

Landkreis

Calw

STADT ALTENSTEIG



Entwurf
Bebauungsplan
„Oberer Steigweg“
auf
Gemarkung Wart



Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

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

„Oberer Steigweg“

Allgemeines / Einleitung

Die Stadt Altensteig liegt im oberen Nagoldtal inmitten einer typischen Schwarzwaldlandschaft. Altensteig ist eine moderne Kleinstadt und ein dynamisches Unterzentrum mit einer gesunden Mischung aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie. Altensteig hat insgesamt 8 Stadtteile. In nordöstlicher Richtung etwa 3,5 km von der Kernstadt Altensteig entfernt liegt auf der Höhe der Stadtteil Wart. Wart ist ein idyllischer Stadtteil der noch von ländlichen, landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist und als Fremdenverkehrsgemeinde anerkannt ist.

Die auf dem städtischen Grundstück Flst. 654 in Wart bestehende „Halle Leitz“ wurde bislang vom Betriebshof sowie den örtlichen Vereinen als Lagerfläche genutzt. Durch Schaffung von Lagerflächen im Rahmen der Ertüchtigung eines bestehenden kommunalen Schuppens in Wart werden die Lagerflächen der baulich abgängigen „Halle Leitz“ künftig nicht mehr benötigt. Hier kann nun durch Abbruch der Halle die Fläche baureif gemacht und im Rahmen der Innenentwicklung als Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan über Flurstück 654 soll im Rahmen der Innenentwicklung nach Abbruch der Halle „Leitz“ Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf nach Wohnbauplätzen in Wart ist sehr hoch, da nur wenige private Baulücken vorhanden, jedoch nicht verfügbar sind. Das geplante kommunale Baugebiet „Hube II“ kann aufgrund des noch ausstehenden Grunderwerbs leider erst mittel- bis längerfristig erschlossen werden.

Vom Büro Thal in Altensteig wurde ein Gestaltungsvorschlag mit Aufteilung der Fläche in drei Baugrundstücke (Nr. 2 bis Nr. 4) ausgearbeitet (*siehe Anlage 2*). Danach könnten dort drei Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Größen von 677-815 m² entstehen. Grundstück Nr. 1 mit 426 m² bleibt als Grünfläche bestehen. Der Lärmpegelbereich schränkt dieses Grundstück in dessen Breite so ein, dass eine Bebauung nicht sinnvoll möglich ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Mehrzweckhalle wird eine Ergänzung des bereits vorliegenden Schallimmissionsgutachtens, welches im Rahmen des Bebauungsplans „Hube II“ erstellt wurde, erforderlich. Die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden dann im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll gemäß §§ 2 und 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, kann dieser im beschleunigten Verfahren ohne umfassende Umweltprüfung erfolgen. Lediglich eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange sind erforderlich.

Planungsrecht

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Schulbedarfsgelände“ (Baulinienplan), der die zulässige bauliche Nutzung nicht näher definiert. Für diese gilt daher aktuell das „Einfügen-Kriterium“ nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich dieses Bebauungsplans ist im rechtskräftigen (FNP) Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ mit 1. und 2. Änderung **als Wohnbaufläche ausgewiesen**. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit max. 1,00m über dem bergseitigen Gelände festgesetzt.. Eine Abweichung von ± 10 cm ist zulässig.

Folgende **Gebäudehöhen (GH)** Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) werden festgesetzt:

Satteldach:	TH max. 4,50m, FH max. 8,80m
versetztes Pultdach:	TH max. 5,50m, FH max. 8,80m
Pultdach:	TH max. 6,00m , FH max. 8,50m
Flachdach:	GH max. 6,00m

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf $II = I + I$ DG m.HB **festgelegt**.

Die Stellung/Firstrichtung der Gebäude **sind** entsprechend **dem** Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan **festgelegt**.

Es werden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **23.02.2021** beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) aufzustellen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Oberer Steigweg“.

Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt an den vorhandenen Straßen „Oberer Steigweg und „Unterer Steigweg“. Damit ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Flst. 654 soll im Rahmen des erstmaligen Ausbaus des „Oberen Steigwegs“ erneuert und damit sichergestellt werden.

Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter 2 ha überbaubarer Fläche nach § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen geschieht ein weiterer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Das Büro Schlegel und Thomas aus Tübingen wurde von der Stadt Altensteig mit der „Ermittlung der betroffenen Umweltbelange“ bzw. der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung beauftragt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schallimmissionen

Im Rahmen der von der DEKRA Automobil GmbH vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 12.05.2021 (Az: 551438088) wurden die im Bereich der neuen Bauflächen zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Nutzung einer Mehrzweckhalle rechnerisch ermittelt. Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan zum Bebauungsplan markiert. Das Plangebiet ist 2.630 m² groß.

Anerkannt:

Stadt Altensteig
Rathausplatz 1
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

72213 Altensteig, den

Tel.: 07453/9461-133
Fax.: 07453/9461-9133

Aufgestellt:

Geoingenieurbüro Thal
Dipl.-Ing.(FH)
Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Altensteig, den 11.03.2022

Tel.: 07453/8380
Fax.: 07453/2128

E- mail: altensteig@geoingenieurbuero.com

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Oberer Steigweg“

A Allgemeine Angaben

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

Eine „Ermittlung der betroffenen Umweltbelange“ wurde durch das Büro Thomas + Schlegel aus Tübingen durchgeführt. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Eine Schallimmissionsprognose bezüglich der Nutzung der Mehrzweckhalle wurde von der DEKRA Automobil GmbH erstellt. Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom **03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)**, zuletzt geändert vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom **21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**, zuletzt geändert vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenbeschränkung der Gebäudehöhe (maximale Traufhöhe bzw. maximale Firsthöhe) siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

2 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese entspricht der Fertigfußbodenhöhe (FFB).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH/FFB) wird mit max. 1,00m über dem bergseitigen Gelände festgesetzt.. Eine Abweichung von ± 10 cm ist zulässig.

Folgende **Gebäudehöhen (GH)**, Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) werden festgesetzt:

Satteldach:	TH max. 4,50m, FH max. 8,80m
versetztes Pultdach:	TH max. 5,50m, FH max. 8,80m
Pultdach:	TH max. 6,00m, FH max. 8,50m
Flachdach:	GH max. 6,00m

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

3 Maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe ist begrenzt.

Die maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Gemessen werden die Trauf- / Firsthöhen ab der festgelegten (EFH / FFB) Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

4 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die Gebäudeaußenwände des Hauptbaukörpers sind wie im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzt parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Für die dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen des Gebäudes zulässig.

6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Lageplan zum Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksteile zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) mit einer

maximalen Größe von 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Zusätzlich kann in diesem Bereich je Grundstück ein Gewächshaus bis zu einer Größe von 10 m³ errichtet werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien dienen, sind grundsätzlich überall zulässig (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO). Die Errichtung von Photovoltaikanlagen als selbständige Anlagen losgelöst von Haupt- und Nebengebäuden (sog. PV-Freiflächenanlagen) ist unzulässig.

8 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Vor Garagentoren und überdachte Stellplätzen ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen sind Einmündungen und Kreuzungsbereiche.

9 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1: Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch den Vorhabenträger sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Die Abbrucharbeiten, Rodung von Gehölzbeständen und Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten und der Baufeldräumung sind die vorhandenen Fledermauskästen an Bäumen in der Umgebung und zwei Nisthilfen für Nischenbrüter an einem Gebäude in der Umgebung anzubringen.

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Regenwasserableitung

Für die Aufnahme und Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Belagsflächen der Baugrundstücke ist ein getrenntes Leitungssystem zu erstellen, über den dieses Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden muss.

Maßnahme 3: Verwendung des Oberbodens

Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu

verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung).

Maßnahme 4: Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtemissionen, welche Insekten, Fledermäuse u.a. nachtaktive Tiere erheblich beeinträchtigen können, sind ausschließlich insektenfreundliche- und Streulicht vermeidende Beleuchtungen zu verwenden (Einsatz von Natriumdampf-hochdrucklampen, warm-weiße LED-Lampen für den Außenbereich).

11 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens, "Leitungsrecht", sind sonstige bauliche Anlagen, Bepflanzungen bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung durch die Stadt Altensteig zulässig (Breite des Leitungsrechts: ca. 3,0 m).

LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Altensteig

12 Pflanzbindung und Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Plangebiet vorhandenen und durch die Bebauung nicht beeinträchtigten Bäume sind nach Möglichkeit dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Die Neuanpflanzung von Nadelholzbäumen ist nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind erwünscht. Flachdachbegrünung für Garagen wird vorgeschrieben.

Diejenigen Bäume, die der geplanten Bebauung weichen müssen, müssen an anderer Stelle innerhalb des Planbereichs entsprechend der Artenliste neu angepflanzt werden. Sie sind ebenfalls dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch neue entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bebauung der Grundstücke nach DIN 18.910 – Schutz von Bäumen – zu behandeln.

13 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze (Amelanchier, Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Malus, Pyracantha, Pyrus, Stranvesia), dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn - Acer platanoides

Bergahorn - Acer pseudoplatanus

Schwarzerle - Alnus incana

Rotbuche - Fagus sylvatica

Esche - Fraxinus excelsior

Traubeneiche - Quercus petraea

Stieleiche - Quercus robur

Winterlinde - Tilia cordata

Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Bergulme - *Ulmus glabra*

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn - *Acer campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Traubenkirsche - *Prunus padus*
Mehlbeere - *Sorbus aria*
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
Elsbeere - *Sorbus torminalis*

Geeignete Straßenbäume:

Feldahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk'
Spitzahorn - *Acer platanoides* 'Cleveland'
Italienische Erle - *Alnus cordata*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* 'Atlas'
Stadtbirne - *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'
Stieleiche - *Quercus robur*
Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia* 'Brouwers'
Winterlinde - *Tilia cordata* 'Greenspire'
Silberlinde - *Tilia tomentosa* 'Brabant'
Kaiserlinde - *Tilia vulgaris* 'Pallida'

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Hundsrose - *Rosa canina*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Trauben-Holunder - *Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Schneeball - *Viburnum opulus*

Hochstämme müssen bei der Pflanzung einen Mindestumfang von 16-18 cm in 1m Höhe aufweisen.

14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch Freizeitlärm vorbelastet.

Bei Neubau von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,A} > 50\text{dB(A)}$ – Beurteilungszeitraum tags innerhalb der Ruhezeiten – ausschließlich an der östlichen- und südlichen Fassade zulässig.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH mit der Berichts-Nr. 244-86/A34757/551438088-B02 vom 29.06.2021.

15 Geltungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt.

Die Geltungsbereichsfläche beträgt 2630 m².

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Oberer Steigweg“

A Allgemeine Angaben

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Oberer Steigweg“ erlassen (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am **21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)**

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Wohngebäude

1.1 Dachform

Siehe Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

Zulässig sind

- (SD) Satteldächer
- (PD) Pultdächer
- (vPD) versetzte Pultdächer
- (FD) Flachdächer

1.2 Dachneigungen

Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung darf nur das Material in den Farben Rot bis Rotbraun und anthrazitfarbig verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung allgemein nicht zulässig. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2 Äußere Gestaltung der Garagen und Carports

2.1 Dachform / Dachneigung

Es sind Satteldächer (SD) und begrünte Flachdächer (FD) zulässig.

3 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden. Als Außenanstriche sind nicht abgetönte (= keine reinen Farben) oder glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten sowie die Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig. Dabei sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Sichtfelder an Straßen-einmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten. Zäune und Hecken dürfen hier eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.

Mauern sind in Naturstein oder als Trockenmauern aus Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

Einfriedungen aus geschlossenen Nadelgehölzen sind insgesamt unzulässig.

6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z. B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen müssen diese einen Abstand von 0,80 m einhalten.

Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

7 Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen i. S. d. § 11 LBO sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der festgesetzten Baugebiete bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² zulässig. Leucht-Reklame und Flächenwerbung/Videowände sind generell ausgeschlossen.

Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit nur eine Außenantenne bzw. ein Satelliten-Empfänger zulässig.

8 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum/öffentliche Gehwege aus nicht einsehbar sind.

9 Niederspannungsfreileitungen

Vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen ist die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

10. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen (§ 74 abs. 2 LBO).

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

1 Altlasten

Die Stadt Altensteig hat seit Juli 1999 für das Stadtgebiet ein Altlasterkataster, in welchem alle Altlasten und altlastverdächtigen Flächen eingezeichnet sind. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplans befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (im besonderen Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) soll geprüft werden. Dabei sind bei der Eignung zur Erdwärmennutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einzubeziehen.

Auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage beim Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg ab dem 01.05.2022 (Eingang des Bauantrages) wird verwiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO). Ein Gründach schließt die PV-Anlagennutzung nicht aus – im Gegenteil können beide Nutzungen voneinander profitieren.

3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchzG) und dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 Versickerung / Ableitung von Niederschlagwasser- Zisternen

Für die Aufnahme und Versickerung des Dachwassers wird empfohlen für jedes Gebäude eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen zu erstellen. Der Überlauf der Zisternen ist an das Abwassersystem anzuschließen. Bei der Nutzung für Toilettenspülung oder ähnlichem muss für die Ermittlung der Abwassergebühren ein zusätzlicher Wasserzähler installiert werden.

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

Sollten die angeschlossenen Dachflächen über 1200 m² Fläche betragen, ist die Entwässerung entsprechend der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser dem Landratsamt Calw anzuzeigen.

6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge von 96 m³/Std. über 2 Std. durch genormte Unterflurhydranten in unmittelbarer Nähe (Kreuzungsbereiche Tälesweg / Oberer Steigweg und Oberer Steigweg / Unterer Steigweg) ist sichergestellt.

Sollten Anleiterhöhen über 7,00 m notwendig werden, so sind entsprechende Feuerwehr Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen.

7 Immissionsschutz

Im (WA) Allgemeines Wohngebiet gelten nach TA Lärm (VwV zum BImSchG) folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A)
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB (A)

Das Plangebiet ist durch Freizeitlärm vorbelastet. Durch die Nutzung der Mehrzweckhalle können sich hohe Geräuschimmissionen ergeben. Daher ist die Pflicht zur architektonischen Selbsthilfe auferlegt.

Durch architektonische Selbsthilfe, wie z.B. die Errichtung von Laubengängen, Festverglasung mit Zwangsbelüftung etc. können Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche) auch an unter Ziffer 11 des Textteils zum Bebauungsplan ausgeschlossenen Gebäudeseiten ermöglicht werden, sofern hierdurch kein immissionsschutzrechtlicher Immissionsort entsteht.

8 Leitungsauskünfte

Im technischen Lageplan zum Bebauungsplan sind alle dem Planer bekannten Leitungen und Schächte dargestellt. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen müssen vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen wie z.B. bei den Stadtwerken Altensteig, der Telekom, der Netze-BW, Vodafone und weiteren Leitungsträgern Leitungsauskünfte eingeholt werden. Dabei muss durch die Bauleitung abgeklärt werden, wo eventuell weitere Leitungen verlegt sind bzw. welche vorhandenen Leitungen umverlegt werden müssen.

9 Brandschutz

Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten, Erschließungsflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. § 2 LBOAVO und VwV Feuerwehrflächen zu beachten. Diese Anforderungen werden beim Bauantragsverfahren geprüft.

Anerkannt:

Stadt Altensteig
Rathausplatz 1
Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

72213 Altensteig, den

Tel.: 07453/9461-133
Fax.: 07453/9461-9133

Aufgestellt:

Geoingenieurbüro Thal
Dipl.-Ing.(FH)
Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Altensteig, den 11.03.2022

Tel.: 07453/8380
Fax.: 07453/2128

E- mail: altensteig@geoingenieurbuero.com