

**STADT CALW**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„ÖKOSIEDLUNG WIMBERG“**

**25.01.2005**

# **TEXTTEIL**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang

## 1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414).

Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB wird das Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung geführt.

- **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 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

## 2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind: (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Parkanlage

Nutzung der öffentlichen Grünfläche: naturnaher Erholungsbereich, Sicherungsfläche für ein Biotop und bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen, Oberflächenentwässerung

In der öffentlichen Fläche werden Fuß- und Radwege sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen angelegt und dauerhaft unterhalten.

### Spielplatz Mitte

Nutzung der öffentlichen Grünfläche: Spielbereich, Oberflächenentwässerung  
In der Grünfläche werden Spielbereiche für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren und für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren angelegt, Fuß und Radwege geführt, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen angelegt und dauerhaft unterhalten.

### **ÖG1**

Nutzung der öffentlichen Grünfläche: vorgelagerte Gehölzfläche (Waldrand), naturnaher Erholungsbereich

### **ÖG2**

Nutzung der öffentlichen Grünfläche: Mulden zum Sammeln von Regenwasser

## **A3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind die Grundflächenzahl, sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt:

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) gemessen über einer Bezugshöhe in m über N.N entsprechend Planeinschrieb.

Die im Plan eingetragene Bezugshöhe BZH bezieht sich auf die Erdgeschossfertigniveauhöhe und gilt bei einer an dieser Stelle angenommenen Fassadenmitte. Weicht die Lage der Fassadenmitte von dieser Stelle ab, ist die Bezugshöhe EFH dem Gefälle bzw. der Höhendifferenz zur jeweiligen Nachbarmarke entsprechend zu interpolieren.

Die Fertigniveauhöhe des Erdgeschosses kann von der festgesetzten oder ermittelten Bezugshöhe EFH um 30 cm nach oben oder unten abweichen.

## **A4 Bauweise**

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- /Doppelhäuser und Hausgruppen
- ED: abweichende Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, maximale Gebäudelänge 20 m.

## **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## **A6           Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

## **A7           Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den hierfür festgesetzten Stellen zulässig.

Carports und offene Stellplätze sind ausnahmsweise auch auf den übrigen nicht mit Pflanzbindung pfg4 belegten Grundstücksflächen zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5m von der Verkehrsfläche.

Carports sind überdachte Stellplätze ohne Wände

## **A8           Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Plangebiet unzulässig.

In den Pfg5-Flächen (siehe Ziff. A14.2) sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

Offene Feuerstätten sind unzulässig.

## **A9           Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE in den Bereichen 1 und 2 bzw. 6 WE in den Bereichen 3 und 4 pro Wohngebäude beschränkt (siehe Planeinschrieb).

## **A10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

## **A11 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

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

Die Straßenbeleuchtung, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

In den gekennzeichneten Abschnitten der Erschließungsstraßen dürfen keine Ein- bzw. Ausfahrten zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden.

## **A12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **A12.1 FNL 1 Grünzug am Schießbach**

Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv gepflegte, nicht gedüngte Wiesenfläche mit einer waldartigen, randlichen Eingrünung zu gestalten. Ziel ist die Entwicklung eines wertvollen Lebensraummosaiks im Wechsel und Übergang zwischen Gehölz- und Wiesenflächen.

Die Gehölz- und Wiesenflächen einschließlich Rand- und Saumlinien stellen einen neuen hochwertigen Nahrungslebensraum für Fledermausarten dar.

Der vorhandene Unterwuchs ist für die Entwicklung der Gehölzfläche heranzuziehen und durch Gehölzpflanzungen mit Arten der Pflanzenliste 6 zu ergänzen. Zusätzliche Arten standortgerechter, heimischer Laubgehölze können gepflanzt werden. Die Kronenhöhe der Gehölze ist innerhalb der Abstandszone von 30 m zu Gebäuden durch Pflegemaßnahmen auf weniger als 20 m Höhe zur Optimierung der Solarenergienutzung zu begrenzen.

Retentionsmulden innerhalb der Wiesenflächen sind zulässig.

Der als Waldbiotop Nr. 7218-4175 kartierte Quellbereich 'Röhrlesbrunnen' ist zu sichern und der Schießbach als naturnahes Fließgewässer zu gestalten. Die Integration von fußläufigen Wegen in die Ausgleichsfläche ist zulässig. Alle Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Sie können in der Ausführungsplanung um bis zu 5m verschoben werden.

## **A12.2 FNL 2 vorgelagerte Gehölzfläche (Waldrand)**

Die öffentliche Grünfläche ist als strukturreicher, gestufte, dem Wald vorgelagerte Gehölzfläche zu gestalten. Die im Bestand vorhandene zweite Baumschicht und die Strauchschicht sind für die Waldrandentwicklung heranzuziehen und durch Pflanzungen mit Gehölzen der Pflanzenliste 6 zu ergänzen. Ca. 60 % der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen.

Die Kronenhöhe der Gehölze ist zur Optimierung der Belichtungsverhältnisse und der Solarenergienutzung durch Pflegemaßnahmen auf ca. 20 m zu beschränken. Bereits vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen. Eine gestufte Reduzierung der Kronenhöhe und ein sukzessiver Umbau in Laubwald ist langfristig auch in den unmittelbar angrenzenden Waldflächen anzustreben.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzen oder überstellten vorgelagerten Gehölzflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

## **A12.3 Außenbeleuchtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumhochdruckdampflampen zu verwenden. Seihe auch C7.

## **A13 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Geländemodellierungen und Anschüttungen sind nur bis zu 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig..

## **A14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **A14.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten**

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Es ist autochthones Pflanz- bzw. Saatgut zu verwenden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Die Beispielartenlisten für die Pflanzgebote sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

#### **pfg 1 - Spielplatz Mitte**

Pro 100 m<sup>2</sup> Spielbereichsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen.

#### **pfg 2 – Öffentliche Grünflächen und Baumquartiere entlang der Erschließungsstraßen**

Die öffentlichen Grünstreifen und Baumstandorte in oder angrenzend an die Erschließungsstraßen sind mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubgehölzen aus der Pflanzenliste 2 mit Stammumfang 18 / 20 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl und Darstellung der Baumstandorte ist verbindlich. Abweichungen bis max. 3 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig. Die Grünstreifen sind mit Landschaftsrasen aus regionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken sind in den öffentlichen Grünstreifen mit einer Breite von max. 5,00 m in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Mulden zur oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser sind an den im Grünordnungsplan dargestellten Bereichen in die öffentlichen Grünstreifen zu integrieren. Diese sind in einer Breite von mind. 1,0 m zzgl. 0,5 m Randfläche naturnah auszuformen sowie, wo erforderlich, mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus re-

gionalem Saatgut entsprechend § 29a NatSchG des Landes Baden-Württemberg anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

## **A14.2 Private Flächen mit Pflanzgeboten/-verpflichtungen**

### **pfg 3 – Hausgärten im Siedlungsbereich - lockere Durchgrünung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Pro angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit Stammumfang 18/20 der Pflanzenliste 3 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Obstgehölze wird Pflanzenliste 4 sowie die Verwendung von Sämlingsunterlagen empfohlen.
- An Grundstücksrändern, die unmittelbar an die Erschließungsstraßen grenzen, ist innerhalb einer 5-m Zone, gemessen ab Fahrbahn- bzw. Gehwegrand ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Der im Bebauungsplan dargestellte Baumstandort ist verbindlich. Abweichungen bis max. 5m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jedoch zulässig.
- Buntlaubige Gehölze sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### **pfg 4 - Hausgärten zwischen den Siedlungsbereichen - intensive Durchgrünung**

Die Gartenbereiche zwischen den Wohnquartieren sind als untergeordnete Grünzüge intensiv zu durchgrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Mindestens 50 % der Pflanzgebotsfläche sind mit Sträuchern der Artenliste 5 zu bepflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen mit einer Fläche von mind. 10 bis 20 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen aus Pflanzgebot 3 ist zulässig.
- Buntlaubige Gehölze sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- Verbindungswege vom Gebäude zu dem angrenzenden Fußweg sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Nicht zulässig sind befestigte Plätze oder Terrassen.

### **pfg 5 - Hausgärten im Waldrandbereich - intensive Durchgrünung**

Die Gartenbereiche, die an den Waldrand angrenzen, sind intensiv zu durchgrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Mindestens 40 % der Pflanzgebotsfläche sind mit Sträuchern der Artenliste 5 zu bepflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen mit einer Pflanzfläche von mind.

10 bis 20 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen aus Pflanzgebot 3 in der ca. 10 m breiten, rückwärtigen und zum Waldrand orientierten Zone ist zulässig. Zur Optimierung der Solarenergienutzung werden hierfür die im Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte empfohlen.

- Buntlaubige Gehölze sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

#### **pfg 6 – Dachbegrünung auf Nebengebäuden, Geschosshäusern und öffentlichen Gebäuden**

Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern sind in Flachdachbauweise zu erstellen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Werden Gebäude in Pult- oder Flachdachbauweise errichtet, sind diese ebenfalls extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 14 cm. Bei der Begrünung können Arten der Pflanzenliste 7 verwendet werden. (Siehe auch B 1.2)

### **A15 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 21 BauGB)

Auf der Grundlage von §45 b Abs. 3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 1.1.1999 sollen in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden.

Dachflächenwasser sind über Rückhaltesysteme ohne Klärung in die geschlossene Regenwasserleitung einzuleiten (Retentionszisternen). Der Rückhalteraum muss dauerhaft gewährleistet sein. Zur Dimensionierung der Zisternen siehe B8

Die straßenbegleitenden Mulden zur Sammlung und Ableitung von Regenwasser sowie die Mulden zur Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers sind in den öffentlichen Grünflächen integriert (siehe A3)

### **A16 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **A17 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Calw dienen der Sicherstellung der Grundstücksentwässerung. Sie können überbaut werden, wenn keine Lasteinflüsse oder sonstige nachteilige Auswirkungen entstehen.

# **B**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1**      **Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1**      **Dachform /-neigung**

Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer und Zeltdächer gemäß Planeinschrieb. Sonderdachformen können aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb:  
Pultdach 10 bis 22 °  
Satteldach bzw. Zeltdach 20 bis 40 °

Pultdächer dürfen nur parallel zum Gelände geneigt sein, die Traufe ist talseitig anzuordnen.

Freistehende Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern sind in Flachdachbauweise zu erstellen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### **B1.2**      **Dachdeckung**

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen könnten, sind nicht zulässig.

Freistehende Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern sind in Flachdachbauweise zu erstellen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Werden Gebäude in Flachdachbauweise errichtet, sind diese ebenfalls extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 14 cm. Bei der Begrünung können Arten der Pflanzenliste 7 verwendet werden. (Siehe A 14.2 pfg 6)

## **B2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B2.1 Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze**

Hofflächen, Erschließungswege, Zufahrten, Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Wassergebundenen Decken, Schotterrassen o.ä. zu befestigen. Terrassen auf den privaten Grundstücken können bis zu einer Gesamtfläche von maximal 16 m<sup>2</sup> wasserundurchlässig ausgeführt werden,

### **B2.2 Öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege**

Die Zufahrten über öffentliche Grünflächen sind mit den Belägen und Materialien der angrenzenden öffentlichen Gehwege auszuführen (siehe auch B6).

## **B3 Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedigungen mit eingezogenem Maschendraht zulässig.

Zur Nachbargrenze oder öffentlichen Fläche (**siehe auch A12**) sind Stützmauern bis max. 50 cm darüber hinaus lediglich Böschungen bis maximal 1:2 zulässig.

## **B4 Geländemodellierungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Geländemodellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücken sind in den Bauvorlagen darzustellen. Für Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 50 cm Höhe und 100 m<sup>2</sup> Fläche ist das Kenntnissgabeverfahren erforderlich.

## **B5 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Müllbehälter sind durch Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

## **B6 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken gemäß § 37 Landesbauordnung BW wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

## **B7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## **B8 Zisternen zum Sammeln von Regenwasser von Dachflächen**

(§ 74 Abs. 3 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Gedrosselte Abflussmenge: Zulässige Regenabflussmenge: 0,20 l/s

Retentions-/Speichervolumen: 25-30 l/qm Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

## **C HINWEISE**

### **C1 Bodendenkmale**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

### **C2 Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

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).

### **C3 Geländeschnitte, Freiflächenplan**

Der Bauvorlage ist als Bestandteil des Lageplanes mindestens 1 Geländeschnitt beizufügen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil der Bauvorlage erforderlich.

## **C4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 45 a und b Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzvolumen für anfallendes Tageswasser zu bauen.

Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgt anzusetzen:

- Gartenbewässerung ca. 2 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und > 5 m<sup>3</sup>
- für Reinigungszwecke (Wäsche waschen)
  
- Für die endgültige Dimensionierung der Zisternen siehe auch B8.

## **C5 Schutz des Wasserhaushaltes und des Grundwassers**

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

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg ist davon auszugehen, dass die Ökosiedlung nach einer anstehenden Überprüfung in der Weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) zu liegen kommt (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg, schriftl. Mitteilung v. 15.04.2004).

Auf die in Wasserschutzgebieten einschlägigen Auflagen wird hingewiesen. Im Einzelfall gibt das Landratsamt Calw, Abteilung Umweltschutz, Auskunft.

## **C6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt über das Entsorgungssystem des Landkreises Calw.

Der Ruhedruck der Wasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 530 m ü. NN ausreichend und stellt sich nach der Wasserspiegelhöhe mit 558 m ü. NN ein. Höhergelegene Bauvorhaben benötigen eine private Druckerhöhungsanlage oder müssen mit dem entsprechend geringeren Wasserdruck vorlieb nehmen. Die entsprechenden Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien der Stadtwerke Calw, bzgl. der Wasserversorgung, sind vom Bauherrn einzuhalten.

## **C7 Straßenbeleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Des Weiteren sollten die Leuchten so konstruiert sein, dass die Abstrahlung von Licht nach oben so gering wie möglich ist. Siehe auch A 12.3

## **C8 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 organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen nur in Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

## **C9 Fassadenbegrünung**

Als weitere Begrünungsmaßnahmen werden Dach- und Fassadenbegrünung mit der Verwendung von geeigneten Arten empfohlen.

## **C10 Geologie**

Im Plangebiet stehen unter einer Hangschuttdecke unbekannter Mächtigkeit möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Oberen Buntsandsteins an, was zu Erdschwerenissen beim Aushub führen kann. Andererseits kommen im Oberen Buntsandstein vereinzelte Violett-Horizonte mit nur sehr geringer Festigkeit vor.

## **C11 Besonnung**

Im Bereich 1.3b sowie 2.3 ist, infolge der Verschattung durch den Wald, keine nach DIN 5034 ausreichende Besonnungsdauer zu erwarten (Bäume werden in DIN 5034 am 17. Januar als lichtundurchlässig behandelt. Die DIN 5034 hat eine Berechnung ausschließlich für den Zeitpunkt 17. Januar zum Gegenstand. Sie trifft dabei keine Aussagen über die reale Besonnungsdauer).

## **C12 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über das Hydrantennetz (Württembergische Schachthydranten) sicherzustellen. Für das Wohngebiet ist eine Wasserversorgung für Löschzwecke von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich.

# **D VERFAHRENSMERKMALE**

## **Beschlüsse**

1. Der Gemeinderat hat die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 18.05.2004 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
2. Aufgestellt aufgrund des erneuten Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Calw vom 18.05.2004. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Gemeinderat hat am 18.05.2004 den auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans "Ökosiedlung Wimberg" und die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2004 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Der Gemeinderat hat am 25.11.2004 den geänderten Bebauungsplanentwurf „Ökosiedlung Wimberg“ beschlossen und eine verkürzte erneute Auslegung bestimmt.
6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Ökosiedlung Wimberg“ am 25.01.2005 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan "Ökosiedlung Wimberg" und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 25.01.2005 beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Calw, den

Der Oberbürgermeister  
(Siegel)

## Verfahren

1. Die von den Planungen berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.04.2004 aufgefordert worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist, auf anderer Grundlage, gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bereits am 27.07.1999 in einer Informationsveranstaltung erfolgt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ökosiedlung Wimberg" mit seiner Begründung, dem Grünordnungsplan und die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.06.2004 bis einschließlich 12.07.2004 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist am 28.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die von den Änderungen der Planungen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.2004 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.07.2004 aufgefordert worden.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans "Ökosiedlung Wimberg" mit seiner Begründung, dem Grünordnungsplan und die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 13.12.2004 bis einschließlich 30.12.2004 erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 + 3 BauGB). Die verkürzte öffentliche Auslegung ist am 03.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Calw, den

Der Oberbürgermeister  
(Siegel)

## Anzeige / Bekanntmachung

1. Der Bebauungsplan "Ökosiedlung Wimberg" mit der beigefügten Begründung und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt und dem Regierungspräsidium angezeigt.
2. Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
3. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Ökosiedlung Wimberg" und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Calw, den

Der Oberbürgermeister  
(Siegel)

# E ANHANG PFLANZENLISTEN

## Pflanzenliste 1 - Kleinkronige straßenbegleitende Laubbäume (H < 10m)

botanischer Name	deutscher Name
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

## Pflanzenliste 2 - Mittelgroße straßenbegleitende Laubbäume (H < 20m)

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten, z.B. 'Cleveland'	Spitzahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus communis 'Beech Hill' / calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten, z.B. 'Rancho', 'erecta'	Winter-Linde
Ulmus Hybride 'New Horizon'	Ulme

## Pflanzenliste 3 - Bäume für die Hausgärten

botanischer Name	deutscher Name
<b>kleinkronige Laubbäume (H &lt; 10m):</b>	
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
<b>mittelkronige Laubbäume (H &lt; 20m):</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Hybride 'Dodoens'	Ulme

**Pflanzenliste 4 - Obstbäume**

<b>Tafeläpfel:</b>	<b>Tafelbirnen:</b>
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trevoux
Goldrenette von Blenheim	Gute Graue
Berlepsch	Gellerts Butterbirne
Boskoop	Alexander Lukas
Brettacher	Conference
Glockenapfel	<b>Mostbirnen:</b>
Jakob Fischer	Gelbmöstler
Rote Sternrenette	Grüne Jagdbirne
Rotfelder Kurzstiel (Lokalsorte)	Palmischbirne
<b>Mostäpfel:</b>	Schweizer Wasserbirne
Bohnapfel	<b>Süßkirschen:</b>
Hauxapfel	Büttners Späte
Kardinal Biea	Regina
Maunzenapfel	Hedelfinger
<b>Zwetschgen:</b>	Spitze Braune
Bühler Frühzwetschge	<b>Sauerkirschen:</b>
Hauszwetschge	Beutelsbacher Rexelle
<b>Walnüsse:</b>	Koröser Weichsel
Nr. 26	Karneol
Nr. 139	

**Pflanzenliste 5 - Großsträucher und Sträucher**

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier in Sorten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa in Sorten	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Pflanzenliste 6 - Gehölze für Pflanzungen in den Ausgleichsflächen

botanischer Name	deutscher Name
<b>Sträucher</b>	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<b>Bäume</b>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

### Pflanzenliste 7 - Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

botanischer Name	deutscher Name
<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Calamintha acinos</i>	Steinquendel
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Festuca glauca</i>	Blauschwingel
<i>Festuca ovina spec.</i>	Schafschwingel
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Iris germanica</i>	Schwertlilie
<i>Iris tectorum</i>	Dach-Iris
<i>Poa compressa</i>	Flaches Rispengras
<i>Poa prat. ssp. angustifolia</i>	Wiesenrispengras
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cyaneum</i>	Rosenteppichsedum
<i>Sedum f. 'Weihenstephaner Gold'</i>	Goldsedum
<i>Sedum reflexum</i>	Felsensedum
<i>Sedum rupestre</i>	Felsensedum
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Sedum
<i>Thymus serpyllum</i>	Feld-Thymian