



GROSSE KREISSTADT CALW

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Georg-Dörtenbach-Weg", Calw-Wimberg

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.
- 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,5 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.

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig: Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, das sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 und 18 BauNVO)

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

Die maximalen Firsthöhen (FH) sind entsprechend den topografischen Gegebenheiten des Plangebiets grundstücksbezogen festgesetzt.

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

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

oder

- 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 einem im jeweiligen Plangebiet festgelegten Maß addiert.

Da sich die geplanten Grenzen und somit die Lage der Gebäude verschieben können, müssen die max. Firsthöhen gegebenenfalls interpoliert werden.

Die Firsthöhe wird als Oberkante des Firstabschlusses definiert.

III.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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)

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

III.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen ist bis zu 1,50 m zulässig, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind und ein Mindestabstand von 2,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

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. Abweichungen bis maximal 10° sind zulässig.

III.5.2 Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zu-

lässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

III.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung Stahläckerweg / Theodor-Seybold-Straße ist zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

III.7 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

III.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen/Carports festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der als Leitungsrecht festgesetzten Fläche wird die Zulässigkeit auf überdachte Stellplätze (Carports) beschränkt.

III.7.2 Freistehende schallemittierende Nebenanlagen, die zur Energieerzeugung dienen (z.B. Luft-Wärmepumpen), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht innerhalb der seitlichen Grenzabstände zulässig.

III.7.3 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

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

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

III.9 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.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 regenwasserführenden Kanal anzuschließen.

Die Retentionszisterne 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 Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III.11.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

III.11.2 Innerhalb des Leitungsrechts ist eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt. Die Zulässigkeit wird hier auf überdachte Stellplätze (Carports) beschränkt.

III.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist innerhalb des 3 – 5 m breiten Streifens zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze je ein Obst- oder Laubbaum nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Entwicklungs- bzw. Erziehungspflege ist über mindestens 10-15 Jahre durchzuführen und die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

IV. Örtliche Bauvorschriften

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

IV.1.1 Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Zeltdächer gemäß Nutzungsschablone. Im WA 2 sind nur Satteldächer zulässig.

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 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 ist einzuhalten.
- 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 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- IV.2 Doppelhäuser (§ 74 (1) 1 LBO)
- IV.2.1 Doppelhäuser sind in ihrer Dachfarbe, Dachdeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- IV.2.2 Für die Doppelhäuser werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Abweichende Dachformen und andere Dachneigungen (im Rahmen der Festsetzungen) sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.
- IV.3 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeaufschüttungen, -abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)
- IV.3.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelten für Einfriedungen und Stützmauern folgende Höhenbeschränkungen:
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig,
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig,
 - eine Kombination von Stützmauer und Einfriedung ist zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; dabei darf die max. Höhe der Stützmauer 0,90 m betragen.

Als Bezugspunkt für die Höhen gilt die Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

An Stützmauern anschließende Höhenunterschiede sind im Verhältnis von

mind. 1 : 1 (45°) zu verziehen oder abzutreten.

Mit Stützmauern sind folgende Abstände einzuhalten:

- Mind. 0,50 m zum Fahrbahnrand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- Mind. 0,20 m zur Kante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs.

Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtige Materialien sind als Einfriedigungsmaterial nicht zugelassen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

- IV.3.2 Auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Verhältnis von mindestens 1 : 1 (45°) zu verziehen.

IV.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird erhöht. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 private Stellplätze herzustellen.

V. Hinweise

V.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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 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 Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

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

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 Pflanzliste).

V.6 Wasserversorgung

Die ENCW weist darauf hin, dass die Versorgung der geplanten Häuser im WA 1 über die vorhandene Versorgungsleitung / Wasserschacht im

Stahläckerweg möglich ist. Die Versorgung des WA 2 und WA 3 erfolgt analog über die Theodor-Seybold-Straße bzw. Georg-Dörtenbach-Weg.

V.7 Stromversorgung

Im Stahläckerweg, Theodor-Seybold-Straße und Georg-Dörtenbach-Weg befinden sich bereits 0,4-kV-Erdkabelleitungen. Die Versorgung der geplanten Gebäude mit elektrischer Energie kann aus dem bestehenden Erdkabelnetz erfolgen.

V.8 Erdgasversorgung

Im Georg-Dörtenbach-Weg und Stahläckerweg befinden sich Erdgasleitungen der ENCW.

Zur Versorgung der Bauvorhaben in der Theodor-Seybold-Straße wäre es notwendig, die Gasleitungen zu verlängern. Die Verlegung von Gasleitungen wird von der ENCW unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

V.9 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass das Plangebiet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation befindet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

V.10 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durch-

zuführen,

b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,

d) außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

V.11 Pflanzliste

Sträucher, Hecken

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

Baumpflanzungen (3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18)

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 ..26.05.2017.....



(Ralf Eggert)
Oberbürgermeister