



GROSSE KREISSTADT CALW

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Alzenberg Nord-Ost, 3. Änderung", Calw-Alzenberg

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha. Er ist im Lageplan mit schwarzem, unterbrochenem Band abgegrenzt.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 (Ausnahmen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 3, 4 und 5 BauNVO, das sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

III.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

III.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der der maximalen Firsthöhe (FH) über Normal Null (NN) begrenzt (siehe dazu Planeinschrieb im zeichnerischen Teil).

Die Firsthöhe wird als Oberkante des Firstabschlusses definiert.

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

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die Bauweise ED festgesetzt: offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen.

III.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

III.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

III.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.

III.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

III.5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist einzuhalten.

III.5.2 Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

III.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

III.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

III.6.2 Für Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 5,00 m, für Carports 2,00 m. Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.

III.7 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

III.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude ist in der Nutzungsschablone auf max. 2 festgesetzt.

III.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

III.9.1 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 vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

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

III.9.2 Private Wege, Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen; 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.

IV. Örtliche Bauvorschriften

IV.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

IV.1.1 Zulässig sind Sattel- (auch sog. versetzte Satteldächer), Walm- und Zeltdächer.

IV.1.2 Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

IV.1.3 Die Dachdeckung ist mit Ziegeln der Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit auszuführen.
Ausnahme: begrünte Dachflächen.

IV.1.4 Dachflächen aus unbeschichtetem Blei, Kupfer oder Zink sind nicht zulässig.

IV.1.5 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig und müssen von den Giebelseiten (Dachvorsprung) einen Abstand von mindestens 1,50 m und untereinander von mindestens 1,50 m einhalten. Zwischen den Dachaufbauten und dem First bzw. dem Trauf müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.

IV.1.6 Pro Gebäudeseite ist max. ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen, jedoch nicht mehr als 5,00 m.

IV.2 Doppelhäuser (§ 74 (1) 1 LBO)

Doppelhäuser sind in ihrer Dachfarbe, Dachdeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

IV.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen des Nachbarrechts (siehe dazu auch IV.4 / Stützmauern).

IV.4 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände (§ 74 (1) 3 LBO)

IV.4.1 Auf die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1 (45°) zu verziehen.

IV.4.2 Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

IV.5 Zisternen zum Sammeln von Regenwasser von Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Es wird darauf hingewiesen, dass in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter III.9.1 eine Festsetzung unter Bezugnahme auf § 74 (3) 2 LBO enthalten ist: „Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen“.

IV.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird erhöht. Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 private Stellplätze herzustellen.

V. Hinweise

V.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden.

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung der Frist zugestimmt wird (§ 20 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

V.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Außerhalb der bebauten Gebiete gibt es nicht nur archäologische, sondern auch gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützte Objekte der Bau- und Kunst-
denkmalpflege. Meist und insbesondere handelt es sich dabei um Klein- und
Flurdenkmale, wie zum Beispiel Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenz-
steine oder auch Kapellen oder ältere Brückenanlagen.

Selbst wenn diese Objekte noch nicht in der Denkmalliste erfasst sind, sind sie als Kulturdenkmale zu behandeln, sofern sie Kulturdenkmaleigenschaften besitzen. Ob diese Eigenschaften im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, wäre jeweils und im Bedarfsfall mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, zu klären. Immer sind bauliche Eingriffe im Bereich von Kulturdenkmalen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26, abzustimmen.

V.3 Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück 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).

V.4 Wasserversorgung

Die EnCW weist darauf hin, dass das zur Bebauung vorgesehene Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden kann. Das Grundstück ist über eine vorverlegte Leitung ins Grundstück angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist der bestehende Wasserschacht im Stich.

V.5 Gasversorgung

Die EnCW weist darauf hin, dass sich im Bebauungsplangebiet keine Gasleitungen der ENCW Gasversorgung befinden. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Eine Erweiterung erfolgt nur bei Kundeninteresse unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

V.6 Stromversorgung

Die EnCW weist darauf hin, dass die elektrische Versorgung des Flst. Nr. 4012/43 vom vorhandenen Kabelnetz im Höhenring erfolgen kann.

V.7 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Dabei können hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmennutzung die Kenntnisse des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

V.8 Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Es wird empfohlen auf Düngung sowie auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

V.9 Bepflanzung von Grünflächen

Es wird empfohlen, die Grünflächen auf den privaten Grundstücken mit einer ganzjährigen Vegetationsbedeckung gärtnerisch zu gestalten und vorrangig mit standortgerechter, einheimischer Artenauswahl zu bepflanzen (siehe dazu V.10 Pflanzliste).

V.10 Pflanzliste*Sträucher, Hecken*

Hainbuche, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Hasel, Faulbaum, Vogelkirsche, Schlehe, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und regionaltypische Obstsorten.

Baumpflanzungen

Gewöhnliche Esche, Espe, Sommerlinde, Berg-Ulme, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Walnuss, Holzapfel, Vogel-Kirsche, Pflaume / Zwetschge, Holzbirne, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Hochstamm-Obstbäume in landschaftstypischen Sorten.

Ausgefertigt:

Calw, den 27.06.2013




(Ralf Eggert)
Oberbürgermeister