

# **Stadt Calw**

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Telekomareal“, Calw-Heumaden im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

### **Textliche Festsetzungen**

### **Örtliche Bauvorschriften**

**27.01.2022**



#### **Netzwerk für Planung und Kommunikation**

Bürogemeinschaft Sippel.Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38

fax (0711) 487 469

e-mail: [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan „Telekomareal“ in Calw-Heumaden:

## **A Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

## **B Aufhebungen, Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Calw werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich neu aufgestellt.

## **C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

- vgl. Planeintrag –

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs.2 Nr. 2 BauGB zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **1.2 Mischgebiet (MI)**

(§ 6 BauNVO)

- vgl. Planeintrag –

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 6 Abs.2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauGB zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Plangebietes werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO), § 9 Abs.3 BauGB

### **2.1 Grundflächenzahl** (16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

- vgl. Planeintrag –

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) entsprechend den Planeinschriften:

Die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) wird von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen.

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

Die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) wird von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe ( $TH_{max}$ ).

Bei Pult- und Flachdächern ist die Fassade des Gebäudekörpers auf einer Gebäudelängsseite um mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

Im Baufeld 6 ist die Fassade des Gebäudekörpers umlaufend um mindestens 1,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

## **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)**

Die in den Baufelder 4, 5 und 6 festgesetzte Zahl an Vollgeschossen ist zwingend einzuhalten.

## **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe (BZH)

- vgl. Planeintrag - in m ü.NN.

### **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED = Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a1 = Abweichende Bauweise: es sind nur Baukörper in Form der offenen Bauweise zulässig oder es darf in Form von Kettenhäusern an die jeweils östliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§ 22 (2,4) BauNVO)
- a2 = Abweichende Bauweise: Offene Bauweise jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 24m zulässig.

- vgl. Planeintrag –

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
- Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 m.

### **5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Hauptgebäude und die Hauptfistrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahme:

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

## **6. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO)

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

Freistehende schallemittierende Nebenanlagen, die zur Energieerzeugung dienen (z.B. Luftwärmepumpen), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht innerhalb der seitlichen Grenzabstände zulässig.

## **7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO)

Carports (Cp), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TG) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- vgl. Planeintrag –

## **8. Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag –

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten angeordnet werden.

## 9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - vgl. Planeintrag –
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich (VBZ) - vgl. Planeintrag –
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkierungsflächen (P) - vgl. Planeintrag –
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerweg - vgl. Planeintrag –
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Radabstellanlage (R) - vgl. Planeintrag –
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Bushaltestelle (B) - vgl. Planeintrag –

## 10. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Einbringschacht zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung.

- vgl. Planeintrag –

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannstation

- vgl. Planeintrag –

## 11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen. Die zulässige Regenabflussmenge beträgt 0,20 l/s, das Retentions-/Speichervolumen mind. 25 l/qm Projektionsfläche (Dachflächen-Draufsicht). Der Überlauf ist an den regenwasserführenden Kanal anzuschließen.



Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.  
Private Wege, Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) ist unzulässig. Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig, sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes ein geschlossener Belag erforderlich ist.

## **12. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün (V)

- vgl. Planeintrag –

## **13. Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung belegten Einzelgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm zu ersetzen.

## **14. Pflanzgebote**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a Abs.3 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind mindestens 75% heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

### **14.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte Laubbäume (mind. Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume, vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

### **14.2 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die örtliche Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der Straßenachse verschoben werden. Aus gestalterischen Gründen ist durchgängig innerhalb des Plangebietes eine Baumart anzupflanzen. Entsprechende Standortbedingungen (Schutz vor Überfahung, ausreichendes Pflanzbeet etc.) sind zu gewährleisten.

Die innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten beiden Baumstandorte sind flexibel und können entsprechend den Erfordernissen der Erschließungsplanung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verschoben werden.

## **15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a Abs.3 BauGB)

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Flachdächer (0-10°) sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Im Zuge der Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel in Form von LED-Leuchtmitteln zu verwenden.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Innerhalb des Plangebietes sind als Beitrag zum Artenschutz auf öffentlichen Freiflächen mehrjährig blühende, insektenfreundliche Blühstreifen / -beete anzulegen.

## **16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Verkehrslärm in Abhängigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### Zusätzliche Schallschutzanforderungen an Schlafräume

Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Verkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auf das Gutachten „Wohnvorhaben in der Breite Heerstraße in Calw (Stadtteil Heumaden), Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. August 2015“ wird verwiesen.

Festgesetzte Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109):

- vgl. Planeintrag –

Hinweis:

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 (2) LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-71151342 – mit Text in GAB/.1990, 829-919).

## **17. Hauptversorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Lage von Hauptversorgungsleitungen der Telekommunikation

- vgl. Planeintrag –

Die in der Plandarstellung dargestellte Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen basiert auf analogen Planunterlagen. Eine Gewähr auf die Lagerichtigkeit kann nicht übernommen werden. Bei der Erstellung baulicher Anlagen im räumlichen Kontext zu den dargestellten Versorgungsleitungen ist deren exakte Lage vor Ort fachgerecht aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Unterirdische Lage von Hauptversorgungsleitungen der Versorgung mit Elektrizität

- vgl. Planeintrag –

## **18. Festzusetzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Führung von Telekommunikationsleitungen) zu belasten.

Die mit LR 2 festgesetzten Flächen sind zur Entwässerung des Plangebietes mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Führung von Regenwasser- / Abwasserkanal) zu belasten.

**19. Mindestgröße von Baugrundstücken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude mind. 350 qm bei einer Einzelhausbebauung, mind. 200qm je Doppelhaushälfte und mindestens 150qm je Einheit Hausgruppe groß sein.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Calw, den 28.2.22

  
Florian Kling  
Oberbürgermeister

## **D      Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

##### **Hauptdächer**

###### Dachform/-neigung:

Zulässig sind entsprechend dem Planeintrag die Dachformen Satteldach (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Zulässig sind auch sogenannte versetzte Satteldächer und Pultdächer.

Dachneigung der Hauptgebäude gemäß Planeintrag.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

Bei Pultdächern hat der Hochpunkt des Pultdachs auf der Talseite bzw. einer Orientierung nach Südwesten zu liegen.

###### Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung

##### **Untergeordnete Dächer**

###### Dachform/-neigung

Garagen und Carports sind zulässig mit extensiv begrüntem Flachdach mit 0° - 3° Neigung. Abweichend davon ist eine Nutzung von Garagendächern als Dachterrasse zulässig.

Es wird auf die Abstandsflächenregelung nach §5 LBO verwiesen.

## Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen müssen sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei geneigten Dachformen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

## Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

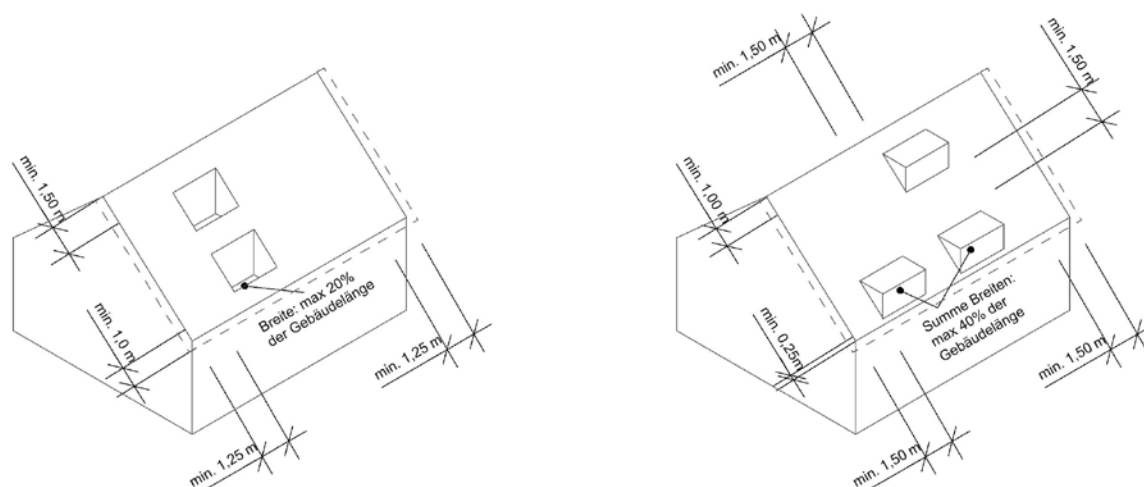
- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge).
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m (gemessen in der Schräge).

Dacheinschnitte dürfen **nicht mehr als 20%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/Dachhaut) mind. 1.25 m, gemessen in der Dachschräge
- von der unteren Dachbegrenzung / Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1,00 m, gemessen in der Dachschräge
- sowie zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie mind. 1.50 m, gemessen in der Dachschräge

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:



## 1.2. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Unzulässig sind grelle und leuchtende Farben, ortsuntypische Holzblockhäuser und ganzflächige Metallverkleidungen.

## 1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigung zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

### 2.1. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Gegenüber Grundstücken die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

## 2.2. Stützmauern und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,50 m** errichtet werden. Es dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einem Mindestabstand von 1,0m gestaffelt werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hinweise: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verkehrsfrei sind, der **Kenntnisgabe**. Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten.

## 2.3. Einfriedigungen

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind mindestens zu 75% **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtige Materialien sind als Einfriedigungsmaterial ebenfalls nicht zugelassen.

Die Höhe dieser Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,25m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen des Nachbarrechts.

## 3. Ruhender Verkehr (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf **1,5 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

## 4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



## **5. Werbeanlagen**

(§ 11 (3) i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m<sup>2</sup> je Gebäude- / Gebäudeeinheit, im Mischgebiet bis zu einer Größe von 3,0 m<sup>2</sup> je Fassade an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur in Orientierung auf öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims sind ebenso wie freistehende Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Calw, den 28.2.22



Florian Kling  
Oberbürgermeister

Seal of the City of Calw (Stadtsiegel Calw) with the text 'STADT CALW' and '1862'.

## **E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren**

### **1. Artenschutzrechtliche Hinweise**

#### **Vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie, Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2016 erarbeitet.

#### **Auf das Gutachten wird verwiesen.**

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen definiert, welche erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände zu vermeiden. Als Auszug aus dem Gutachten werden folgende Maßnahmen definiert:

#### **Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen**

Um Individuenverluste bei Baumhöhlen oder -spalten bewohnenden Fledermausarten auszuschließen, ist es erforderlich die Fällung von Gehölzen außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Die Rindenspalte an der Rosskastanie soll vor der Fällung auf die Präsenz von Fledermäusen geprüft und anschließend funktionsuntüchtig gemacht werden, in dem z.B. die Rinde abgenommen wird. Ebenso müssen beide Mehrzweckgebäude unmittelbar vor dem Rückbau auf die Präsenz von Fledermäusen hin untersucht werden. Die Kontrollen sind von einem erfahrenen Artkenner durchzuführen. Werden bei der Gebäudekontrolle keine Fledermäuse festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Sollten sich zum Zeitpunkt der Kontrolle Fledermäuse in den Baumhöhlen oder am bzw. im Gebäude befinden, sind diese in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde fachgerecht zu bergen und an geeigneter Stelle im Umfeld bei geeigneter Witterung und Tageszeit wieder freizulassen. Zu beachten ist, dass sich der Rückbau dadurch ggf. verzögern kann.

Der günstigste Zeitpunkt für den Abbruch ist hinsichtlich der Fledermäuse der Zeitraum von September bis Oktober und Mitte März bis Mitte Mai. Zu diesen Zeitpunkten ist die Reproduktion abgeschlossen bzw. hat noch nicht begonnen und die Tiere sind nicht in ihrem Winterquartier. Sollten sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse im Gebäude aufhalten, können sie entsprechend ausweichen und sich selbständig neue Quartiere suchen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen**

Der Eingriffsbereich selbst wird von Fledermäusen nur in geringer Maßen als Jagdhabitat und Zwischenquartier genutzt. Zudem ist durch die Beleuchtung im Umfeld eine Vorbelastung gegeben. Um eine Erhöhung der bereits vorhandenen raumwirksamen Lichtemissionen auf die angrenzenden Jagdhabitats zu vermeiden, wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel auf dem Gelände notwendig.

Insektenfreundliche Leuchtmittel sollten folgenden Kriterien nach entsprechen (vgl. HÖTINGER & GRAF 2003):

- UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge (Anzahl der Lampen und Leistung) sowie der Länge des Betriebes

Generell ist die Lockwirkung von Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie Natriumdampf-Hochdrucklampen für Insekten geringer als Quecksilberdampf-Hochdruck und Mischlichtlampen. Nach neueren Untersuchungen wurde an LED-Lampen von allen gebräuchlichen Lampentypen der geringste Insektenanflug festgestellt (EISENBEIS & EICK 2011).

### **Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten müssen die Bauarbeiten in geeigneten Zeiträumen stattfinden: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Auch die Gebäude dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (März bis August) rückgebaut werden. Sollten die genannten Zeiträume nicht eingehalten werden können, so muss direkt vor Beginn der Rückbaumaßnahmen eine fachgutachterliche Kontrolle auf besetzte Nester erfolgen. Ein Eingriff darf nur erfolgen, wenn keine belegten Nester vorhanden sind.

Es wird empfohlen die entfallenen Gehölze nach Abschluss der Bauarbeiten wieder durch gebietstypische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für die hochstämmigen Ahorne und die Obstbäume.

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44(5) BNatSchG**

Die nachfolgend beschriebenen CEF-Maßnahmen müssen im Umfeld der Eingriffsfläche in räumlicher Verbindung zum vorhandenen Vorkommen umgesetzt werden und vor Beginn des Eingriffs in vollem Umfang funktionsfähig sein. Die fachgerechte Umsetzung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sind durch den Vorhabensträger sicherzustellen.

### **Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten:**

Vom Vorhaben betroffen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vorwarnlistenarten Girlitz, Star und Wachholderdrossel sowie mehrerer ungefährdeter Vogelarten. Außerdem bieten die zum Rückbau bestimmten Gebäude Nistmöglichkeiten für Haussperling und Star.

Bei dem anstehenden Vorhaben werden Fortpflanzungsstätten zerstört (Wegfall von Bäumen und Gebäuden) und Nahrungsflächen versiegelt (Grünflächen). Als Maßnahme zur Kompensation des Verlusts geeigneter Brutplätze für Haussperling und Star ist die Ausbringung von mind. drei künstlichen Nistkästen pro entfallendes Gebäude erforderlich. Diese sind vor Beginn der Rückbauarbeiten an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensbereich auszubringen. Die Nistkästen können beispielsweise an dem nicht zum Abriss bestimmten Technik-Gebäude angebracht werden. Die korrekte Ausbringung der Nistkästen ist durch einen Fachexperten zu begleiten.

Im Vorhabensbereich werden zudem fünf Bäume entfernt an denen Nistkästen für Höhlenbrüter hängen, die nachweislich vom Star zur Brut genutzt wurden. Existierende Nistkästen müssen deshalb außerhalb der Brut- bzw. Hauptaktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen (01. Oktober bis 28. Februar) durch einen erfahrenen Artkenner fachgerecht an geeignete Stellen im Umfeld umgehängt werden.

Girlitz und Wachholderdrossel zählen zu den anspruchsarmen freibrütenden Vogelarten und wechseln jährlich ihren Brutplatz. Da sich im direkten Umfeld des Vorhabens genügend Ausweichmöglichkeiten befinden und beide Arten im Entwurf der neuen Roten Liste als „nicht gefährdet“ eingestuft werden, ist eine Kompensation der wegfallenden Habitatbäume nicht zwingend nötig. Allerdings wird eine Neupflanzung von standortgerechten und hochwüchsigen Baumarten (Ahorn, Linde usw.) empfohlen um alternative Brutplätze für beide Arten zu schaffen.

### **Maßnahmen zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten**

Durch den geplanten Rückbau der Mehrzweckgebäude und die notwendige Rodung der Bäume gehen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse verloren. Als funktionssichernde Maßnahme zur Kompensation der überplanten möglichen Fledermausquartiere ist daher die Anbringung von alternativen Quartieren im Umfeld des Vorhabens erforderlich. Da die artspezifischen Ansprüche bei der Standortwahl aus anthropogener Sicht immer nur zum Teil erfasst werden können, muss hierfür ein entsprechender Ausgleichsfaktor angesetzt werden. In der Regel wird hierzu der Faktor drei angesetzt. Zur Kompensation wird es daher erforderlich, vor einer Rodung der Rosskastanie drei Ersatzquartiere für Fledermäuse im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Gleichermaßen müssen auch die Gebäude vor den Abrissarbeiten mit jeweils drei Ersatzquartieren kompensiert werden. Die Fledermauskästen können beispielsweise an dem nicht zum Abriss bestimmten Technik-Gebäude angebracht werden. Die korrekte Ausbringung der Fledermausquartiere ist durch einen Fachexperten zu begleiten.

### **Monitoring und ökologische Baubegleitung**

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen (Ausbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel) von einem erfahrenen Artkenner fachlich zu überwachen und ihre Ausführung gegebenenfalls zu präzisieren.

Neben der ökologischen Baubegleitung ist außerdem ein Monitoring erforderlich. Das Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphase hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen. Die ausgebrachten Nisthilfen und Fledermauskästen müssen im 1., 3. u. 5. Jahr und danach alle fünf Jahre einmal pro Jahr hinsichtlich ihrer Funktion überprüft und gereinigt werden. Nisthilfen für Vögel sind jährlich zu reinigen.

### **Hinweis und weitere Empfehlung zur Schaffung eines ausreichenden Angebots an Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Siedlungsbereich**

Um unabhängig von den oben auf Basis der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung definierten und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zwingend erforderlichen Maßnahmen im Siedlungsbereich ein grundsätzlich ausreichendes Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu bieten, wird empfohlen pro neu entstehendem Gebäude ein externes oder integriertes Quartierelement für Vögel oder Fledermäuse vorzusehen. Die Nisthilfen für Vögel sollten dabei möglichst hoch, mindestens aber drei Meter über dem Boden angebracht werden. Die Einflugöffnung sollte bei den Nisthilfen für Vögel in östliche, südöstliche oder südliche Richtung zeigen. Die Quartiere für Fledermäuse sollten möglichst hoch, mindestens aber in fünf Meter Höhe angebracht werden. Eine freie Anflugmöglichkeit sollte gegeben sein.

## **2. Baugrund:**

### **Vorliegendes Ingenieurgeologisches Flächengutachten**

Entsprechend der Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB) befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Kristall- und Geröllsandsteins. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Für das Plangebiet liegt darüber hinaus ein ingenieurgeologisches Gutachten (Erkundung des Straßenaufbaus auf dem Telekom-Areal in Calw-Heumaden, Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn, 28.09.2015) sowie eine Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phase I und II (M&P Ingenieurgesellschaft, Köln, 21.10.2015)) vor.

**Auf die der Begründung zum Bebauungsplan beiliegenden Gutachten wird verwiesen. Die Gutachten liegen bei der Stadt Calw zur Einsichtnahme vor.**

### **3. Verkehrslärm: Vorliegende Schalltechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung zum Wohnvorhaben in der Breite Heerstraße in Calw (Stadtteil Heumaden), Dr. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 28.08.2015). Die in der Anlage des Gutachtens dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurden in die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen.

**Auf das der Begründung zum Bebauungsplan beiliegende Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Calw zur Einsichtnahme vor.**

### **4. Hinweis auf Emissionen ausgehend von angrenzenden militärischen Liegenschaften**

Für das geplante Bauvorhaben und damit verbundene spätere Nutzung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Nähe zu der Bebauung befinden sich in südöstlicher Richtung und ca. 0,5 - 1 km entfernt die Graf-Zeppelin-Kaserne Calw und der Standortübungsplatz Calw. Von diesen Liegenschaften gehen am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen aus.

### **5. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes, Abbruchmaßnahmen**

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Beim Abbruch oder Umbau der Bestandsgebäude ist das Gutachten „Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phase I und II“ der M&P Ingenieurgesellschaft, Köln vom 21.10.2015 zu beachten. Das anfallende Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Da teilweise kontaminierte Baustoffe festgestellt wurden, sind die jeweiligen Technischen Regeln für Gefahrstoffe zu beachten. Es wird im Vorfeld eines Abbruchs die Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes empfohlen.

## **6. Erschließen von Grundwasser**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

## **7. Belange des Landesdenkmalamtes**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

## **8. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung empfohlen.

## 9. Vorschlagsliste zur Artenverwendung / Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen von Gehölzen

Zur Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote können folgende Bäume und Gehölze verwendet werden:

### Sträucher:

Gewöhnliche Hasel – *Coryus avellana*  
Hainbuche – *Carpinus betulus*  
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*  
Schlehe – *Prunus spinosa*  
Echte Hundsrose – *Rosa canina*  
Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*  
Trauben-Holunder – *Sambucus racemosa*  
Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*

*Da Heumaden im Übergangsbereich vom Naturraum Schwarzwaldrandplatten zum Naturraum Obere Gäue liegt, sind noch denkbar – je nach Bodenverhältnissen:*

Ligustrum vulgare - Liguster  
Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*  
Wein- Rose – *Rosa rubiginosa*

### Laubbäume 2. Ordnung:

Vogelkirsche – *Prunus avium*  
Gewöhnliche Traubenkirsche – *Prunus padus*  
Echte Mehlbeere – *Sorbus aria*  
Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*  
Holzapfel - *Malus sylvestris*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Weidenarten: Salweide, Korbweide oder Zitterpappel – *Populus tremula*  
**Obstbäume:** geeignete, standortheimische bzw. lokale Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge); Beratung durch Baumschule

### Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung :

*Carpinus betulus* – Hainbuche  
*Ligustrum vulgare* – Liguster  
*Acer campestre* – Feldahorn



### **Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden**

Hedera helix – Efeu  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung vorhandener Versorgungskabel, vor allem durch die Wurzel ausbreitung, ausgeschlossen wird. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.

### **10. Freiflächen- / Begrünungsplan**

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan hat auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden und Stützmauern hervorzugehen.

## **F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten**

- Begründung zum Bebauungsplan „Telekomareal“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 25.07.2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Tier- und Landschaftsökologie, Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2016)
- Schalltechnische Untersuchung zum Wohnvorhaben in der Breite Heerstraße in Calw (Stadtteil Heumaden), Dr. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 28.08.2015
- Erkundung des Straßenaufbaus auf dem Telekom-Areal in Calw-Heumaden, Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn, 28.09.2015
- Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phase I und II (M&P Ingenieurgesellschaft, Köln, 21.10.2015

## G Verfahrensvermerke

|   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | am         | 26.02.2015               |
| Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich<br>Offenlagebeschluss  | am         | 25.07.2017               |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung<br>§3 Abs. 2 BauGB   | am         | 18.05.2018               |
| Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öf-<br>fentlich ausgelegt<br>§3 Abs. 2 BauGB   | vom<br>bis | 28.05.2018<br>29.06.2018 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-<br>licher Belange sowie der Nachbargemeinden<br>§4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB                      | vom<br>bis | 11.10.2017<br>24.11.2017 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1<br>BauGB i.V.m. §4 GemO/BW  | am         | 27.01.2022               |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW   | am         | 27.01.2022               |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit<br><b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der<br>Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am         |                          |

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

### Ausfertigung:

Calw, den 28.2.22



Florian Kling  
Oberbürgermeister