

Stadt Altensteig

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Kirchspielweg“

**Vorentwurf**

Begründung, 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>Planungsvorhaben</b> .....	<b>5</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.	Ziele der Planung .....	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Regionalplan .....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.	Plangebiet.....	8
4.1	Lage und Beschreibung .....	8
4.2	Eigentumsverhältnisse .....	9
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung .....	9
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
5.	Bebauungsplanverfahren.....	10
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	10
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	10
5.3	Rechtsverfahren.....	10
6.	Städtebauliche Zielsetzung.....	11
7.	Flächenberechnung .....	11
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	12
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	12
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	12
2.2	Vollgeschosse .....	12
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	13
2.4	Bezugshöhen.....	13
2.5	Maximale Traufhöhe (TH <sub>max</sub> ).....	13
2.6	Maximale Gebäudehöhe (GH <sub>max</sub> ).....	13
3.	Bauweise.....	14
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	14
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	14
7.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	15
8.	Öffentliche Grünflächen.....	15
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
10.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	15
11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
11.1	Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen.....	16
12.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	16

<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO</b> .....	<b>17</b>
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen .....	17
1.1	Fassaden der Hauptgebäude .....	17
1.2	Dachform/-neigung/ .....	17
1.3	Dachdeckung .....	17
1.4	Dachaufbauten .....	17
1.5	Solaranlagen auf Dächern .....	17
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	18
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern .....	18
2.2	Sichtschutzwände .....	18
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	18
3.	Werbeanlagen .....	18
4.	Außenantennen .....	18
5.	Freileitungen .....	18
6.	Stellplatzverpflichtung .....	18
7.	Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung .....	19
8.	Ordnungswidrigkeiten .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>D.</b>	<b>Fachplanungen und Untersuchungen</b> .....	<b>20</b>
1.	Artenschutz .....	20
<b>E.</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>23</b>

## A. Planungsvorhaben

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Altensteig liegt im Oberen Nagoldtal am Rande des Naturparks Schwarzwald. Sie ist eine Stadt im Landkreis Calw und gehört zur Region Nordschwarzwald im Regierungsbezirk Karlsruhe. Mit 10.757 Einwohnern ist Altensteig im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Die Kleinstadt liegt am Oberlauf der Nagold und zieht sich von dort an den steilen Hängen bis auf das Hochplateau hinauf. Mehr als die Hälfte der Gemarkungsfläche ist von Waldflächen bedeckt und ein Drittel wird landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche lediglich 13% der Bodenfläche.

Durch die Lage an der Bundesstraße B 28 besteht zudem eine Anbindung an das Autobahnnetz (A 8 Stuttgart-München - Ausfahrt Herrenberg) wodurch bedeutende Wirtschaftsräume wie Stuttgart schnell erreicht werden können.

Durch die Schaffung eines neuen Baugebietes soll dem örtlichen Bedarf an Baugrund Rechnung getragen werden. Insbesondere für Familien soll die Möglichkeit geboten werden, in der eigenen Ortschaft zu bauen, um Wegzüge auf Grund des Bauplatzmangels zu verhindern.

Um diese Planung realisieren zu können, ist es erforderlich, dass ein Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 35 BauGB aufgestellt wird.

Mit der Entwicklung des Plangebiets bietet sich die Chance, eine stadtnahe, untergenutzte Fläche aufzuwerten und so nachhaltig im Zuge einer Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen.

### 2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen. Hierfür soll eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung umgesetzt werden, die sich in die Umgebung einfügt und zudem einen klaren Abschluss des Siedlungsrandes ausbildet. Durch die Entwicklung dieses Areals wird das sich im Süden anschließende Wohngebiet sinnvoll ergänzt und der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

## 2.1 Städtebaulicher Entwurf



6

Die Stadt Altensteig beabsichtigt eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 5,5 ha zu überplanen. Auf der zur Verfügung stehenden Fläche soll ein modernes und durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Ferner wird auf eine abschnittsweise Realisier- und Erschließbarkeit des Plangebietes sowie Mischung verschiedener Gebäudetypen Wert gelegt.

Ziel ist es das Gebiet funktional und flexibel entwickeln zu können. Daher wurde darauf Wert gelegt, Grundstücksaufteilungen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zu entwickeln um eine möglichst breite Palette zukunftsfähiger Wohnformen anbieten zu können.

Folglich sieht der Entwurf eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Dorfer Straße in Form von Mehrfamilienhäusern vor, welche in ihrer Ausrichtung auf Lärm und Emissionen reagieren und sich mit den Aufenthaltsbereichen jeweils in Richtung Westen orientieren. Die Anordnung dieses Bereiches schützt das innere Gebiet vor Lärm und schafft gleichzeitig eine neue wahrnehmbare städtebauliche Raumkante mit klarer Adressbildung.

Die Einfamilienhäuser bilden den nördlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand aus. Hierdurch wird zum einen an die bestehende Einzelhausbebauung im Süden angeknüpft und zum anderen ein einheitlicher Siedlungsrand definiert.

Im östlichen Siedlungsteil wird der Schwerpunkt der neuen Strukturen vermehrt auf familienfreundlichen Wohnungen gefolgt von Doppel- und Einfamilienhäusern liegen.

Zentrales Element des Entwurfes ist der Grünzug, welcher mittig als verbindendes Element zwischen den Siedlungsteilen verläuft und über Anschlüsse an das bestehende Wegenetz verfügt sowie an die Grünstrukturen im Umfeld anschließt.

Die Erschließung des Quartiers für den motorisierten Verkehr erfolgt in beiden Siedlungsteilen jeweils über eine Ringstraße sowie im Osten über zusätzliche Stichstraßen. Somit ermöglicht das Erschließungskonzept eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan

Die Stadt Altensteig ist nach dem Regionalplan Nordschwarzwald (Stand: 2015) als Unterzentrum ausgewiesen. Es liegt auf der Regionalen Entwicklungsachse Nagold – Ebhausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten – Freudenstadt und ist somit in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden.

Wie dem Regionalplan zu entnehmen ist, bieten die auf der Entwicklungsachse liegenden Orte Voraussetzungen für eine weitere Siedlungskonzentration im Rahmen von Wohnen und Gewerbe. Ferner ist der Standort Altensteig auch als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Darüber hinaus soll zur Sicherung der Funktions- und Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft ein ökologisch und gestalterisch/visuell wirksamer großräumiger Freiraumverbund entwickelt werden. Als Freiraumelement soll hierzu im Bereich Altensteig-Nord die Grünzäsur eingesetzt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015



## 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 weist das Plangebiet teilweise als „Fläche für den Gemeinbedarf“, als „Wohnbaufläche“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.11.2018 gefasst.

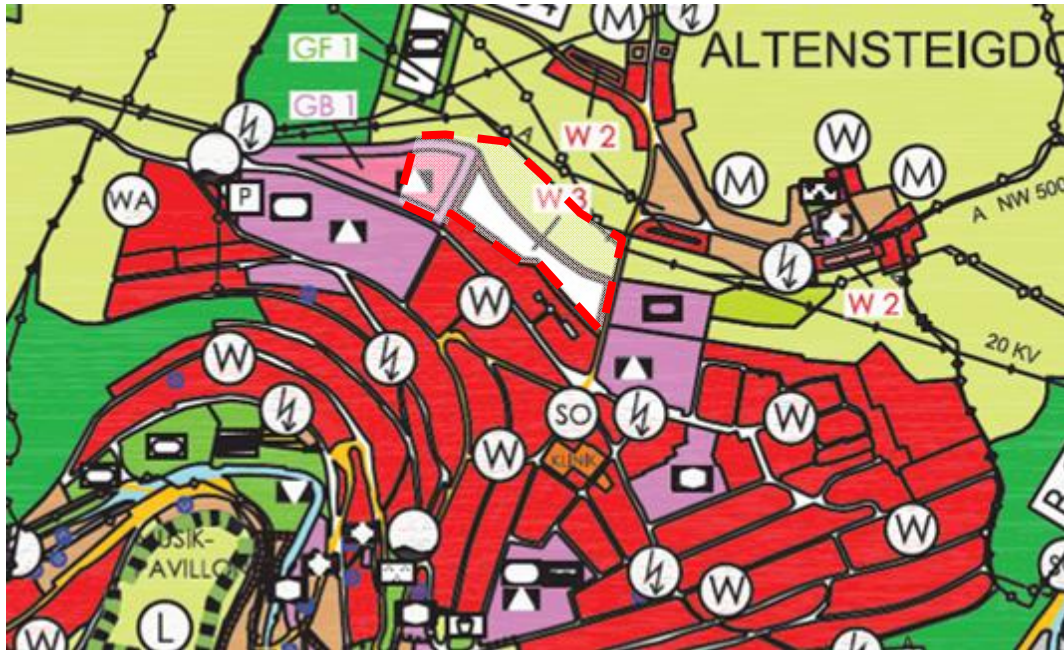


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Hochnagoldtal, Stand 15.02.2014

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Norden von Altensteig. Das Areal grenzt im Norden an den Kirchenweg, im Osten an die Dorfer Straße, im südlichen Bereich an die Wohnbebauung sowie an den Grenzweg. Im Westen wird das Gebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Derzeit werden die Flurstücke des Plangebiets überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ferner weist das Gebiet eine stark bewegte Geländetopographie, von Norden in Richtung Süden sehr stark abfallend, auf.

In unmittelbarer Nähe zum Areal befinden sich zwei Schulzentren. Südlich gelegen das Christophorus-Gymnasium sowie im Osten die Markgrafenschule.





Abbildung 3: Plangebiet „Am Kirchspielweg“ (Luftbild LUBW Stand 2018)

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind alle im privaten Besitz von sieben Eigentümern bzw. Erbengemeinschaften. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens werden die Grundstücke des Plangebiets zur Erschließung und Neugestaltung neu geordnet. Hierdurch können nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke realisiert werden.

## 4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Dorfer Straße sowie im Südwesten an den Grenzweg an und kann direkt an diese angebunden werden. Ferner wird das Gebiet derzeit im Norden sowie im Westen über landwirtschaftliche Wege erschlossen.

## 4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind noch zu untersuchen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden die Fragen des Ver- und Entsorgungskonzepts im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt.

## 5. Bebauungsplanverfahren

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kirchspielweg“ umfasst eine Fläche von ca. 5,55 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken Nr. 198 (Kirchweg), 1480/3 und 1478/1,
- im Osten von dem Flurstück Nr. 8/7 (Dorfer Straße),
- im Süden von den Flurstücken Nrn. 156/36, 156/30, 156/29, 156/24, 156/21, 156/11, 156/9, 156/8, 156/5, 156/38, 156/4, 156/3, 156/2, 156/1, 1563/6 und 1563 (Grenzweg),
- im Westen von dem Flurstück Nr. 1479.

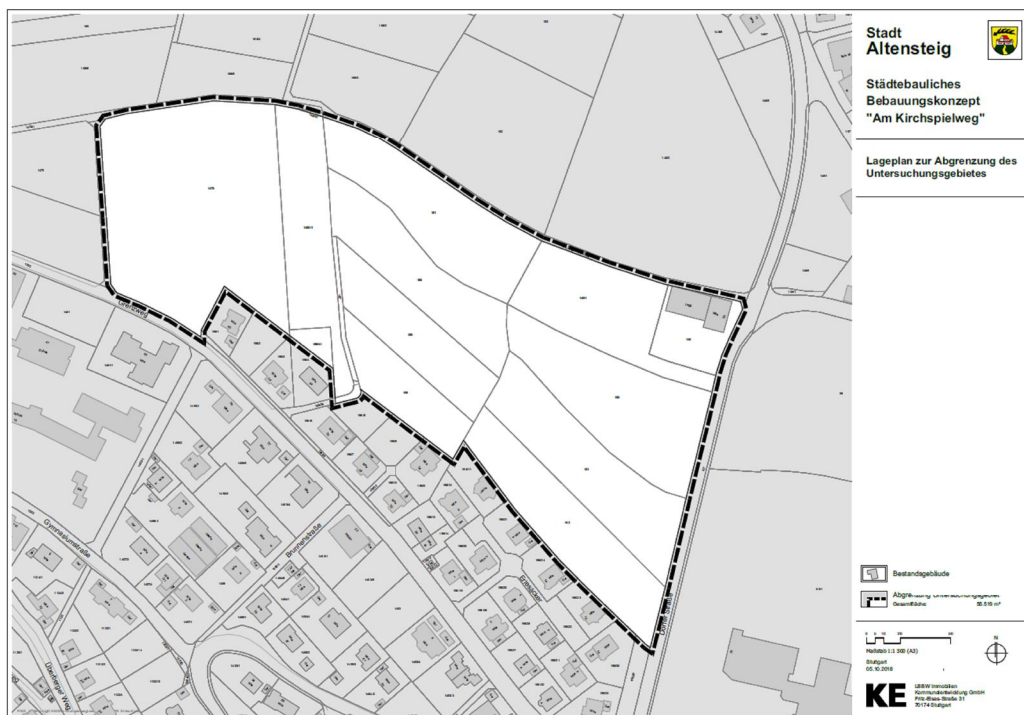


Abbildung 4: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Kirchspielweg“

### 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

### 5.3 Rechtsverfahren

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB sowie gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.

## 6. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Altensteig ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbauentwicklung zu schaffen. Diese soll in Anlehnung an die Umgebungsbebauung individuelle Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ermöglichen. Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,55 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

<b>Bebauungsplan Abgrenzung</b>	<b>ca. 5,55 ha</b>		
<b>Neue Baufläche</b>			
Nettobauland	ca. 4,45 ha	=	80,00 %
Verkehrsflächen	ca. 0,70 ha	=	13,00 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,40 ha	=	7,00 %
<b>Neue Baufläche gesamt</b>	<b>ca. 5,55 ha</b>	<b>=</b>	<b>100,0 %</b>

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es wird die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und zu sichern und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen entstehen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

12

---

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Baugebiete in das bestehende Ortsbild einfügen und innerhalb der Baugebiete ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

#### 2.2 Vollgeschosse

Entsprechend dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

In den Planbereichen WA ist zusätzlich ein Staffeldachgeschoss zulässig, soweit es nicht zum Vollgeschoss wird und auf der Firstseite mindestens 1,5 Meter gegenüber der Gebäudeaußenwand der darunter liegenden Geschosse zurücktritt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höher der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

### 2.4 Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen.

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

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Die Traufhöhe ist gleichzeitig auch die zulässige Attikahöhe bei Flachdachgebäuden. Dadurch soll entlang den öffentlichen Straßen ein harmonisches Bild mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen) entstehen, welches lediglich durch unterschiedliche Dachformen aufgelockert wird.

Beim Satteldach definiert sich die maximale Traufhöhe am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und beim Pultdach durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei Satteldächern auf die Firsthöhen, bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika und bei Pultdächern auf den höher liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be- und Entlüftung sowie zur Belichtung bei Flach- und bei Pultdächern um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 3. Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Die maximale Gebäudebreite (bei geneigtem Dach: Giebelseite) ist bei Einzelhäusern sowie Doppelhäusern jedoch auf maximal 12,0 m und die Gebäudelänge ist auf 16,0 m gegenüber der nach BauNVO ansonsten zulässigen Länge von 50 m eingeschränkt.

Ferner wird eine maximale Gebäudebreite (bei geneigtem Dach: Giebelseite) bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhaus) und Hausgruppen auf maximal 14,0 m und die Gebäudelänge ist auf 25,0 m gegenüber der nach BauNVO ansonsten zulässigen Länge von 50 m eingeschränkt. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge soll die ortstypische Art der Wohnbebauung mit kleineren Einheiten fortgeführt werden. Dem entsprechen auch die Festsetzungen Hausgruppe sowie Einzel- und Doppelhäuser.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft um eine hohe Flexibilität für die Bebauung zu ermöglichen und um die Grundstückszuschnitte verändern zu können.

Mit den Baufenstern werden 2,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen werden Hochbauten jeglicher Art, Garagen und Carports o. ä. sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch wird die Übersichtlichkeit des Straßenraums gewährleistet und es entstehen harmonische Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum.

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur in den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Offene Stellplätze dürfen im Anschluss an die Straßenflächen errichtet werden soweit keine Zufahrtverbote festgesetzt sind.

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Durch die Bündelung der Nebenanlagen an klar definierten Standorten wird eine Ordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, gewährleistet.

### 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird an die Dorfer Straße im Osten des Plangebietes angebunden. Von dort aus erfolgt die Erschließung innerhalb des östlichen Plangebietes über eine Ringstraße. Der westliche

Bereich des Plangebietes wird über einen Stich im Süden an den Grenzweg angeschlossen. Auch hier erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße.

## 7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- *Wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung festgesetzt.*

## 8. Öffentliche Grünflächen

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser und zur Dachbegrünung getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und sofern möglich innerhalb des neuen Wohngebietes auszugleichen. Die Festsetzungen werden ggf. nach Vorliegen des Umweltberichts noch weiter ergänzt.

Ferner werden die genannten Dachdeckungen ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

15

---

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

### **Extensive und intensive Dachbegrünung (Pfg1)**

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu verbessern, wird die Begrünung der Flachdächer auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden können dadurch minimiert werden.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

### **Begrünung der privaten Grundstücksfläche (Pfg 2)**

Zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur harmonischen Abrundung des Ortsrandes ist auf den Baugrundstücken pro 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortheimischer Baum aus der Pflanzliste (s. Abschnitt D) zu bepflanzen und unterhalten.



## 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- *Wird nach Vorliegen der Umweltprüfung ergänzt.*

### 11.1 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Zudem ist gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die im zeichnerischen Teil und die im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sind das Ergebnis aus der Schalltechnischen Untersuchung (DEKRA Automobil GmbH (06.12.2017): Prognose von Schallimmissionen. Stuttgart).

Um zukünftige Bewohner vor eventuellen schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen nach den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen.

Dies ist erforderlich, da das Plangebiet durch Verkehrs- und Sportlärm vorbelastet ist, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich sind.

16

---

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese sollen Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Aufenthalts- und Schlafräume sind generell auf Grund von möglichen Schäden durch Lärmimmissionen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu planen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 06.12.2017, Az: 244-86/A42687/555079109-B01.

## 12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

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

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

### 1. Äußere Gestaltung der Anlagen

#### 1.1 Fassaden der Hauptgebäude

Glänzende und lichtreflektierende Materialien wie auch grelle bzw. leuchtende Farben sind an Gebäudefassaden sowie sonstigen Anlagen nicht zulässig. Dies dient zum einen der gestalterischen Anpassung an das angrenzende Wohngebiet und zum anderen der Verkehrssicherheit.

Außerdem soll das Orts- und Landschaftsbild durch zu präsent erscheinende Gebäude geschützt bzw. gewahrt werden.

#### 1.2 Dachform/-neigung/

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen entwickelt. Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer (>10°) oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°. Flachdächer sind zu mind. 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

Hausgruppen und Doppelhäuser müssen nicht zwingend gleichzeitig von einem Bauherrn errichtet werden, dies bedeutet jedoch dass sich nachfolgende Bauherren an der Wahl der Dachform und Höhe der Gebäude an den bereits gebauten Teilen der Doppelhaushälfte zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes orientieren müssen.

#### 1.3 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden.

#### 1.4 Dachaufbauten

Um einen einheitlichen Ortsrand gewährleisten zu können, sind Dachaufbauten unzulässig.

#### 1.5 Solaranlagen auf Dächern

Bei geeigneten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

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

### 2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren Einbindung in das Landschaftsbild.

### 2.2 Sichtschutzwände

Durch die Begrenzung der Sichtschutzwände auf den Bereich der Außenterrassen der Gebäude wird verhindert, dass zwischen den Grundstücken und den privaten Freiflächen das Blickfeld zu stark eingeschränkt wird. Die Gartenflächen der privaten Grundstücke vernetzen sich dadurch zu großzügigen grünen Freiräumen.

### 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

## 3. Werbeanlagen

Da es sich beim Plangebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, welches überwiegend Platz für störepfindliche Wohnnutzungen bietet, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, auf oder an Dachflächen oder selbstleuchtende Werbeanlagen unzulässig.

## 4. Außenantennen

Außenantennen sind entsprechend eines modernen Wohngebiets auf ihr Mindestmaß zu begrenzen und in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

## 5. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

## 6. Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung geht über die Anforderung von einem Stellplatz pro Wohneinheit, welche sich aus der LBO ergibt hinaus. Durch die erhöhte geforderte Stellplatzzahl sollen die öffentlichen Flächen von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

## 7. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist jeder Bundesbürger im Grundsatz dazu verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und es entweder ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten (§55 WHG).

Genauere Ausführungen werden bis zur Entwurfsoffenlage nach Erhalt des Entwässerungskonzepts ergänzt.

## D. Fachplanungen und Untersuchungen

### 1. Artenschutz

#### 1. Aufgabenstellung und Untersuchungsprogramm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kirchspielweg" in Altensteig müssen auch die Belange des strengen Artenschutzes berücksichtigt werden. Nachdem im Verfahrensgebiet auch Extensivwiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) vertreten sind, besteht eine potenzielle Habitataignung für die europarechtlich geschützten Tagfalterarten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*). Beide Bläulinge sind in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelistet. Bei Eingriffen in die Lebensstätten der beiden Arten sind deshalb die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Der Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist eng an das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) gebunden, der einzigen Eiablage- und Raupennahrungspflanze. Die Eiablage und die Entwicklung der Junglarven erfolgt in den Blütenköpfchen des Wiesenknopfes. Die älteren Raupen entwickeln sich in den Nestern von Knotenameisen (*Gattung Myrmica*), aus denen dann nach der Verpuppung die Falter schlüpfen.

Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) stellt in Mitteleuropa die Rote Gartenameise (*Myrmica rubra*) die wichtigste Wirtsart dar (BRÄU et al. 2013). Der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*P. teleius*) ist in Süddeutschland dagegen auf Vorkommen der Trockenrasen-Knotenameise (*Myrmica scabrinodis*) als Hauptwirt abgewiesen.

Um zu ermitteln, ob Ameisenbläulinge in den potenziellen Lebensräumen im B-Plan-Gebiet vertreten sind, wurden im Sommer 2017 drei Kontrollgänge zur Hauptflugzeit der Falterarten durchgeführt. Die Begehungen erfolgten bei sonnig-warmer Witterung und damit günstigen Erfassungsbedingungen: 23.6., 18.7., 23.8.2017.

#### 2. Ergebnisse

Trotz potenzieller Habitataignung und z.T. reichlichem Angebot der Wirtspflanze *Sanguisorba officinalis* konnten keine Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auf den Wiesenflächen am Kirchspielweg nachgewiesen werden.

Für das Fehlen der beiden Arten kommen folgende Gründe in Frage:

1. Die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge kommen aus arealgeographischen Gründen nicht im Gebiet vor und weisen in der Region eine Verbreitungslücke auf. Hierfür spricht u.a., dass in der landesweiten Schmetterlingsdatenbank des Naturkundlichen Museums Karlsruhe weder für das Messtischblatt Altensteig, noch auf den angrenzenden Messtischblättern aktuelle oder historische Nachweise zu *P. nausithous* bzw. *P. teleius* vorliegen (vgl. Abb. 1 & 2).

2. Eine weitere wesentliche Ursache für das Fehlen der Arten dürfte der in Bezug auf die Entwicklungsbiologie der Bläulinge ungünstige Mahdtermin in der zweiten Juni-Hälfte sein. Der nahezu flächendeckende Schnitt entfällt somit auf den Beginn der Flugzeit der Falter und führt dazu, dass während der Hauptflugzeit der beiden Arten von Ende Juni bis Mitte/Ende Juli keine zur Eiablage geeigneten Blütenköpchen des Großen Wiesenknopfes zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 3 & 4).

### 3. Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnten trotz potenzieller Habitateignung keine besonders geschützten Ameisenbläulinge auf den Wiesen am Kirchspielweg festgestellt werden. Ein Vorkommen kann aus arealgeographischen Gründen sowie aufgrund des für die Bläulinge ungünstigen Mahdtermines ausgeschlossen werden. Eine weitere Berücksichtigung der beiden Arten im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist somit nicht erforderlich.

## 2. Schall

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

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Grundlage sind die in Anhang 3.1 dargestellten Lärmpegelbereiche) 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: ...Büroräume 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.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 06.12.2017, Az: 244-86/A42687/555079109-B01.

Allgemeine Hinweise:

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Sportlärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich sind.



## E. Gutachten

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kirchspielweg“, DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart, Dezember 2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bioplan, Tübingen, Januar 2018
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Kirchspielweg“ – Scopingpapier mit Bestandsbewertung, plan landschaft, Stuttgart 2018

## Aufstellung

Stadt Altensteig

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

---

Gerhard Feeß, Bürgermeister

---

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

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