

Landkreis Calw

STADT ALTENSTEIG



ENTWURF

Bebauungsplan

„Klinik am Markgrafenweg“

auf

Gemarkung Altensteig

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

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

„Klinik am Markgrafenweg“

auf Gemarkung Altensteig

Allgemeines / Einleitung

In den zurückliegenden Jahren wurden im Areal zwischen der Lerchenstraße, Urbachstraße und Markgrafenweg immer wieder Bauanträge mit Gebäudeerweiterungen, Umbauten und Nutzungsänderungen beim Bauamt der Stadt Altensteig eingereicht.

Die Nutzungsänderung einzelner Gebäude zur Kliniknutzung ist ursprünglich von der Nutzungsänderung der Gebäude Markgrafenweg 17 und 19 ausgegangen. Die Verwaltung sowie der Bau- und Umweltausschuss mussten sich wiederholt mit der planungsrechtlichen Situation beschäftigen. Da es sich beim beschriebenen Areal um ein Wohngebiet handelt kann die Nutzungsänderung einzelner Gebäude zur Kliniknutzung langfristig bei weiterer Ausdehnung im Wohngebiet ohne einen qualifizierten Bebauungsplan nicht gesichert werden. Ein Bebauungsplan dient auch zur Abgrenzung der weiteren Entwicklung im Wohngebiet.

Für das gesamte Gebiet südlich der Urbachstraße in dem auch das als Klinik genutzte Areal liegt, gilt der Bebauungsplan „Dorfer Äcker“ aus dem Jahre 1962. In diesem Bebauungsplan sind lediglich die überbaubaren Flächen, abgegrenzt durch Baulinien und Baugrenzen, festgesetzt.

Im Hinblick auf die vorhandene gewachsene Art der baulichen Nutzung muss man von einem WA „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung ausgehen.

Im Jahre 1998 wurde im Zusammenhang mit den in diesem Planbereich eingereichten Bauanträgen schon einmal eine Bebauungsplanänderung durchgeführt. Im alten Bebauungsplan „Dorfer Äcker“ von 1962 war im Innenbereich ein Bauverbot festgesetzt. Die Gebäudeerweiterungen erstreckten sich zum Teil bis in dieses Bauverbot. Das war der Anlass die überbaubaren Flächen im Innenbereich etwas zu erweitern. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen wurde im Bebauungsplanverfahren „Dorfer Äcker – 1962 3. Änderung“ dokumentiert. Der Bebauungsplan wurde am 07.01.1999 genehmigt.

Der Betreiber der als Klinik genutzten Gebäude ist zurzeit die de` Ignis Fachklinik GmbH mit Sitz in Egenhausen. Bei der de` Ignis Fachklinik handelt es sich um eine christliche Fachklinik im öffentlichen Gesundheitswesen. Zum besseren Verständnis wird Im Anschluss die Klinik in Altensteig und das Leitbild der de` Ignis Fachklinik kurz vorgestellt und erläutert.

Klinik Altensteig

Der Standort Altensteig der de`ignis Fachklinik gGmbH besteht aus verschiedenen Gebäuden, die um eine schöne Parkanlage mit Liegewiese gruppiert sind.

Das Haus verfügt über 44 Betten in modern eingerichteten Einzel- und Doppelzimmern, verschiedene Funktionsräume für Einzel- und Gruppentherapie, Körpertherapie, Physio- und Bewegungstherapie, Gestaltungstherapie sowie Arbeits- und Belastungstraining. Verschiedene Geräte zur Diagnostik (z. B. EKG, EEG) und physikalischen Therapie gehören ebenfalls zur Klinikausstattung.

Im großzügig angelegten Wellness-Bereich mit Sauna, Sanarium (Kombination aus Sauna und Dampfbad), Whirlpool, Infrarotkabine, Erlebnisduschen und einer gemütlichen Ruhezone mit Solarium können Patienten sich entspannen. Ein Fitnessbereich mit Cross-Trainer, Fahrradergometer und Multifunktions-Fitnessgeräten steht zur sportlichen Betätigung bereit.

Verschiedene Aufenthaltsräume wie Bibliothek, Wohnzimmer, Spielzimmer und der komplett neu sanierte Restaurantbereich bieten weitere Gelegenheiten zur Ruhe und Erholung.

Die schöne Natur des Nordschwarzwaldes in der direkten Umgebung sowie das Wohlfühl-Ambiente des Hauses bieten gute Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Psychotherapie.

Leitbild der de`ignis-Fachklinik gGmbH

Unsere Vision

Den Beitrag unserer christlichen Fachklinik im öffentlichen Gesundheitswesen verstehen wir als einen wissenschaftlich basierten interdisziplinären Dienst an psychisch und psychosomatisch Erkrankten, unabhängig von ihrer religiösen Orientierung. Dabei betrachten wir den christlichen Glauben als eine persönliche Ressource.

Wir wollen spezifische Behandlungskonzepte mit- und weiterentwickeln, die eine optimale Passung erlauben zwischen der heilsamen Kraft des Glaubens auf biblischer Grundlage, den religiösen Bedürfnissen der Kranken und den Erkenntnissen moderner psychotherapeutischer Behandlungsverfahren.

Unsere Grundsätze

Wir sehen den Menschen als Geschöpf im Ebenbild Gottes und achten die Einmaligkeit seiner Person. Unser ganzheitliches Behandlungsangebot ist grundsätzlich für Patienten jeder Weltanschauung offen. Es soll Menschen helfen, neue Zuversicht und Fähigkeiten zu entwickeln, ihre eigene Lebenssituation selbstverantwortlich positiv zu beeinflussen.

Wir sind dabei den gängigen wissenschaftlichen Standards und der Qualitätssicherung der medizinischen Rehabilitation verpflichtet. Dies gilt sowohl für die professionelle Qualifizierung des Behandlungsteams als auch für die Auswahl der Behandlungsmethoden. Das Behandlungsteam ist für den Umgang mit der Religiosität der Patienten spezialisiert.

Wir verstehen uns den christlichen Grundwerten gegenüber verpflichtet.

Unser Umgang mit den Patienten

Menschen, die sich uns anvertrauen, begegnen wir als Gäste, deren Wohlergehen nach Geist, Seele und Leib für uns oberste Priorität hat. Dabei wollen wir die Patienten in ihrer Kompetenz für den Umgang mit ihrer Erkrankung und deren Behandlung fördern. Das gilt sowohl für die Teilhabe am Arbeitsleben, als auch für die Teilhabe am sozialen Leben.

Unser Miteinander

Der Umgang innerhalb unseres Klinikteams soll geprägt sein von einem kooperativen Miteinander. Wir wollen einander dienen und uns wertschätzen. Die gemeinsame Arbeit im Team sehen wir auch als Anreiz zu persönlicher und fachlicher Weiterentwicklung. Konflikte werden als Chance zum Wachstum betrachtet.

Unser Selbstverständnis von Führung

Die persönlichen Gesellschafter als Träger der Einrichtung sehen ihren Dienst darin, die Klinikvision zu realisieren, den wirtschaftlichen Rahmen sicherzustellen und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Die Koordination der Führungsaufgaben erfolgt in einem Leitungsteam mit möglichst flacher hierarchischer Struktur.

Soviel zum Leitbild der Klinik und dem im Planbereich täglich ablaufenden Klinikbetrieb.

Ein Klinikgebiet kann grundsätzlich andere Auswirkungen als ein Wohngebiet haben. Um den vorhandenen Bestand zu sichern und eine ungewollte Ausdehnung im Wohngebiet einzugrenzen ist ein Bebauungsplan unumgänglich. Durch den Bebauungsplan soll auch künftigem Konfliktpotenzial entgegen gewirkt werden.

In der Baunutzungsverordnung sind im § 11 sonstige Sondergebiete aufgeführt und geregelt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere auch Klinikgebiete in Betracht.

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat aufgrund der beschriebenen Situation und Entwicklung beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel und Zweck der Planung

Um die Wirtschaftlichkeit der Klinik zu erhalten und die Existenz langfristig zu sichern ist die Klinik darauf angewiesen, Forderungen von Kostenträgern zu erfüllen. Dazu gehört auch die Forderung nach Einzelzimmern. Ohne Reduzierung der Bettenzahl, was den Klinikbetrieb unwirtschaftlich machen würde, bleibt der Klinik nur die Möglichkeit, Funktionsräume in umliegende Gebäude auszugliedern und frei werdende Räume auf dem unmittelbaren Gelände zu Patientenzimmern umzubauen.

Jüngstes Anliegen der Klinik ist daher, die Gebäude Markgrafenweg 11 und Auerstraße 2 für Klinikzwecke zu nutzen.

Diese Gebäude wurden bisher als Banken und einen Supermarkt in unmittelbarer Nähe einer Bäckerei genutzt. Eine Vorbelastung des Gebiets durch die Anlieferung von Lebensmitteln, Nutzung der Geldautomaten bei Tag und Nacht sowie PKW-An- und Abfahrtsverkehr durch Kunden war somit bereits vorhanden.

Durch die Planung könnte der Bestand der Klinik gesichert werden und trotzdem einer ungewollten Ausdehnung im Wohngebiet und Konfliktpotenzial mit den Anwohnern entgegengewirkt werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von der Lautstärke der erwachsenen erholungs- und ruhebedürftigen Patienten keine größere Belastung ausgeht als von der bisherigen Nutzung der Gebäude, eher das Gegenteil wird der Fall sein.

Städtebauliche Planung – Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Gebiet südlich der Urbachstraße, in dem auch das als Klinik genutzte Areal liegt, gilt der Bebauungsplan „Dorfer Äcker“ aus dem Jahre 1962. Im Hinblick auf die vorhandene gewachsene Art der baulichen Nutzung muss man von einem WA „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung ausgehen. Ein Klinikgebiet kann grundsätzlich andere Auswirkungen als ein Wohngebiet haben. In der Baunutzungsverordnung sind im § 11 sonstige Sondergebiete aufgeführt und geregelt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere auch Klinikgebiete in Betracht. Aufgrund dieser Fakten soll für den Planbereich des neuen Bebauungsplans ein Sondergebiet ausgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll an den gewachsenen Bestand und die allgemein üblichen Festsetzungen in den älteren Plangebieten der Stadt Altensteig angepasst werden. Es wird eine zweigeschossige (II VG) Bauweise mit einer Höhenbeschränkung von 6,50 m vom bestehenden bergseitigen Gelände in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Es sind Satteldächer mit Krüppelwalm und einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Für Garagen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20-30° zulässig. Flachdächer sind für Garagen auch zugelassen sie müssen jedoch begrünt werden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht ausgewiesen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden gut ausgebauten Straßen, Lerchenstraße, Markgrafenweg, Auerstraße und Urbachstraße gesichert.

Ver- und Entsorgung Wasser und Abwasser

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser geschieht über die öffentlichen Netze in der Lerchenstraße, Auerstraße und im Markgrafenweg. Öffentliche Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) „Hochnagoldtal 2015 – 2. Änderung“ rechtskräftig seit dem 14.02.2017 enthalten. Bis auf die Grundstücke Auerstraße 2, Markgrafenweg 11 und ein Teil von Markgrafenweg 10 ist der Planbereich bereits als (SO) Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Der

Flächennutzungsplan soll im Rahmen der geplanten Fortschreibung für die Grundstücke Auerstraße 2, Markgrafenweg 11 und ein Teil von Markgrafenweg 10 hinsichtlich der neuen Nutzung von (W) Wohnbaufläche in (SO) Sondergebiet Klinik geändert werden.

Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat in seiner Sitzung am 06.10.2009 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und dazu die örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Der Bebauungsplan wird nach § 11 der Baunutzungsverordnung als (SO) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet aufgestellt. Der Geltungsbereich wird im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wie dargestellt erweitert und damit auch der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss entsprechend geändert.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung

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 „Klinik am Markgrafenweg“ zu. Da keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen und die vorhandenen Flächen auch nicht erweitert werden, entsteht kein neuer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Ein Ausgleich ist nicht notwendig. Der im Planbereich vorhandene Baumbestand und Strauchbewuchs wird im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung (Pfb) gesichert.

Name/ Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Klinik am Markgrafenweg“.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Bebauungsplanfläche beträgt 67a 27qm.

Anerkannt:

Stadt Altensteig

Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

Aufgestellt:

Büro für Vermessung

Bauleitplanung und

Geoinformation

Michael Nothacker

Karlstraße 16

72213 Altensteig

Altensteig, den 20.02.2012

Ergänzt, den 26.09.2017

72213 Altensteig, den

Tel.: 07453/9461133

Fax.: 07453/9461150

Tel.: 07453/8380

Fax.: 07453/2128

E-Mail info@nothacker-vermessung.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Klinik am Markgrafenweg“

auf

Gemarkung Altensteig

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 „Klinik am Markgrafenweg“ zu.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2, BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet.

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

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenbeschränkung der Gebäudehöhe siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Entsteht bei Ausnutzung der Höhenbeschränkung und Dachneigung im Dachgeschoss rein rechnerisch ein zusätzliches Vollgeschoss, ist dieses zulässig.

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

- o = Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Beschränkung der Gebäudelänge auf 25 m.
Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Beschränkung der Gebäudelänge auf 45 m.
Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen als Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung wird alternativ festgelegt und ist frei wählbar. Winkelform ist zulässig. Der Nebenfirstrichtung muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirstrichtung liegen.

5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, d. h. Anlagen die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen können auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

6 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und offene PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den im Bebauungsplan für Garagen bzw. offene private PKW-Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Maßnahme 1: Niederschlagswasser

PKW - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen oder ähnlichem zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. (§ 1 WHG.)

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet werden. Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig. Soweit ein unbeschichtetes Metaldach erstellt werden soll, ist das Dachwasser entsprechend einem dafür durchzuführenden Wasserrechtsverfahren über eine Reinigungseinrichtung zu leiten.

Maßnahme 2: Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Bodenbewegungen und eine Entfernung von Gehölzbeständen im Zeitraum von März bis Juli muss generell vermieden werden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BnatSchG stellt nach § 69 BnatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

8 Pflanzbindung (PFB § 9 Abs. 1)

Die durch die Bebauung nicht beeinträchtigten vorhandenen Bäume sind 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 ist vorgeschrieben. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bebauung der Grundstücke nach DIN 18.910 – Schutz von Bäumen – zu behandeln.

Artenliste Bäume:

- a) Großkronige Bäume: Berg- und Spitzahorn, Winterlinde, Rotbuche, Traubeneiche, Roteiche, Nussbaum,
- b) Mittelwüchsige Bäume: Hainbuche, Zitterpappel, Vogelbeere, Mehlbeere, Feldahorn.

Artenliste Sträucher:

Haselnuss, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gemeiner und wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster

Hochstämme nach a) müssen bei der Pflanzung einen Mindestumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe aufweisen.

9 Erdgeschossfußbodenhöhe

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bebaut. Die (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhen der bestehenden Gebäude sollen im Wesentlichen beibehalten werden. Bei Abbruch, Wiederaufbau oder Neubau dürfen die Erdgeschossfußbodenhöhen maximal +/- 20cm verändert werden. Die bestehende gewachsene Straßenansicht soll dadurch weitgehend erhalten bleiben.

10 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf dem angrenzenden Grundstück zu dulden. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls zu dulden. Bei Straßen ohne Gehwege müssen Kabelverteilerschränke hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken geduldet werden.

11 Geltungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Planfläche beträgt 67a 27qm.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Klinik am Markgrafenweg“

auf

Gemarkung Altensteig

A Allgemeine Angaben

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Klinik am Markgrafenweg“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 01.03.2015 GBl. S. 358),
zuletzt geändert vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Wohngebäude

1.1 Dachformen

Zulässig sind (SD) Satteldächer auch mit Krüppelwalm.
(FD) begrünte Flachdächer

1.2 Dachneigung

Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sind geringere Dachneigungen zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende, unbeschichtete metallische und spiegelnde Oberflächen zu erfolgen. Schwarze und reflektierende Materialien sind nur bei Verwendung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Dächer sind in rotbraun bis braun herzustellen.

1.4 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen. Der Abstand zum First muss mind. 0,50 m betragen.

1.6 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Traufhöhe wird vom bestehenden bergseitigen Gelände in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Sie darf 6,50 m nicht überschreiten.

2 Äußere Gestaltung der Garagen und Carports

2.1 Dachform

Satteldach (SD) oder begrüntes Flachdach (FD).

2.2 Dachneigung

Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan

2.3 Dacheindeckung

Wie Nr. 1.3

2.4 Material- und Farbgebung

Wie Nr. 1.4

Zusammenhängende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

3 Grundstücksgestaltung

3.1 Gestaltung von Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

3.2 Geländeaushub und Geländeauffüllung

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist im Bereich des Bauvorhabens vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Abdeckmaterial zu lagern. Die Geländeauffüllung muss sich auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung kann bis zur Auffüllhöhe von 1 m grundsätzlich, in Teilbereichen (z. B. Freisitz oder Terrassen bis max. 4 m Abstand vom Hausgrund) bis zu 1,50m erfolgen. Die Anschlüsse an das Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen.

3.3 Zufahrten, Hauszugänge und KFZ- Stellplätze

Flächenversiegelungen innerhalb der privaten Grundstücke sind soweit wie möglich zu vermeiden. Die Beläge der Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen verboten (§ 1 WHG).

3.4 Einfriedungen

Zulässig sind neben Hecken- und Strauchgruppen nur bis max. 1,20 m hohe, transparente Holz- oder Maschendrahtzäune, Zäune sind um 0,5 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu hinterpflanzen. Dies gilt nicht für Zäune zwischen 2 Baugrundstücken.

3.5 Stützmauern

Neue Stützmauern / Sockelmauern sind entlang der Erschließungsstraße nur bis 0,30 m Höhe über dem jetzigen Straßenniveau zulässig. Sie sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen. Im Übrigen sind Stützmauern bis maximal 1,50m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind bewachsene Stützmauern oder Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

4 KFZ- Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf Grundlage der VwV Stellplätze vom 28.05.2015 in ausreichender Zahl nachzuweisen und herzustellen.

5 Nebenanlagen / Nebengebäude

Entsprechend der Satzung „Nebengebäude in Baugebieten“ der Stadt Altensteig vom 17.07.2001.

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 20 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 10 cbm umbauten Raum im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Der Standort der Nebenanlagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche in Richtung zur Straße unzulässig. Dies gilt im gesamten Vorgartenbereich bis jeweils zur seitlichen Grundstücksgrenze.

6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen für Strom, Telefon usw. sind bei Neubaumaßnahmen in die Erde zu verlegen.

7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig. Größenbegrenzung auf 2 qm, nicht auf oder über der Dachfläche. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

8 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

9 Ordnungswidrigkeiten

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

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

1 Altlasten

Die Stadt Altensteig hat seit Juli 1999 für das Stadtgebiet ein Altlastenkataster, 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. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei (Tiefbau-) Baumaßnahmen 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, Fotovoltaikanlagen usw.) soll geprüft werden. Dabei sind bei der Eignung zur Erdwärmennutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einzubeziehen.

3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

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 auf jedem Baugrundstück eine private Regenwasserzisterne mit mindestens 4 cbm 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.

6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und Entfernung sind eingehalten.

7 Immissionsrichtwerte

Im (SO) sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinikgebiet gelten nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

Tag	(6.00 bis 22.00 Uhr)	45 dB (A)
Nacht	(22.00 bis 6.00 Uhr)	35 dB (A)

Anerkannt:

Stadt Altensteig

Der Bürgermeister

Gerhard Feeß

Aufgestellt:

Büro für Vermessung

Bauleitplanung und

Geoinformation

Michael Nothacker

Karlstraße 16

72213 Altensteig

Altensteig, den 20.02.2012

Ergänzt, den 26.09.2017

72213 Altensteig, den

Tel.: 07453/9461133

Fax: 07453/9461150

Tel.: 07453/8380

Fax: 07453/2128

E-Mail: info@nothacker-vermessung.de