



GROSSE KREISSTADT CALW

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche

Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Grüner

Weg, 1. Teiländerung“, Calw-Heumaden

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- 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 vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014.
- 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 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Planteile I und II. Planteil I liegt an der Straße Sonnenhalde und umfasst einen Teil des Flst. Nr. 2532 und einen kleinen Teil des Flurstücks 2525.

Planteil II umfasst das Flst. Nr. 2534 und einen kleinen Teil des Flurstücks 2524. Das Grundstück grenzt im Nordosten an die Breite Heerstraße und im Südosten an den Grünen Weg.

Die Planteile sind mit einem 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)

III.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

III.1.1.2 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. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

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

Je nach Eintrag in die Nutzungsschablone bestimmt sich die Firsthöhe

- im Planteil I über die Höhen der angrenzenden nördlichen öffentlichen Erschließungsfläche (Gehweg) an der Grundstücksgrenze plus einem in der Nutzungsschablone festgelegten Höhenmaß. Die Bezugshöhe wird gemessen in Gebäudemitte,

oder

durch die Festsetzung der der maximalen Firsthöhe (FH) über Normal Null (NN) (siehe dazu Festlegung in der Nutzungsschablone) im Planteil II.

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 E festgesetzt: offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung 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 1,00 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.

III.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

III.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

III.5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zulässig.

III.6 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

III.7 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.8 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesen.

III.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der Breite Heerstraße ist im zeichnerischen Teil eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) ausgewiesen.

III.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

III.10.1 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.10.2 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.

III.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung ist durch Einschrieb angegeben.
Als Ausnahme können Stellplätze und Carports zugelassen werden.

IV. Örtliche Bauvorschriften

IV.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer, mit einer Dachneigung von 0°. Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 5° können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,50 m nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung von Dachaufbauten muss in blendfreiem Material erfolgen.

Dachgestaltung von Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Garagen sind mit Flachdächern mit Dachneigungen von 0 bis 5° zu versehen.

IV.2 Einfriedigungen, Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände (§ 74 (1) 3 LBO)

IV.2.1 Zu den Erschließungsstraßen sind Einfriedigungen/Stützmauern allein sowie in Kombination miteinander bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Mit Stützmauern ist ein Abstand von mind. 0,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen des Nachbarrechts.

IV.2.2 Auf die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1 (45°) zu verziehen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter III.10.1 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.4 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 Kunstdenkmalpflege. Meist und insbesondere handelt es sich dabei um Klein- und Flurdenkmale, wie zum Beispiel Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine 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 Kulturdenkmälern 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 abzuschleifen. 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 enge 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 Versorgung mit Erdgas

Die ENCW weist darauf hin, dass sich im Planteil I (Sonnenhalde) keine Erdgasleitung der EnCW befindet. Im Randbereich des Bebauungsplangebiets Planteil II (Breite Heerstraße) befinden sich Erdgasleitungen der EnCW.

V.5 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.6 Pflanzliste).

V.6 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 30.04.2014




(Ralf Eggert)
Oberbürgermeister