



GROSSE KREISSTADT CALW

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche

Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Gänsacker I, 2. Änderung“, Calw-Stammheim

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- I.2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
- 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,62 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)

III.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO) i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Anlagen nach § 3 Abs. 3 (Ausnahmen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Die Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) ist so lange unzulässig, bis die zur Erschließung notwendige öffentliche Verkehrsfläche vollständig hergestellt ist.

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 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 maximalen Firsthöhe begrenzt (siehe dazu Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil):

Maximale Firsthöhe (FH) über Normal Null (NN)

Je nach Eintrag in die Nutzungsschablone bestimmt sich die Firsthöhe über NN

- im WR über die Höhen der angrenzenden Erschließungsflächen an der Grundstücksgrenze plus dem in der Nutzungsschablone festgelegten Höhenmaß. Die Bezugshöhe wird jeweils gemessen in Gebäudemitte,

- im WA über eine durch das bestehende Gelände definierte Bezugshöhe. Die Firsthöhe wird ermittelt, in dem man die NN-Höhe des bestehenden Geländes an dem Gebäudeeck (beispielhaft mit Pfeil markiert) mit der größten Bestandsgeländehöhe (NN-Höhe) bestimmt und mit dem in der Nutzungsschablone festgelegten Maß addiert.

Die Firsthöhe wird als Oberkante des Firstabschlusses definiert.

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

- a) Bauweise E: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zugelassen.
- b) Bauweise ED: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

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

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

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 Garagen und Carports sind im WR nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der in der Planzeichnung für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

III.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss im Zufahrtsbereich mind. 4,0 m, ansonsten mind. 1,0 m betragen.
Der Abstand von Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss im Zufahrtsbereich mind. 2,0 m, ansonsten mind. 1,0 m betragen.

III.5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen.

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

Im WR ist die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude in der Nutzungsschablone auf max. 2 festgesetzt.

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

III.7.1 Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

III.7.2 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

III.7.3 Die Straßenbeleuchtung, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

III.7.4 Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Fußweg dient zur fußläufigen Verbindung des Wohngebiets mit dem Außenbereich.

III.8 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 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 Regen- oder Mischwasserkanal anzuschließen.

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

III.9.2 Das auf den privaten Grundstücken sonst anfallende Niederschlagswasser ist in die Grünflächen der privaten Grundstücke selbst zu versickern. Die Versickerung hat breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

III.9.3 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.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der ENCW zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

III.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

III.12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-c BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den überbaubaren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Grünlandextensivierung und Neuanlage von Streuobst und kleiner Gehölzinsel auf Flurstück 1054, Gemarkung Stammheim.

Es sind standortgerechte, regionaltypische, heimische Obstbaum-Hochstämme (regionale Sorten) als Solitärbäume zu verwenden. Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.

IV. Örtliche Bauvorschriften

IV.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

IV.1.1 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer (auch sog. versetzte Sattel- und Pultdächer) und Zeldächer.

- 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.
Ausnahmen:
- begrünte Dachflächen,
 - Pult- oder Zeltdächer können auch mit abweichenden Materialien eingedeckt werden (z.B. beschichtetes Metall-Stehfalz-Material). Das Farbspektrum rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit ist einzuhalten.
- IV.1.4 Dachflächen aus unbeschichtetem Blei, Kupfer oder Zink sind nicht zulässig (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- IV.1.5 Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30° zulässig.
- IV.1.6 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig und müssen von den Giebelseiten (Dachvorsprung) einen Abstand von mindestens 1,50 m (bei Doppelhäusern 1,00 m) und untereinander von mindestens 1,50 m einhalten. Zwischen den Dachaufbauten und dem First bzw. dem Trauf müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.
- IV.1.7 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, Stützmauern, Geländeaufschüttungen, -abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)
- IV.3.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen/Stützmauern allein sowie in Kombination miteinander bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mit Stützmauern ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum Fahrbahnrand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen des Nachbarrechts.
- IV.3.2 Auf die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1 (45°) zu verziehen.

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 Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Kochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 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 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 (Grund-) Wasserschutz

Das Landratsamt weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III B, des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Calw vom 15.7.2015 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnengruppe Schleiftal der Stadt Calw-Stammheim liegt.

V.5 Geotechnik

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB, weist darauf hin, dass der Untergrund im Plangebiet aus Gesteinen des Unteren Muschelkalks und der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) besteht. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungsercheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Es werden, bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger

öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am GLRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

V.6 Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, weist darauf hin, dass aus bodenkundlicher Sicht und aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bestehen. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen keine Einwendungen. Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.

V.7 Wasser- und Gasversorgung

Die ENCW weist darauf hin, dass keiner der ausgewiesenen Bauplätze an die Wasserversorgung angeschlossen ist. Im Zuge der Erschließung müssen die einzelnen Hausanschlüsse an dem bestehenden Wasserschacht angeschlossen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im Finkenweg 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.8 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Grünlandextensivierung und Neuanlage von Streuobst und kleiner Gehölzinsel auf Flurstück 1054, Gemarkung Stammheim.

Es sind standortgerechte, regionaltypische, heimische Obstbaum-Hochstämme (regionale Sorten) als Solitäräume zu verwenden. Pflanzqualität: 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.

V.8 Pflanzliste

Zur Bepflanzung der Grundstücke werden folgende Arten empfohlen:

Feldgehölze/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, Obstbäume in
landschaftstypischen Sorten.

Ausgefertigt:

Calw, den 15.12.2017



(Ralf Eggert)
Oberbürgermeister