

**Landkreis**

**Calw**

STADT ALTENSTEIG



**Bebauungsplan  
„Halde II – 1. Änderung“**

**auf**

**Gemarkung Berneck**



# Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu den örtlichen Bauvorschriften

## „Halde II – 1. Änderung“

### Allgemeines / Einleitung

Am nordwestlichen Ortsausgang von Berneck in Richtung Gaugenwald liegt oberhalb der K 4371 entlang der Calwer Strasse das Baugebiet Halde II. Der Bebauungsplan „Halde II“ der über diesen Bereich die bauplanerischen Festsetzungen regelt wurde vom Landratsamt Calw am 28.03.2001 genehmigt.

Im Laufe der Jahre wurde das Plangebiet bis auf 3 Bauplätze vollständig bebaut. Bei der Stadt Altensteig wurde eine Anfrage zu dem noch unbebauten Bauplatz 254/7 eingereicht. Der Bauinteressent wollte ein Einfamilienwohnhaus mit einem flach geneigten Pultdach errichten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2000 hat der Gemeinderat und die Verwaltung der Stadt Altensteig in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-42° festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls nur Satteldächer mit einer Neigung von 20-25° zulässig.

Da eine veränderte Ausführung der Dachform gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans ohne eine Änderung des Bebauungsplans auf die schnelle nicht möglich war, hat der Interessent seine Anfrage leider zurück gezogen und sich für ein Bestandsobjekt in einer anderen Stadt entschieden.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich die Gestaltung der Wohnhäuser stark verändert. Zum einen haben sich die Ansprüche und Wünsche der Bauherren verändert und zum anderen sind aufgrund der Nutzung von Sonnenenergie weitere Dachformen und Fassadengestaltungen unumgänglich geworden.

Die Verwaltung der Stadt Altensteig hat in Zusammenarbeit mit dem Gemeinde- und Ortschaftsrat überlegt zur künftigen besseren Vermarktung der noch drei verbleibenden Bauplätze weitere Dachformen zuzulassen. Die damit verbundene Auflockerung im Plangebiet wird grundsätzlich begrüßt. Durch die Zulassung weiterer Dachformen könnte auch die Attraktivität der beiden Bauplätze direkt an der Kreisstrasse gesteigert werden. Für die Zulassung weiterer Dachformen in einem Teil des Plangebiets ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

### Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es den Ansprüchen und Wünschen der Bauherren hinsichtlich der Gestaltung Ihrer Wohnhäuser und den heutigen Standards im Zusammenhang mit der Nutzung von Sonnenenergie gerecht zu werden. Außerdem ist damit eine Auflockerung der Bauweise im Plangebiet verbunden, die grundsätzlich

begrüßt wird. Ziel und Zweck der Planung ist es auch durch die Änderung des Bebauungsplans die Attraktivität der Bauplätze zu steigern und dadurch bessere Voraussetzungen für die Vermarktung zu schaffen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden lediglich die Traufhöhen und Firsthöhen der neuen Dachformen festgesetzt.

### **Örtliche Bauvorschriften**

In den örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit der neuen Dachformen mit den dazugehörenden Dachneigungen aufgenommen.

### **Die Änderungen im Einzelnen**

Für die Hauptgebäude sind neben den bereits zulässigen Satteldächern künftig auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Die Traufhöhen, Firsthöhen und Dachneigungen werden für die neuen Dachformen neu festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen für Satteldächer werden nicht geändert.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet des Bebauungsplan ist im rechtskräftigen (FNP) Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ enthalten und wurde deshalb zwangsläufig daraus entwickelt. Außerdem liegt der Planbereich der Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Halde II“.

### **Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. der §§ 10 und 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Planfläche beträgt 21 a 63 qm und liegt somit unter den zulässigen 2 ha.

### **Bezeichnung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Halde II - 1. Änderung“.

### **Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Bauplätze 254/8 und 254/9 direkt von der K 4371 / Calwer Strasse aus und für den Bauplatz 254/7 von der Strasse In der Halde aus.

Neue verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sowie die dazu gehörenden privaten Hausanschlüsse sind bereits vorhanden. Neue Erschließungsmaßnahmen fallen deshalb auch hier nicht an.

### **Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, sowie eine zusammenfassende Erklärung ist nach § 13 und 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung unter 2 ha nicht erforderlich.

Dies trifft auf den Bebauungsplan „Halde II – 1. Änderung“ zu.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz / weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 21 a 63 qm.

#### **Anerkannt:**

Stadt Altensteig  
Rathausplatz 1  
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

#### **Ausgestellt:**

Büro für Vermessung  
Bauleitplanung und  
Geoinformation  
Michael Nothacker  
Karlstraße 16  
72213 Altensteig

Altensteig, den 25.02.2013

-----  
72213 Altensteig, den .....

Tel.: 07453 / 9461133

-----  
Ergänzt, den

Tel.: 07453 / 8380

E-mail: mnothacker@t-online.de

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan

### „Halde II - 1. Änderung“

#### A Allgemeine Angaben

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 und § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Dieses trifft auch auf den Bebauungsplan „Halde II – 1. Änderung“ zu.

#### B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	27.08.1997	(BGBl. 1 S 2131)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	30.01.1990	
Planzeichenverordnung		vom	18.12.1990	

#### C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

##### 1 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

###### Maximale Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe (TH) darf gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut folgende Höhen nicht überschreiten:

Bei II VG	Satteldach (SD)	= Traufhöhe (TH)	= max. 3,75m
Bei II VG	Pultdach (PD)	= Traufhöhe (TH)	= max. 5,50m
Bei II VG	Pultdach gegenläufig (PD)	= Traufhöhe (TH)	= max. 5,50m
Bei II VG	Flachdach begrünt (FD)	= Traufhöhe (TH)	= max. 5,75m

Siehe Schemaschnitte auf dem Lageplan zum Bebauungsplan.

###### Maximale Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe (FH) darf gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Dachfirstes folgende Höhen nicht überschreiten:

Bei II VG	Satteldach (SD)	= Firsthöhe (FH)	= max. 8,80m
Bei II VG	Pultdach (PD)	= Firsthöhe (FH)	= max. 8,80m

Bei II VG Pultdach gegenläufig (PD) = Firsthöhe (FH) = max. 8,80m  
Bei II VG Flachdach begrünt (FD) = Firsthöhe (FH) = max. 5,75m

Siehe Schemaschnitte auf dem Lageplan zum Bebauungsplan.

## **2 Geltungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 254/7, 254/8, 254/9 und 254/18.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 21 a 63 qm.

## **3 Hinweis:**

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Halde II“ bleiben bestehen. Es werden keine weiteren Änderungen durchgeführt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung nahtlos und harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt.

# Örtliche Bauvorschriften

## zum Bebauungsplan

### „Halde II - 1. Änderung“

#### **A Allgemeine Angaben**

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Halde II – 1. Änderung“ erlassen (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

#### **B Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung

LBO vom 01.03.2010

#### **C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

##### **1 Äußere Gestaltung der Wohngebäude**

###### **1.1 Dachformen**

Zulässig sind:

(SD) Satteldächer

(PD) Pultdächer

(PD) gegenläufige Pultdächer

(FD) begrünte Flachdächer

###### **1.2 Dachneigungen**

Zulässig sind:

(SD) Satteldächer

(DN) Dachneigung = 35-42°

(PD) Pultdächer

(DN) Dachneigung = 15-20°

(PD) gegenläufige Pultdächer

(DN) Dachneigung = 15-35°

(FD) begrünte Flachdächer

##### **2 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

**Hinweis:**

Alle übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Halde II“ bleiben bestehen. Es werden keine weiteren Änderungen durchgeführt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung nahtlos und harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt.

**D Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:**

Alle Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplan „Halde II“ bleiben bestehen. Weitere Hinweise werden nicht aufgenommen.

**Anerkannt:**

Stadt Altensteig  
Rathausplatz  
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

**Aufgestellt:**

Büro für Vermessung  
Bauleitplanung und  
Geoinformation  
Michael Nothacker  
Karlstraße 16  
72213 Altensteig

Altensteig, den 25.02.2013

-----  
72213 Altensteig, den .....  
Tel.: 07453/9461133

-----  
Ergänzt, den  
Tel.: 07453/8380  
E-mail: mnothacker@t-online.de