

Stadt

Altensteig

Stadtteil Berneck

Landkreis Calw

Bebauungsplan

„Halde II“

**Stadt Altensteig
Stadtteil Berneck
Landkreis Calw**

Begründung

zum Bebauungsplan „Halde II“ in Berneck

Die Stadt Altensteig hat im Stadtteil Berneck zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bauplätze zur Wohnhausbebauung zur Verfügung. Da immer wieder Nachfragen für Bauplätze bestehen, hat der Stadtrat der Stadt Altensteig beschlossen, den **Bebauungsplan „Halde II“ in Berneck aufzustellen.**

Das künftige Baugebiet umfasst das Flst. 254 und Teile von Flst. 255, 253/2 247/1 und 250. 9 Bauplätze sind vorgesehen.

Die Zufahrt für 7 Bauplätze erfolgt über eine neue geplante Erschließungsstraße von der K 4371 aus und endet mit einer Wendepflanze. Eine Fußwegverbindung ist über die K 4371 zum Sonnenweg und damit die Anbindung am Ort eingeplant.

2 Bauplätze sind direkt von der K 4371 aus erschlossen.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt soll in Richtung Gaugenwald versetzt werden (Beginn Bebauungsplangebiet)

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluß an die städtischen Netze.

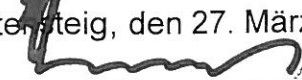
Der Gebietscharakter wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. In offener Bauweise werden jeweils 2 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung vorgesehen. Die Dächer werden mit einer Dachneigung von 35-42° Altgrad geplant.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Auf den Grünordnungsplan des Büros Schlegel + Thomas, 72127 Immenhausen,
vom 12.10.99 wird verwiesen.

Der Bebauungsplan wird
hiermit ausgefertigt.

Altensteig, den 27. März 2001


Rommel (Bürgermeister)



**Stadt Altensteig
Landkreis Calw**

**Satzung
über den Bebauungsplan "Halde II", Berneck**

**§ 1
Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 19.12.2000 den Bebauungsplan "Halde II" als Satzung beschlossen.

Maßgebend für diesen Beschluss sind die §§ 2, 9 und 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl S. 617) i.V.m. § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert am 20.03.1997 (GBl S. 101), der jeweils gültigen Fassung.

**§ 2
Bestandteile des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

1. Begründung vom 14.07.2000
2. Lageplan vom 01.09.1998, ergänzt am 25.10.1999, 18.07.2000 und 20.11.2000, M 1:500, gefertigt vom Vermessungsbüro Nothacker, Altensteig.
3. Textteil vom 01.09.1998, ergänzt am 25.10.1999, 18.07.2000 und 20.11.2000, gefertigt vom Vermessungsbüro Nothacker, Altensteig.

**§ 3
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan vom 01.09.1998, zuletzt ergänzt am 20.11.2000.

**§ 4
Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft.

Altensteig, den 20.12.2000

Dorner
Stellv. Bürgermeister



Textteil

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle Vorschriften außer Kraft.
- 1.2 Der Bebauungsplan wird durch die beiliegenden Längenschnitte öffentlicher Verkehrsflächen ergänzt.
- 1.3 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach § 8 a BNatschG (heute § 1 BauGB) liegt vor, siehe Plan v. 12.10.99 des Büro Schlegel + Thomas.
- 1.4 Der Gestaltungsplan für bauliche Anlagen und sonstige Flächen ist in den Bebauungsplan eingearbeitet, er ist nicht verbindlich.
- 1.5 Rechtsgrundlagen
- | | | | | |
|-----------------------|----------|-----|-------------|-----------------|
| Baugesetzbuch | (BauGB) | vom | 27.08. 1997 | (Ges.Bl.S.2141) |
| Baunutzungsverordnung | (BauNVO) | vom | 30.01.1990 | |
| Landesbauordnung | (LBO) | vom | 08.08.1995 | (Ges.Bl.S 617) |
| Planzeichenverordnung | | vom | 18.12.1990 | |
- jeweils in der derzeit geltenden Fassung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
- 2.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)**
Die Ausnahmen § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)**
Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone). Es sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 2.4 **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)**
Entsprechend Planeinschrieb zwei Vollgeschosse mit HB.
- 2.5 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.6 Stellung der Gebäude-Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen maßgebend.

2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

2.7.1 Bergseitig der öffentlichen Verkehrsfläche können Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den im BBP mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Sie können nur als Flachdach, überdeckt und begrünt oder mit Satteldach 20 - 42° ausgebildet werden.

Talseitig der öffentlichen Verkehrsfläche können Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche in den im BBP mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Hier ist nur die Dachform Flachdach begrünt zugelassen.

2.8 Bepflanzung im Rahmen der Grünordnungsplanung (§ 9 (1) 25 BauGB)

Siehe Grünordnungsplan des Büro Schlegel + Thomas, 72127 Immenhausen, vom 12.10.99

2.8.1 Gestaltung der Flächen zwischen Wohnstraßenbegrenzung und überbaubarer Fläche

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen (Gras, Kräuter, kriechende Bodendecker) und dauernd zu unterhalten.

Zulässig auf dieser Fläche sind private Stellplätze. Sie müssen jedoch wasserdurchlässig gestaltet werden (Rasenpflaster, Schotterrasen u.Ä. Die Fläche muß mindestens zu 1/3 begrünt sein.

2.8.2 Artenliste

Bäume:

Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst, jeweils in Wild- und Veredelungsformen:

Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eisbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Traubeneiche, Rotbuche

2.8.3 Artenliste

Sträucher:

Haselnuß, schwarzer und roter Hollunder, Hartriegel, gem. und wolliger Schneeball, Hecken, Traubenkirsche, Wildrose, Schlee, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Besenginster

2.9 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe

Für Wohngebäude wird festgesetzt bergseitig der Erschließungsstraße auf + 1,50 für das UG (Geb. 2, 1,50 - 2,0 m) und talseitig der Erschließungsstraße auf - 1,00 für das EG. Für Gebäude 6 + 7 wird das UG auf + 4,00 m über der Straße festgelegt. Die Höhen beziehen sich jeweils auf Gebäudemitte.

2.9.1 Die Garagenfußbodenhöhe

Die GFH der Garagen wird bergseitig auf max. + 50 cm, talseitig bis max. 20 cm unter der Straße festgesetzt.

2.10 Nebengebäude

sind nur seitlich oder hinter den Hauptgebäuden zulässig.

2.11 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Gebäudehöhen

Traufhöhe bei Gebäudestellung Firstrichtung senkrecht zur Straße max. 3,75 m

Traufhöhe bei Gebäudestellung Firstrichtung parallel zur Straße max. 3,75 m

Definition: Traufhöhe = Schnitt Außenwand mit Dachhaut, gemessen ab festgelegter EFH.

3.1.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Vorbauten sind nur entsprechend der Satzung für Dachaufbauten und Vorbauten der Stadt Altensteig vom 26.5.1998 zulässig.

3.1.3 Dachdeckung

Tonziegel in Naturrot bis Braun und Betondachziegel in Rotbraun-Braun-Tönen.

3.1.4 **Material- und Farbgebung**

Sie ist so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz. Verkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, aus Kunststoff oder Metall sowie überwiegend aus Sichtbeton oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Für die Farbgebung sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte unter 70 % liegt.

3.1.5 **Äußere Gestaltung der Nebengebäude**

Es sind Satteldächer mit Dachneigung 20 - 25 ° zulässig.

Dachdeckung wie bei den Hauptgebäuden oder Holzschindeln.

Material- und Farbgebung:

Es ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.

Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder aus einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden.; Folienmaterial ist nicht zulässig.

Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,20 m begrenzt. (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen).

3.2 **Einfriedungen**

Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune zulässig. (Sockel sind nicht zulässig) Zulässig sind nur heimische Wildhecken (s. Artenwahl Nr. 2.8.6) ohne regelmäßigen Schnitt. Nadelholzhecken und Thujahecken sind nicht zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind nur offene, (max. 75% je lfm geschlossen), 1 m hohe Einfriedungen zulässig.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen muß die mögliche Einfriedung um 0,50 m gegenüber der Grenze zurückgenommen werden.

3.3 **Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig**

3.4 **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Sind unzulässig

3.5 **KFZ-Stellplätze** dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt werden. (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, auf Abstand verlegtes Pflaster usw. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig (§ 1 WHG)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

3.6 **Stützmauern** sind entlang der Erschließungsstraße nur bis 0,5 m hoch zulässig. Im Übrigen max. 1,50 m Höhe. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind begrünte Hangsicherungen, Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern. Im Bereich der Garagenzufahrten sind auch Betonstützmauern zulässig.

3.7 Geländeausbildung

Das anfallende Aushubmaterial muß weitgehendst auf dem Grundstück verbleiben. Die Geländeauffüllung muß sich organisch auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung kann bis zur Auffüllhöhe von 1.00 m grundsätzlich, in Teilbereichen z.B. Freisitz, bis 2,00 m erfolgen.

In Bereichen mit Pflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Auffüllung max. 0,50 m Höhe betragen.

3.8 Entwässerung

„Die Entwässerung der Bauvorhaben hat im Trennsystem in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. In die Oberflächen-/Regenwasserleitung darf nur das Niederschlagswasser der Dachflächen und von privaten Erschließungsflächen (Hof- und Stellflächen) abgeleitet werden. Auf Punkt 3.5 und 4.1 wird hingewiesen.“

4 Gestaltungs- und sonstige Hinweise

4.1 Hauszugänge, Garagenvorplätze

Die befestigten Flächen sollten mit einer individuellen Pflasterung versehen werden, die durchaus von Haus zu Haus verschieden sein kann und soll. Die Entwässerung der Privatflächen muß grundsätzlich auf eigenem Grundstück erfolgen. In den Fällen bei denen entlang der Grundstücksgrenze eine Muldenrinne zur Entwässerung der Straßenfläche vorhanden ist, kann das Oberflächenwasser in diese Rinne aufgenommen werden.

4.2 Altlasten

„Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbauarbeiten) 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 dem Landratsamt erfolgen.“

Aufgestellt und gefertigt:

Altensteig, den 01.09.1998


ergänzt, den 25.10.1999
18.07.2000
20.11.2000

geändert, den

Anerkannt:

Altensteig, den 20. Nov. 2000

~~Bürgermeister Rommel~~


Stellv. Bürgermeister
Dorner

**Büro für Vermessung und
Bauleitplanung**

M. Nothacker

Karlstraße 16

72213 Altensteig

Tel.: 07453/8380

Fax: 07453/2128



Der Bebauungsplan wird
hiermit ausgefertigt.

Altensteig, den 27. März 2001


Rommel (Bürgermeister)

