

LANDKREIS CALW

STADT ALTENSTEIG  
GEMARKUNG SPIELBERG

**BEBAUUNGSPLAN**  
DER INNENENTWICKLUNG UND ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN  
**"SCHWARZWALDSTRASSE"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

büro für städtebau  
dipl.-ing. bianca reinhold-nöther  
freie stadtplanerin

24. April 2018

## TEIL B: TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO]

##### **Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO**

Der Bereich des Plangebietes südlich der Forststraße und südwestlich des Flurstückes Nr. 586 wird als Mischgebiet **MI** nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO].

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

##### **Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebieten **WA 1** bis **WA 8** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO].

##### **Besonderes Wohngebiet WB nach § 4a BauNVO**

Zwischen der festgesetzten privaten Grünfläche und der Forststraße sowie im Norden an der Luisenstraße wird ein Besonderes Wohngebiet mit den Baugebieten **WB 1** und **WB 2** nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

Die nach § 4a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO].

Innerhalb des Baugebietes **WB 1** sind die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO].

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 – 20 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird gemäß Planeintrag auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

#### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Traufhöhe TH (= Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung wird sie dabei auf 4,50 m beschränkt und für die maximal zweigeschossige Bebauung auf 6,10 m.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Traufhöhen ist die Oberkante (OK) der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese entspricht dem mittleren Gelände der Straße, von der

aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Die EFH darf maximal +/- 30 cm über der Straßenoberkante Fertigdecke der den Baugrundstücken erschließungstechnisch zugeordneten Straße, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des jeweiligen Gebäudes, liegen.

### 3. Bauweise

#### **[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO]**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind innerhalb der Baugebiete **WA 1 bis WA 7** und **WA 9** sowie innerhalb des Besonderen Wohngebietes **WB** die Gebäude nur als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des **WA 2** wird die maximale Gebäudelänge auf 18,0 m beschränkt.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen

#### **[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

Die Gebäudeaußenwände des Hauptbaukörpers sind - soweit im Planteil festgesetzt - parallel zu der eingetragenen Hauptfirstrichtung zu errichten. Für die dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen des Gebäudes zulässig.

### 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### **[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Balkone, Wintergärten und untergeordnete Bauteile, die in Verbindung mit dem Gebäude stehen, können bis zu einer Tiefe von max. 2.0 m und bis zu einer Länge von maximal 5.00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Stellplätze sind auf den geplanten Grundstücken sowohl inner- wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Siehe hierzu auch Pkt. II.8.

### 6. Nebenanlagen

#### **[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB]**

Je Grundstück sind ausschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. Zusätzlich zulässig ist je Grundstück ein Gewächshaus bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).

Kinderspielhäuser sind auf den geplanten Grundstücken generell zulässig.

### 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### **[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

Die Aufteilung und Höhenangaben der festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straßenverkehrsflächen, öffentlicher Parkplatz und öffentlicher Fußweg) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

### 8. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

#### **[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]**

Innerhalb der Baugebiete **WA 1 bis WA 6** und **WA 7** sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Befestigung von Wegen, Terrassen und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird.

### Artenschutz:

Für die Außenbeleuchtung sind als Lampentypen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Baum- bzw. Gehölzrodungen sowie Gebäudeabriss sind außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln auszuführen. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist dafür der Zeitraum zwischen November und Februar geeignet und in der Baugenehmigung fest zu legen.

Anbringen von insgesamt zehn Nistmöglichkeiten für den Haussperling, an zukünftigen bzw. abgerissenen/ersetzten Wohngebäuden (CEF-Maßnahme):

- 2 Nistmöglichkeiten Grundstück Schwarzwaldstraße Nr. 4
- 2 Nistmöglichkeiten Grundstück Forststraße Nr. 25
- 2 Nistmöglichkeiten Grundstück Forststraße Nr. 33
- 2 Nistmöglichkeiten Grundstück Forststraße Nr. 37
- 2 Nistmöglichkeiten Grundstück Forststraße Nr. 39

Das Anbringen der Nistmöglichkeiten ist in der Baugenehmigung fest zu legen.

Anbringen von Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe (Anzahl entsprechend der Anzahl besetzter Nester an Gebäude Forststraße 26, falls dieses abgerissen werden soll) (CEF-Maßnahme). Das Anbringen der Nistmöglichkeiten ist in der Baugenehmigung fest zu legen. Das Anbringen der Nistmöglichkeiten ist in der Baugenehmigung fest zu legen.

## 10. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Altensteig zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von Baulichkeiten jeglicher Art und von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

## 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teile 1 und 2, Stand Juli 2016) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

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

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- B. ... Büroräume und ähnliches

2. Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer sowie Einraumwohnungen) genutzt werden. Für sonstige schutzbedürftige Räume ist es zulässig, abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen einen reduzierten Lärmpegelbereich heranzuziehen, sofern die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden.
3. In Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen sind in Lärmpegelbereich III – IV schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß vorweisen. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.
4. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, Bericht-Nr.: 12186/22299/555041201-B01.

## 12. Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB]

Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume innerhalb dieser Fläche sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (siehe die der Begründung als Anhang beigefügten Pflanzlisten 1 und 2). An den Bäumen sind anzubringen:

- eine Fledermaushöhle
- drei Nistkästen für den Star (Ø Einflugloch 45 mm)
- vier Nisthöhlen für kleinere Höhlenbrüter (2 Stück mit einer Einflugöffnung von Ø 26 mm, 2 Stück mit einer Einflugöffnung von Ø 32 mm)

Innerhalb des übrigen Plangebietes entfallende Bäume werden auf dem südlich des Wirtschaftsweges außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstück Nr. 215 (siehe Plan- teil) entsprechend der der Begründung als Anhang beigefügten Pflanzliste 1 ersetzt. An den Bäumen sind anzubringen:

- eine Fledermaushöhle
- drei Nistkästen für den Star (Ø Einflugloch 45 mm)
- vier Nisthöhlen für kleinere Höhlenbrüter (2 Stück mit einer Einflugöffnung von Ø 26 mm, 2 Stück mit einer Einflugöffnung von Ø 32 mm)

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern mit Bäumen der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Nadelgehölze (Koniferen, Tuja) sind ausgeschlossen.

Ergänzend zu den Eintragungen in der Planzeichnung wird festgesetzt:

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer und kronenbildender Laubbaum (Hochstamm 3 - mal verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm) entsprechend der der Begründung als Anhang beigefügten Pflanzliste 1 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

### 13. Aufschüttungen und Abgrabungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB]

Für den erforderlichen Ausbau der öffentlichen Straßen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten zulässig und auf den angrenzenden Grundstücksflächen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden. Dabei sollen Aufschüttungen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und Abgrabungen eine maximale Tiefe von 0,50 m nicht unterschreiten.

Bei Geländeänderungen auf den Grundstücken ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke ist zu gewährleisten.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1, 2 u. 7 LBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dächer

Innerhalb der Baugebiete **WA 7**, **WA 8** und **WB 2** sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist auf 30° bis 42° - als Mindest- und Höchstgrenze - festgesetzt. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung besitzen.

Innerhalb des **WA 4** ist die Errichtung von Pultdächern südlich der Planstraße B ausgeschlossen.

Werden Garagen auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet müssen sie bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung aufweisen.

Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben Rot bis Rotbraun und anthrazitfarbig verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung allgemein nicht zulässig. Auf unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Blei oder Zink, die im Rahmen der Dachgestaltung für Dachaufbauten, Dichtungen, etc. untergeordnet verwendet werden, sollte verzichtet werden, da ansonsten eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung des Regenwassers notwendig wird.

Innerhalb des Plangebietes sind Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

Die Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen als selbständige Anlagen losgelöst von Haupt- oder Nebengebäuden ist unzulässig.

## 1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.

Als Außenanstriche sind nicht abgetönte (= keine reinen Farben) oder glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an süd- und westseitigen Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten sowie die Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig. Dabei sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

## 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch anzulegen.

## 3. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten. Zäune und Hecken dürfen hier eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.

Mauern sind in Naturstein oder als Trockenmauern aus Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

Einfriedungen aus geschlossenen Nadelgehölzen sind insgesamt unzulässig.

Gegenüber der freien Feldflur sind Holzzäune oder Zäune aus Maschendraht, letztere nur bei Integration in eine Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sofern Einfriedungen zu den südlich der Forststraße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen sind, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu diesen einzuhalten.

## 4. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten.

## 5. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen i. S. d. § 11 LBO sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der festgesetzten Baugebiete **WA 1** bis **WA 8** sowie innerhalb der Baugebiete **WB 1** und **WB 2** bis zu einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtreklame und Flächenwerbung/Videowände sind generell ausgeschlossen.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer Anlage zusammenzufassen und in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit nur eine Außenantenne bzw. ein Satelliten-Empfänger zulässig.

## 6. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum/öffentliche Gehwege aus nicht einsehbar sind.

## 7. Niederspannungsfreileitungen

Vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen ist die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## 8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen (§ 74 abs. 2 LBO).

# III. HINWEISE

## 1. Boden- und Grundwasserschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 (BBodSchG), und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## 2. Grünpflege

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechende Regelung im Pflanzenschutzanwendungsgesetz (Positivliste) verwiesen.

## 3. Baumschutz

Bei Bäumen, in deren Nähe Bauarbeiten durchgeführt werden, sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18290 durchzuführen.

## 4. Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).



**5. Schutzgüter**

Gebäude und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Dies betrifft besonders die Behandlung von Boden und Wasser.

**6. Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren.

**7. Landwirtschaft**

Die Einmündungen der bestehenden Wirtschaftswege sollten - auch in Bezug auf die Bepflanzung - so gestaltet sein, dass landwirtschaftliche Gespanne ungehindert passieren können.

**8. Ableitung des Oberflächenwassers**

Vor der Erschließung des Gebietes ist die Ableitung des Oberflächenwassers dem Landratsamt Calw mit folgenden Unterlagen (2fach) anzuzeigen:

- Entwässerungsplan mit Darstellung der Einleitungsstelle
- Hydraulische Berechnung
- Erläuterungsbericht

Die Ableitung des Regenwassers und ggf. erforderliche Retentionen sind so weit als möglich naturnah zu gestalten.

**9. Artenschutz**

Im Hinblick auf das insgesamt wertvolle Lebensrauminventar im Plangebiet wird empfohlen, die mit den zu rodenden Gehölzen sowie abzureißenden Gebäuden entfallenden, möglichen Ruhequartieren von Fledermäusen und die Neststandorte für in Baumhöhlen brütende Vögel zu ersetzen. Dazu sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Anbringen je einer Fledermausnisthilfe (Fledermaushöhle oder Flachkasten) an den zukünftigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes;
- Anbringen eines Nistkastens für den Star (Einflugloch Ø 45 mm) oder eines Nistkastens für kleinere Höhlenbrüter (Einflugöffnung Ø 26 mm oder Ø 32 mm) an den zu pflanzenden Bäumen innerhalb der Gärten
- Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechter Pflanzenauswahl.

**10. Löschwasserversorgung**

Eine Löschwasserversorgung von 48m<sup>3</sup>/Std. über 2 Stunden ist durch genormte unter- / oberirdischer Löschwasserbehälter mit einem max. Abstand von 100m oder durch Löschwasserteiche sicher zu stellen.

**11. Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

24.04.2018

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin