

Stadt Altensteig

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Kirchspielweg“

## **Vorentwurf**

Textteil, Stand 20.11.2018

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Kirchspielweg“

Auftraggeber:

Stadt Altensteig

Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz – Elsas – Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2199  
Fax +49 711 6454-2100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin  
Vanessa Marita Seiwert, M. Sc.  
Stuttgart, den 20.11.2018

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ .....	6
2.2	Vollgeschosse .....	6
2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	6
2.4	Bezugshöhen .....	6
2.5	Maximale Traufhöhe (TH <sub>max</sub> ) .....	7
2.6	Maximale Gebäudehöhe (GH <sub>max</sub> ) .....	7
3.	Bauweise .....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
7.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	8
8.	Öffentliche Grünflächen .....	8
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	9
11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	10
11.1	Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen .....	10
12.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers .....	11
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO</b> .....	<b>12</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	12
1.1	Fassaden der Hauptgebäude .....	12
1.2	Dachform/-neigung .....	12
1.3	Dachdeckungen .....	12
1.4	Dachaufbauten .....	12
1.5	Solaranlagen auf Dächern .....	12
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	13
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern .....	13
2.2	Sichtschutzwände .....	13
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	13
3.	Werbeanlagen .....	13
4.	Außenantennen .....	14
5.	Freileitungen .....	14

6.	Stellplatzverpflichtung .....	14
7.	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
8.	Ordnungswidrigkeiten .....	15
<b>C.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>16</b>
1.	Bodenschutz.....	16
2.	Denkmalschutz .....	16
<b>D.</b>	<b>Pflanzliste für standortheimische Bäume und Sträucher</b> .....	<b>17</b>
<b>E.</b>	<b>Aufstellung</b> .....	<b>19</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung – BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg– LBO** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

##### **Zulässig sind**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO)

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

##### **Unzulässig sind**

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO)

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

##### **Ausnahmsweise können zugelassen werden**

(§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

- Maximale Grundflächenzahl 0,4

### 2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Die max. Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die Dachformen wie folgt festgesetzt:

Dachform	Maximale Traufhöhe $TH_{max}$	Maximale Gebäudehöhe $GH_{max}$
Satteldach (SD) 25° - 35°	6,0 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten	10,0 m
Pulldach > 10°	6,0 m	9,5 m
Flachdach	6,0 m (OK Attika)	9,5 m (OK Attika Stafeldachgeschoss)

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bei Flach- und Pulldächern bis zu 1,0 m überschreiten.

### 2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Mittelwert der festgesetzten Bezugshöhen bestimmt. Die Interpolation wird am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

## 2.5 Maximale Traufhöhe ( $TH_{\max}$ )

$TH_{\max}$  = maximal zulässige Traufhöhe.

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und beim Flachdach als Oberkante Attika festgelegt.

## 2.6 Maximale Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ )

$GH_{\max}$  = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes festgelegt.

## 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge im WA bei Doppelhäusern auf maximal 16,0 m und die Gebäudebreite (bei geneigtem Dach: Giebelseite) auf maximal 12,0 m und bei Hausgruppen auf 25 m x 14 m begrenzt. Einzelhäusern werden sowohl auf 12 m x 12 m als auch auf 25 m x 14 m begrenzt.

7

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 6,0 m betragen.

- Pro Grundstück ist jeweils nur ein Gartenhaus bzw. eine Gerätehütte zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, einschl. Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.
- Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- öffentlichen Verkehrsfläche,
- Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg.

## 7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- *Wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung festgesetzt.*

## 8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Es sind mindestens 75 % der Flächen der Flachdächer der Hauptgebäude zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 12 cm betragen. Für die Dachbegrünung darf ausschließlich zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat verwendet werden. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.



- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z.B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Garagen und Carports mit Flach- und Pultdächern bis 15 ° sind extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommen standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste. An den im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

- **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Extensive und intensive Dachbegrünung:** Die Dachflächen von Flachdächern sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.
- **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche:** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern heimischer Art zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Pflanzliste im Anhang).

- Für Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste unter D. zu verwenden.

## 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 11.1 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

In der Planzeichnung sind in den Baugebieten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB III bis V) festgesetzt (DEKRA Automobil GmbH (06.12.2017): Prognose von Schallimmissionen, Anhang 3.1. Stuttgart). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Grundlage: DEKRA Automobil GmbH (06.12.2017): Prognose von Schallimmissionen, Anhang 3.1. Stuttgart) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

**Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

A: ...Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.

B: ...Bürräume und ähnliches

2. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß vorweisen, sofern für diese Räume keine Lüftung über die straßenabgewandte (West-) Fassade erfolgen kann. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

## 12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile (z. B. Schaltschranke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).

## B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassaden der Hauptgebäude

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

#### 1.2 Dachform/-neigung

Es sind nur Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von  $> 10^\circ$  oder Satteldächer mit einer Dachneigung von  $25^\circ$  bis  $35^\circ$  zulässig. Ferner sind die Dachneigungen bei Doppelhaushälften und Hausgruppen einheitlich zu wählen.

#### 1.3 Dachdeckungen

- Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel und bei den nicht begrün-ten Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen.
- Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.
- Metall-Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

#### 1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig. Lediglich technisch erforderliche Aufbauten wie Aufbauten für Auf-zugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage-n sowie Ansaug- und Abluftrohre sind zulässig.

#### 1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächen-bündig mit der Dachaußenseite auszuführen.

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden darf, auszuführen sind. Aufständerungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

Auf Flachdächern ist der Abstand vom Hausgrund zur Solaranlage um die Konstruktionshöhe der Solaranlagen einzuhalten. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,5m ab Attika nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege und entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Im Bereich von Straßeneinschnitten sind Stützmauern, in der Höhe beschränkt auf die Tiefe des Straßeneinschnittes, zulässig.
- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel – und Stützmauern nur aus Naturstein- oder Natursteinverblendung und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig.
- An den sonstigen Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken sind Sockel- und Stützmauern bis max. 1,00 m sichtbarer Wandhöhe zulässig. Im Zusammenhang mit Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind Stützmauern mit maximal 2,0 m Höhe zulässig.

13

---

### 2.2 Sichtschutzwände

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 4,00 m ab Hausgrund zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

### 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.

## 3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Gebiet unzulässig.

#### 4. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Außenantennen (Satellitenempfangsanlage) sind nur auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe zulässig. Sofern das Recht auf Informationsfreiheit gewährleistet werden kann, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Hierbei müssen Parabolspiegel die gleiche Farbe wie die Dachdeckung haben.

#### 5. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

#### 6. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Bei Doppelhäusern sind pro Wohneinheit unabhängig von der Grundstückseinteilung 2,0 Stellplätze herzustellen.

14

---

#### 7. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- Das auf Hof- und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung („Grauwasser“) und der Gartenbewässerung zu verwenden.
- Der Zwangsentleerungsanteil die Retentionszisterne ist mit 1 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu bemessen. Der Ablauf der Zisterne in den Regenwasserkanal ist auf 0,09 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu begrenzen.
- Die Retentionszisterne ist mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus dem Brauchwasserteil der Retentionszisterne („privates“ Volumen) kann zur Gartenbewässerung etc. verwendet werden. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten. Der Brauchwasserteil ist strikt vom Trinkwassersystem des einzelnen Bauvorhabens zu trennen.

\* Abschnitt wird nach Erhalt der Entwässerungsplanung konkretisiert

## 8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## C. Hinweise

### 1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Die für die notwendigen Planungen werden in die Planungen mit einbezogen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

### 2. Denkmalschutz

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Reg. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

### 3. Versorgungsleitung

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.



## D. Pflanzliste für standortheimische Bäume und Sträucher

Tabelle 1: standortheimische Gehölze

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

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus incana
Rotbuche	Fragus 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

17

---

### **Geeignete Straßebäume**

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Italienische Erle	Alnus cordata
Baumhasel	Corylus columa
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"

### **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 racemose
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

## E. Aufstellung

Stadt Altensteig

Altensteig, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Gerhard Feeß, Bürgermeister

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Altensteig, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

19

---

---

Gerhard Feeß, Bürgermeister

---

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

---

Dipl.-Ing. Margarethe Stahl; Vanessa Marita Seiwert, M. Sc.