

sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut, gemäß § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg, einzusäen und das Becken durch randliche, lockere Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 – 4 (vgl. V.) landschaftlich einzubinden.

Pfg 4 Gestaltung des Trockengrabens

Der Trockengraben kann zur oberflächlichen Ableitung von unverschmutzten Dachwässern aus dem Gewerbegebiet genutzt werden. Er ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut, gemäß § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg, einzusäen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Ist eine Mahd der Fläche aus wasserwirtschaftlichen Anforderungen heraus notwendig, so ist diese auf maximal zwei Durchgänge je Vegetationsperiode zu beschränken.

II.15.2 Pflanzgebote - Private Flächen

Pfg 5 Gestaltung der Grünstreifen

Die Grünstreifen zwischen Straße und Bebauung sind außerhalb der zulässigen Zufahrten unter Verwendung von Gehölzen, Stauden und Einsaatflächen gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 3 (vgl. V.) zu verwenden. Je 20 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum der in Pflanzliste 1 (vgl. V.) genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht überschreiten. Zur Einsaat sind bevorzugt artenreiche Wiesenmischungen zu verwenden.

Soweit Einfriedigungen innerhalb der Pfg 5-Flächen erstellt werden sind sie einzupflanzen.

Zufahrten zu den Baugrundstücken innerhalb der Pfg 5- Flächen sind – mit Ausnahme entlang der Robert-Bosch-Straße - generell zulässig.

Pfg 6 Grünordnerische Festsetzungen für überbaubare Flächen

- Unbebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen, die nicht als Parkplatz oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung standortheimischer Gehölze sollte bevorzugt werden.
- Innerhalb von Parkierungen ist für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 16 cm) der Pflanzenliste 1 (vgl. V.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen, die größer als 100 m² sind, sowie sonstige Wände, sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlichen Wuchshilfen dauerhaft zu begrünen.

Pfg 7 Gehölzpflanzungen

Zur landschaftlichen Einbindung sind am Rand des Gewerbegebiets mind. 5 m breite, entlang des eingeschränkten Gewerbegebiets mind. 3 m breite Gehölzstreifen auszubilden.

Die Gehölzpflanzungen sind unter Verwendung standortheimischer Arten nach den Pflanzlisten 2 - 4 (vgl. V.) aus regionalem Pflanzmaterial auszuführen. Es ist eine vielseitige und artenreiche Gestaltung durch unterschiedliche Ausformung in Höhe und Breite anzustreben. Die Heckenstrukturen sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu untergliedern. Zur zusätzlichen Strukturanreicherung sind in Randbereichen Lesesteinhaufen und Totholz einzubringen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind in den Gehölzpflanzungen untersagt.

II.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pfb 1 Sicherung von Einzelbäumen sowie des §32 NatSchG B-W Lebensraumes „Hecken Steinrinne SO Calw“

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der randlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans tangierte, nach §32 NatSchG B-W besonders geschützte Lebensraum Nr. 7218-235-0253 ist zu sichern.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

II.17 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-c BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den überbaubaren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet: II.11.1, II.11.2, II.11.3, II.15.1 (pfg 1, pfg 2, pfg 3, pfg 4), II.16 (pfb 1) und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend den Hinweisen IV.16.

III. Örtliche Bauvorschriften

III.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bzw. gewölbte Dächer mit einer Neigung zwischen Traufe und First bzw. Hochpunkt von 0° bis 25°.

Für zulässige Wohngebäude sind Dachneigungen von 20° bis 38° zulässig.

III.2 Fassadengliederung

Gebäudewände müssen je 20 m durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge oder Bepflanzung untergliedert werden.

III.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie blickoffen ausgeführt werden und die Sicht von den öffentlichen Verkehrsflächen auf das Grundstück nicht wesentlich einschränken.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 1,50 m betragen.

Einfriedigung sind einzupflanzen, soweit sie innerhalb von Grünstreifen der Pfg 5-Flächen erstellt werden.

Die Höhe darf bis zu 1,5 m betragen. Höhere Einfriedigungen können aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise zugelassen werden.

III.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,50 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind insbesondere

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände),
- Werbung mit Kastenkörpern über 1,0 m Höhe (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm),
- Werbeanlagen mit sich bewegenden Bauteilen (z.B. Rollbänder, Prismenwerbeanlagen). Dies gilt nicht für Fahnen an Fahnenmasten.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

III.5 Abfallbehälter

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

III.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

IV. Hinweise

IV.1 Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Die Planung der Bepflanzung und der Fassadenbegrünung sind ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs und ist zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

IV.2 Schutz des Wasserhaushalts und des Grundwassers

Das Landratsamt teilt mit, dass nach dem vorliegenden hydrogeologischen Abschlussgutachten zur Abgrenzung des Wasserschutzgebiets Schleiftal vom 11.05.2007 das Bebauungsplangebiet nicht im notwendigen Wasserschutzgebiet für die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Calw liegt.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Herstellung des Bauwerks über die Bauzeit möglich. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig. Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung) §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass mit der Erschließung der Maßnahme erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Ableitung des Oberflächenwassers in den Ziegelbach durch das Landratsamt Calw begonnen werden darf.

IV.3 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

IV.4 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht direkt betroffen. Seitens des Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, wird gebeten, Flurdenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie zum Beispiel Bildstöcke, Wegekreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die

bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 schriftlich zu melden. Ein Photo und ein Lageplanauszug erleichtern die Lokalisierung des Standorts. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem Referat 25 abzustimmen.

IV.5 Altlasten

Aus dem Altlastenkataster des Landkreises ergibt sich keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung) 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.

IV.6 Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes BBodSchG wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen: Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

IV.7 Geologie

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Plangebiet unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Oberen Buntsandsteins anstehen, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Andererseits kommen im Oberen Buntsandstein vereinzelte Violett-Horizonte mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Nach Osten hin werden diese

Schichten von der Rötton-Formation und Unterem Muschelkalk überlagert. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

IV.8 Maßgaben für Baumpflanzungen

Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen sind die Festlegungen im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Insbesondere sind die darin beschriebenen Schutzmaßnahmen durchzuführen, wenn die Mindestabstände der Bäume zu den vorhandenen Leitungen nicht eingehalten werden können. Im Bereich von Erdgasversorgungsleitungen sind zudem auch die Aussagen des Regelwerkes des DVGW, Technische Mitteilung GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten

IV.9 Nutzung der Solarenergie und Erdwärme

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Sofern im Planungsgebiet die Nutzung von Erdwärme angestrebt wird, ist bei der Errichtung von Erdwärmesonden darauf zu achten, dass die im oberen Buntsandstein vorhandenen schwebenden Grundwasserstockwerke nicht mit dem Grundwasservorkommen im Mittleren bzw. Unteren Buntsandstein kurzgeschlossen werden. Das Herstellen von Erdwärmesonden ist nach § 37 WG und ggf. nach § 127 Bundesberggesetz anzeigepflichtig. Die untere Wasserbehörde entscheidet in diesem Zusammenhang, ob auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

IV.10 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Calw weisen darauf hin, dass die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Zuge der Erschließungsmaßnahme an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte hierfür sind die bestehende Wasserversorgungsleitungen in der Robert- Bosch-Straße und in der Schützenstraße. Die Grundstücksanschlüsse werden einzeln zu jedem Grundstück geführt. Der Ruhedruck der Wasserversorgung ist ausreichend und stellt sich nach der Wasserspiegelhöhe mit 520 m ü. NN ein.

Die entsprechenden Vorschriften, Verordnung und Richtlinien der SWB GmbH sind vom Bauherrn einzuhalten.

Die bestehenden Wasserversorgungsleitungen VW 150 GGG sowie VW 250 GG, die durch das Plangebiet verlaufen, müssen im Zuge der Erschließungsmaßnahme umgelegt werden.

IV.11 Gasversorgung

Die EnBW Regional AG teilt im Auftrag der EnBW GAS GmbH mit, dass sich im östliche Bereich des Bebauungsplangebiets eine Gasleitung VGM 90 PEh der EnBW AG befindet. Die Trasse der Gasleitung verläuft im öffentlichen Verkehrsraum der Robert-Bosch-Straße. Eine Erschließung des Bebauungsplangebiets mit Erdgas ist möglich. Dies wird seitens der EnBW noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

IV.12 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Herstellung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Um die Anbindung an das bestehende TK-Netz zu gewährleisten, wird es sicher notwendig Aufgrabungen in bestehenden Trassenbereichen durchzuführen.

Die Deutsche Telekom AG stimmt einer Überbauung der Telekommunikationslinien nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen ist es notwendig dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine unterirdische Versorgung nur dann möglich ist, wenn durch Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger eine ausreichende Kostenreduzierung für die Deutsche Telekom AG erreicht werden kann.

IV.13 Elektrizitätsversorgung

Das Elektrizitätswerk Calw weist darauf hin, dass die für die künftige Versorgung des Geltungsbereichs erforderlichen 20-kV- und 0,4 kV-Erdkabel in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt werden. Sollten zur Anbindung an das örtliche 20-kV-Netz Leitungen über privates Eigentum verlaufen, sind diese über Dienstbarkeitsverträge dinglich zu sichern. Voraussetzung für die Kabellegungen ist die verbindliche Ausweisung der Umspannstationsstandorte, die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten für Kanal und Wasser sowie die Herstellung der Baustraßen. Die E-Werke werden die notwendigen Schutzrohre für die Straßenquerungen im Zuge des Straßenausbaus von der ausführenden Baufirma einbauen lassen.

Wenn bereits vorab von Bauherren elektrische Anschlüsse benötigt werden, und infolge nicht abgeschlossener Erschließungsarbeiten die Kabel noch nicht eingelegt werden konnten, müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten vom Bauherrn übernommen werden.

IV.14 Brandschutz

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren müssen der Zugang und die eventuelle Umfahrung der Gewerbeeinheiten jeweils im Einzelfall beurteilt werden.

Bei Wandhöhen von über 8 m müssen auf dem Grundstück Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Die Zufahrten müssen einzelfallbezogen beurteilt werden.

IV.15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und den hier enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV.16 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Folgende Maßnahmen K1 – K9 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen als Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Es ist vorgesehen für diese Maßnahmen einen naturschutzrechtlichen Ausgleichsvertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließen. Die Maßnahmen müssen durch Einträge ins Grundbuch gesichert werden.

K1 Erstpflege Baumhecke, Fl.St. 572

Entfernung nicht standorttypischer Nadelgehölze, Abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen zur Entwicklung einer strukturreichen Baumhecke. Ziel ist die Schaffung eines Strukturmosaiks unterschiedlicher Gehölzdichte, Altersklassen und Belichtungsverhältnisse durch einzelstammweise Auflichtung sowie Entfernung nicht standortgerechter Gehölze. Ein kompletter Rückschnitt von Teilabschnitten erfolgt nicht.

K2 Nutzungsänderung und Aufwertung des ehemaligen Sportplatzes mit Wiesenbrache, Fl.St. 572

Entwicklung eines artenreichen, mageren Grünlandes (östlicher Teil) sowie einer Magerfläche mit offenen, in Teilbereichen immer wieder herzustellenden Rohbodenstandorten.
(Ost- und Westteil mit ungefähr gleichen Flächenanteilen).Anschließend jährliche 1 – 2 -malige Mahd ab Mitte Juni mit Messerbalken. Im Bereich der Hecken wird ein ca. 2m breiter Saum nur alle 2 – 3 Jahre ab August abschnittsweise gemäht. Das Mähgut wird von den Flächen spätestens nach 1 – 2 Tagen entfernt.

K3 Entwicklung einer Streuobstwiese und Baumhecke, Fl.St. 572

Entwicklung einer Streuobstwiese und Baumhecke auf Acker einschl. Entwicklungs- (Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 10 Jahren) und Erhaltungspflege für die Obstgehölze (Erhaltungsschnitt ca. 20 Jahre)

K4 Entwicklung einer Streuobstwiese, Fl.Ste. 687/2 und 687/3

Entwicklung einer Streuobstwiese auf Acker und Brache einschl. Entwicklungs- (Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 10 Jahren) und Erhaltungspflege (Erhaltungsschnitt ca. 20 Jahre).

K5 Entwicklung einer Hecke, Fl.Ste. 711 und 706

Entwicklung einer mind. 3-reihigen Hecke auf Acker (Länge: 15 m Breite gesamt 15,0 m)

K6 Saumstreifen mit Baumreihe, Fl.Ste. 706, 720, 721, 722

Entwicklung eines 10,0 m breiten Saumstreifens mit einer Baumreihe

K7 Rückbau einer Verdolung und Ausbildung einer Furt, Fl.Ste. 36, 37/1

Rückbau einer Verdolung und Ausbildung einer Furt im Bereich einer Überfahrt (Betonrohr DN 600) oberhalb der Brücke zwischen Speßhardt und Weltenschwann

K8 Erhöhung der Gewässerdurchgängigkeit, Fl.Ste. 34/4 und 33/2

Überfahrt unterhalb der Brücke': Ersetzen des Betonrohrs DN 800 durch ein Rohr DN 1600 zur Erhöhung der Gewässerdurchgängigkeit im Bereich einer Überfahrt unterhalb der Brücke zwischen Weltenschwann und Speßhardt

K9 Auflandung der Gewässersohle, Rückbau von Verdolungen, Herstellen von je einer Furt, Fl.Ste. 28, 24/1, 29/1, 30/1

„Weltenschwann Bushaltestelle“: Auflandung der Gewässersohle mit ca. 10 t Steinmaterial, Rückbau von Verdolungen (Betonrohre DN 500 und 800) sowie Herstellen von je einer Furt oberhalb und unterhalb der Brücke an der Bushaltestelle Weltenschwann

V. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume entlang von Straßen und auf Parkierungsflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Faxinus excelsior</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> in Sorten
Stadtbirne	<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill' / <i>calleryana</i> 'Chanticleer'
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus</i> Hybriden in Sorten
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Zierapfel	<i>Malus</i> in Sorten

Die Auswahl der Gehölzarten (Liste 3 u. 4) erfolgte gem. den Angaben zur Stadt Calw in der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“. (LFU 2002).

Pflanzenliste 2 – Laubbäume in Grün- und Ausgleichsflächen

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Faxinus excelsior</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Feld-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Pflanzenliste 3 - Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzdorn/Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 4 – Wildobstsorten

Hochstämme auf Sämlingsunterlagen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Elsbeere	Sorbus torminalis

Ausgefertigt:

Calw, den

.....
Manfred Dunst
Oberbürgermeister