

A.) BEBAUUNGSPLAN "BIRKENÄCKER IX, WART"

A Allgemeine Angaben

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.
2. Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da das Gelände seit 1965 beplant ist.
3. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach § 8 a BNatschG ist nicht erforderlich. Ebenfalls nicht notwendig ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	vom 27.08.1997	(BGBl.I.S.2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 30.01.1990	
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990,	
jeweils in der derzeit geltenden Fassung		

C Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 5 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**
Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 Bau NVO), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
Zahl der Vollgeschosse (siehe jeweils Einschrieb im Lageplan).
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend der Eintragung im Lageplan zulässig.
4. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Maßgeblich für die Stellung baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Firststrichtungen als Hauptfirststrichtung.
5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
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, und zwar auch auf unüberbaubarer Fläche, nicht jedoch zwischen öffentlicher Fläche und überbaubarer Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

6. **Flächen für Garagen (geschlossene und offene Garagen = Carports) und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Bau NVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den im B-Plan als Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen mit Flachdach begrünt oder mit Satteldach 20° - 32° ausgebildet sein.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrasen oder ähnlichem zu befestigen.
Das anfallende Regenwasser soll über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet werden.
8. **Pflanzbindung Pfb (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten vorhandenen und durch die Bebauung nicht beeinträchtigten Bäume sind dauern zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
9. **Pflanzgebot Pfg (§ 9 Abs. 25 BauGB)**
Die durch die Bebauungsplanung zu entfernenden Bäume sind im Lageplan zum Bebauungsplan ebenso wie die neu anzupflanzenden Bäume dargestellt. Die Neupflanzungen sind zu schützen, dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Artenliste Bäume:

Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst, jeweils in Wild- und Veredlungsformen. Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eisbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Traubeneiche, Rotbuche.

Artenliste Sträucher:

Haselnuss, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gemeiner und wolliger Schneeball, Hecken, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Besenginster.

10. **Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Lageplan festgelegt.
11. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (LR) dienen der Stadt Altensteig oder anderen Versorgungsunternehmen für Ver- und Entsorgungsleitungen.
12. **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiss gestrichelt dargestellt.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAUGEBIET "BIRKENÄCKER IX", WART

A Allgemeine Angaben

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.
2. Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan "Birkenäcker IX" (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen) erlassen.

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 in neuester Fassung

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Gebäudehöhe

- I. die maximale Traufhöhe beträgt 3,60 m, bei eingeschossiger Bebauung
 - II. die maximale Traufhöhe beträgt 6,10 m, bei zweigeschossiger Bebauung
- Die Traufhöhe wird von der EFH (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) aus gemessen.
Definition: Traufhöhe = Schnitt Außenwand mit Dachhaut.

2. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind Dachformen und Neigungen entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile können eine Dachneigung von 0° bis 5° oder 20° bis 32° aufweisen.

Dachdeckung: kein reflektierendes Material, Farbe: rot-braun,
Pultdächer dürfen auch begrünt sein.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Vorbauten sind nur entsprechend der Satzung für Dachaufbauten und Vorbauten der Stadt Altensteig vom 26.05.1998 zulässig.

4. **Äußere Gestaltung, Farbgebung**

Für Außenwände nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff oder Blech. Bei der Farbgestaltung des Gebäudes sind grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zugelassen.

Für Putzfassaden sind mittlere Farbtöne zu verwenden, d.h. durch Erdfarben abgedunkelte Farbtöne mit Hellbezugswerten zwischen 30 % und 80 %.

5. **Gestaltung von Freiflächen**

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

6. **Geländeausbildung**

Das anfallende Aushubmaterial muss weitestgehend 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 zu 1,50 m erfolgen. Die Anschlüsse an das Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen.

7. **Einfriedigungen**

Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur maximal 1 m hohe, lebende Einfriedigungen (Hecken) mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zulässig sind nur heimische Wildhecken (siehe Artenliste) ohne regelmäßigen Schnitt. Nadelholzhecken z.B. Thujahecken und Koniferen sind nicht zulässig.

Zwischen Grundstücken sind nur offene, (max. 75 % je lfm. geschlossen), 1,00 m hohe Einfriedigungen zulässig.

8. **Niederspannungsfreileitungen**

sind unzulässig.

9. **Werbeanlagen**

über 0,5 m² sind unzulässig.

10. **KFZ-Stellplätze**

Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig (§ 1 SHG).

11. **Nebengebäude, äußere Gestaltung**

a) **Gebäudehöhe**

Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,20 m begrenzt. (Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Sparrenunterkante).

Die Firsthöhe wird auf max. 2,50 m festgesetzt, sowohl beim Sattel- als auch beim Pultdach. Die Fußbodenhöhe kann talseitig 0,20 m über natürlichem Gelände liegen.

b) Dachform und -neigung

Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

c) Dachdeckung

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln und Bitumenschindeln.

d) Material und Farbgebung

Sämtliche verwendeten Materialien für die Außenwände dürfen einen Hellbezugswert von 70 % nicht übersteigen.

e) Gewächshäuser

Dürfen aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff bestehen.

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

1. Die Stadt Altensteig hat seit Juli 1999 für ihre Stadtgebiete ein Altlastenkataster, in welchem alle Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingezeichnet sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o.g. Bebauungsplans befindet.

Kleinträumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abteilung Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

2. **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

3. **Erneuerbare Energien**

(Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen usw.). Bei der Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen, die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoff und Bergbau einzubeziehen.

Altensteig, den 08.02.2002, ergänzt 04.11.2002

Jürgen Großmann
Bürgermeister

