

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. erneuter Entwurf

1. Bebauungsplan "Brand V"

Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg, Landkreis Calw

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

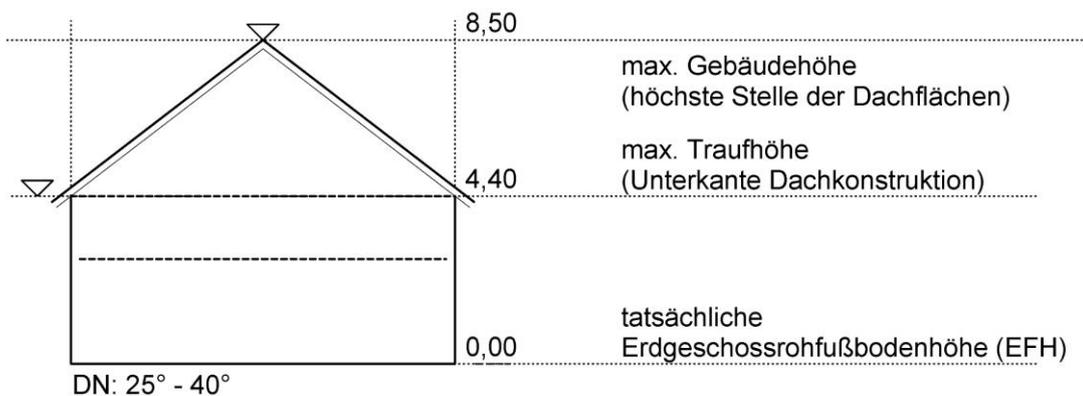
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Im WA 1, WA 2 (Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss):

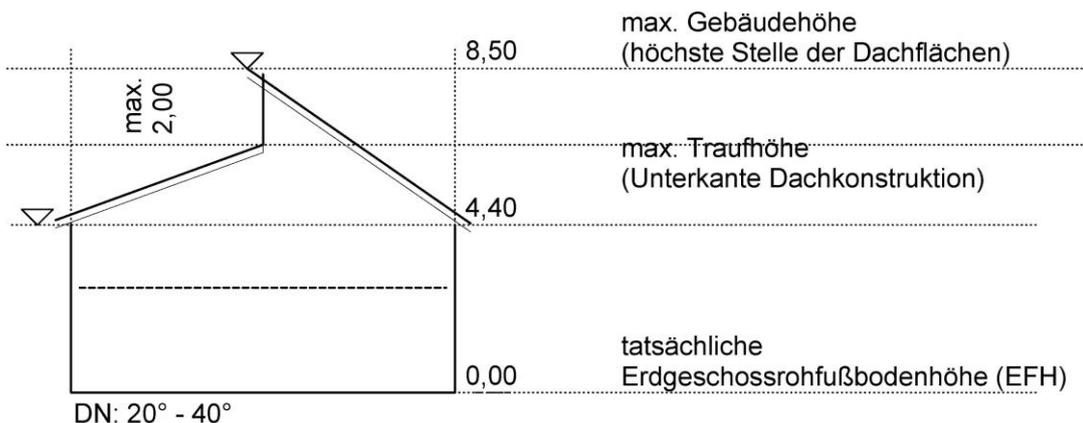
Geneigte Dächer:

Traufhöhe (TH max)	4,40 m bei Satteldächern 4,40 m bei versetzten Pultdächern
Firsthöhe (FH max)	8,50 m bei Satteldächern 8,50 m bei versetzten Pultdächern

Satteldach



versetztes Pultdach



Im WA 3 (Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen):

Geneigte Dächer:

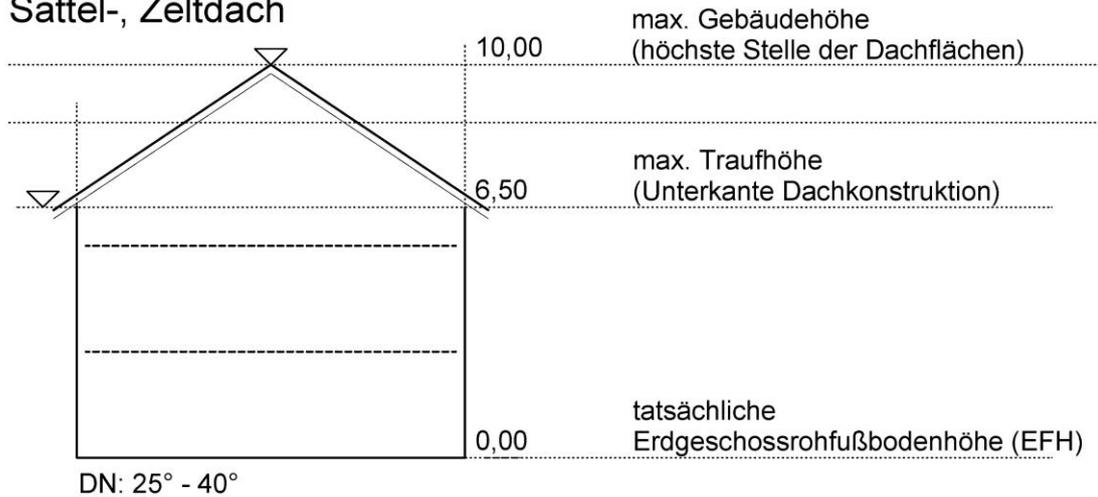
Traufhöhe (TH max) 6,50 m bei Satteldächern und Zeltdächern
 6,50 m bei versetzten Pultdächern

Firsthöhe (FH max) 10,00 m bei Satteldächern und Zeltdächern
 8,50 m bei versetzten Pultdächern

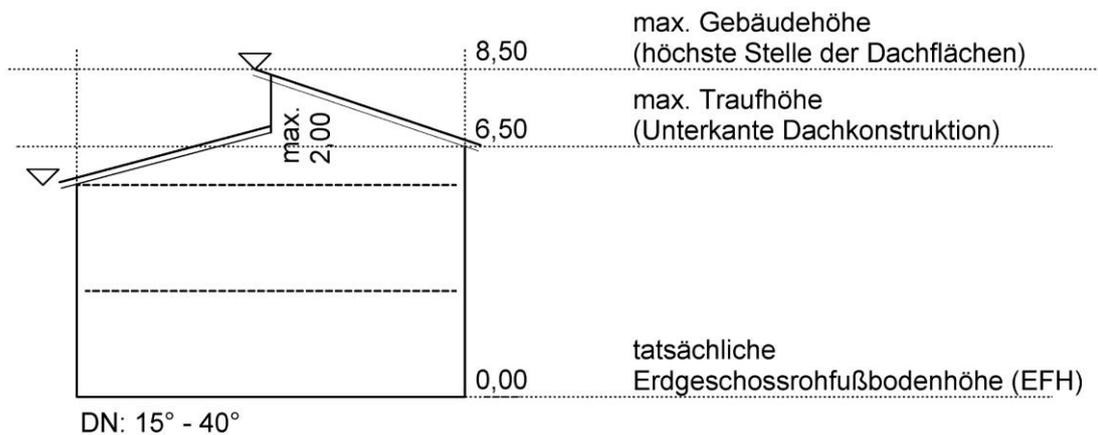
Flachdach:

Gebäudehöhe Attika (GH max): 6,50 m bei Flachdächern

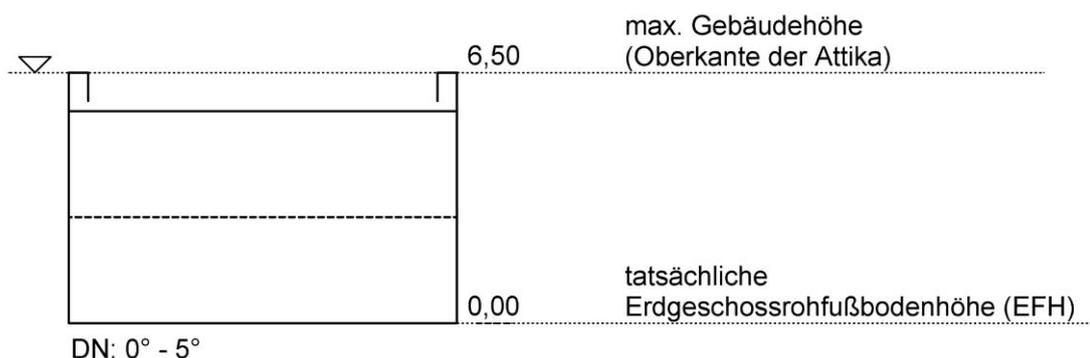
Sattel-, Zeltdach



versetztes Pultdach



Flachdach



Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 1/3 der Gebäudelängen um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) mit einer maximalen Größe von 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Garagen und überdachte Stellplätze müssen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

Vor Garagentoren und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Ausgenommen sind Einmündungen und Kreuzungsbereiche.

1.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen in Form von Gebäuden freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens, „Leitungsrecht“, sind sonstige bauliche Anlagen, Bepflanzungen bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung durch die Stadt Altensteig zulässig. (Breite des Leitungsrechts: ca. 3,0 m)

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Altensteig

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen.

Zweckbestimmung: Waldabstand/ Leitungstrasse

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

§9 (1) Nr. 14 BauGB: RRB - Regenrückhaltebecken

Zweckbestimmung: Spielplatzfläche

Die gekennzeichnete Fläche (geplantes Grundstück 19) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Regenwasserableitung

Für die Aufnahme und Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Belagsflächen der Baugrundstücke ist ein getrenntes Leitungssystem zu erstellen, über den dieses Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden muss.

Maßnahme 2: Dachbegrünung (nur für Flachdächer)

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.

Maßnahme 3: Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtemissionen, welche Insekten, Fledermäuse u.a. nachtaktive Tiere erheblich beeinträchtigen können, sind ausschließlich insektenfreundliche- und Streulicht vermeidende Beleuchtungen zu verwenden. (Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen, warm-weiße LED-Lampen für den Außenbereich)

Maßnahme 4: Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden.

Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes, ist pro Wohngebäude eine unterirdische konventionelle Zisterne zu errichten.

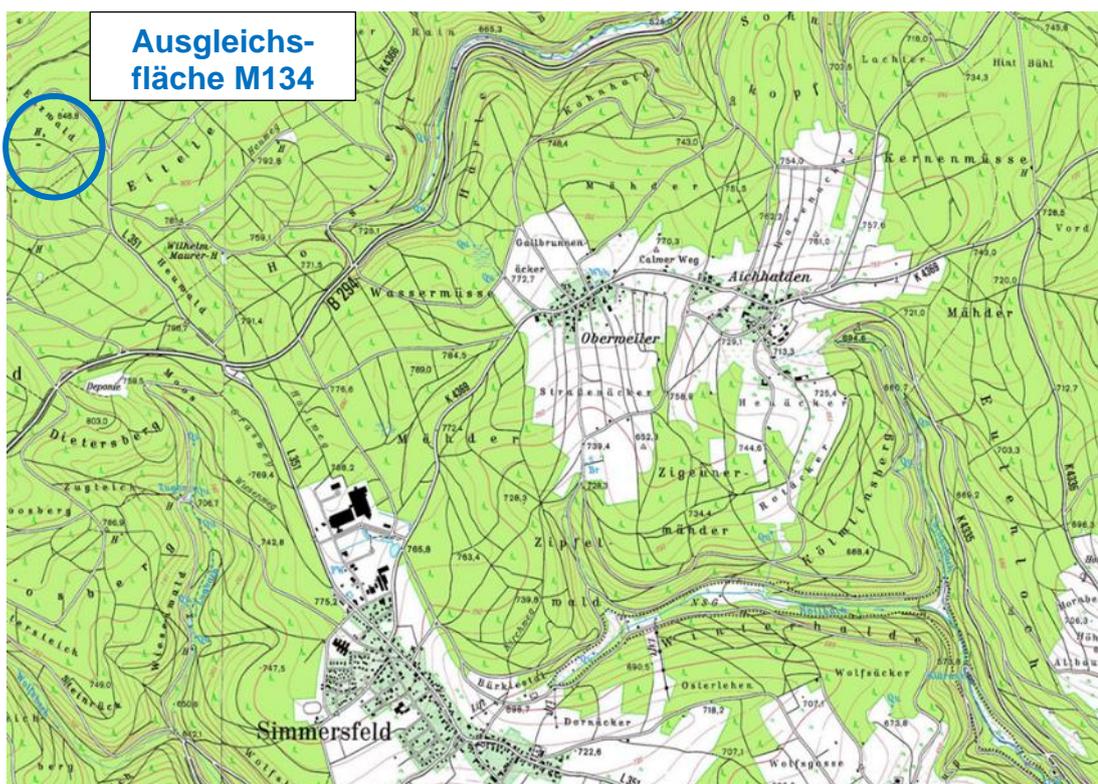
Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 3,0 m³ Nettovolumen aufweisen.

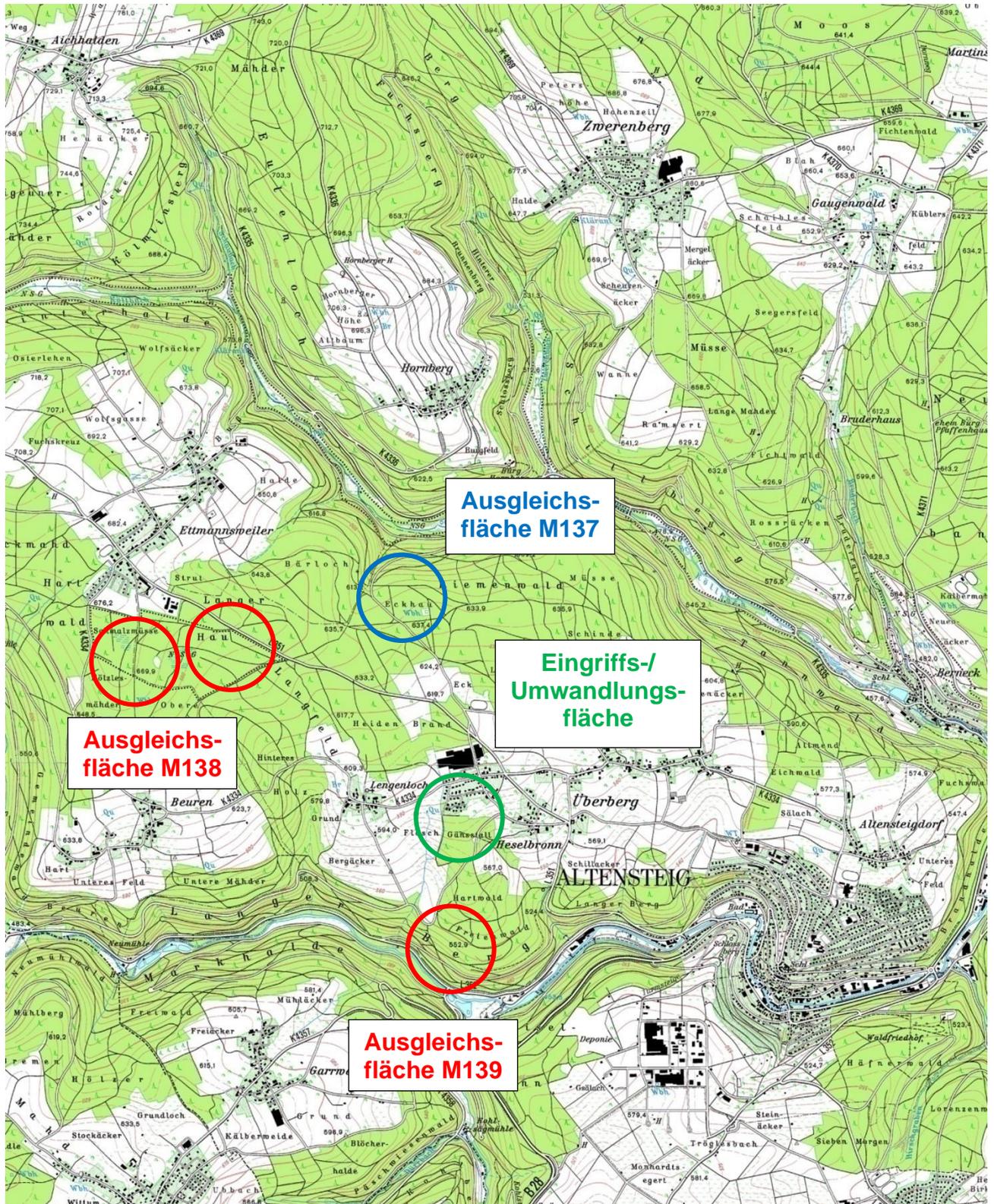
1.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. (1a) S. 2 BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Sowohl der forstrechtliche als auch der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan Brand V erfolgen über das Ökokonto der Stadt Altensteig. Die Verfahrensschritte verlaufen nacheinander, der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nach dem forstrechtlichen Ausgleich. In den Anlagen 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan werden diese beiden Schritte und Maßnahmen beschrieben, in der Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan ist das gesamte Ökokonto nach diesen beiden Schritten dargestellt.





rot Forstrechtlicher Ausgleich, M 138 und M 139
 blau Naturschutzrechtlicher Ausgleich M 134 und M 137
 grün Eingriffsfläche

1.9.1 E 1: Kompensation durch Ökopunkte- forstrechtlicher Ausgleich

Das Ausgleichsdefizit des forstrechtlichen Ausgleichs in Höhe von 219.960 Ökopunkten ist über das Ökokonto der Stadt Altensteig auszugleichen. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf den Maßnahmen Nr. 138 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 15, Altensteig-Überberg (Biotopwert 160.120 ÖP) und der Maßnahme Nr. 139 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 16, Altensteig-Altensteig, (Biotopwert 59.840 ÖP) zuzuordnen.

1.9.2 E 2: Kompensation durch Ökopunkte- naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Ausgleichsdefizit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Höhe von 199.201 Ökopunkten (130.273 Punkte Lebensraumfunktionen und 68.928 Punkte Bodenfunktionen) ist über das Ökokonto der Stadt Altensteig auszugleichen. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf den Maßnahmen Nr. 134 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 11, Simmersfeld (Biotopwert 131.520 ÖP) und der Maßnahme Nr. 137 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 14, Altensteig-Überberg, (Biotopwert 72.720 ÖP) zuzuordnen.

1.9.3 E3: Nisthilfen (Ausgleich Eichen)

Als Ersatz möglicherweise vorhandener Baumhöhlen im Plangebiet (z.B. in nicht einsehbareren Kronenbereichen größerer Bäume) sollten im Sinne einer Worst-Case-Annahme mittels Nisthilfen ersetzt werden. Als Ersatz sind daher drei Meisenhöhlen und eine Starenhöhle in Bäumen im Plangebiet oder der Umgebung, bis 50m angrenzend an den Geltungsbereich, fachgerecht anzubringen. (z.B. auf Flst. 279/1)

1.9.4 E4: Lebensraumaufwertung Fitis (Ausgleich Wald)

Für den Fitis ergaben sich zwei Reviere im südlich an das Plangebiet angrenzenden lichten Waldstreifen. Um Beeinträchtigungen durch die vorrückende Bebauung auszugleichen, ist der südlich angrenzende Hochwald stark innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen aufzulichten. Da es sich um einen fast reinen Fichtenbestand mit einigen Kiefern und vereinzelt kleineren Laubbäumen handelt, sind alle Fichten zu entnehmen. Die Maßnahme ist zeitlich vorgezogen durchzuführen.

1.9.5 E5: Nisthilfen Vögel (Ausgleich Wald)

Für den zu erwartenden Verlust an nutzbaren Baumhöhlen (Fortpflanzungsstätten) für Kohl- und Blaumeise im nördlichen Teil des Plangebiets sind im südlich angrenzenden Waldbereich, bis 50m angrenzend an den Geltungsbereich, in jeweils 2 Großmeisen- und 2 Kleinmeisenkästen (Fluglochdurchmesser 32 mm und Fluglochdurchmesser 26mm) an Bäumen fachgerecht anzubringen. Die Maßnahme ist zeitlich vorgezogen durchzuführen. Beispiel: Schwegler Nisthöhle 1B oder 2M.

1.9.6 E6: Haselmauskobel (Ausgleich Wald)

Zur Lebensraumaufwertung sind im Waldbereich südlich des Plangebiets, bis 50m angrenzend an den Geltungsbereich, 4 Haselmauskobel fachgerecht an Bäumen anzubringen. Beispiel: Schwegler Haselmauskobel 2KS.

Vergrämung Haselmaus:

Um versehentliche Tötungen von Haselmäusen im Zuge der Baufeldfreimachung zu verhindern, ist eine Vergrämung erforderlich. Dazu sind alle Gehölze im Zeitraum Oktober bis Februar bodennah abzuschneiden und von der Fläche zu räumen. Dabei darf die Fläche nur in erforderlichen Rückegassen befahren werden. Alle Eingriffe im Boden und die Rodung der Wurzelstöcke sind erst im darauffolgenden Mai zulässig.

1.10 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m § 1a (3) BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.10.1 Grundsätzliche Zulassungsvoraussetzung für die Bautätigkeiten innerhalb des Plangebietes ist die vorherige Umsetzung der CEF-Ersatzmaßnahmen E3, E4, E5, E6 und folgender Vermeidungsmaßnahme 1:

1.10.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung und Rodung von Gehölzbeständen (Sukzessionswald)

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch den Vorhabensträger sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Die Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzbeständen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Wochenstubenzeit von Feldermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: (PFG 1)

Straßenbäume auf den Baugrundstücken und entlang des Weges

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können innerhalb des Baugrundstückes parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzgebot 2: (PFG 2)

Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 1 werden dabei angerechnet.

Pflanzgebot 3: (PFG 3)

Sträucher mit Bäumen im Randbereich

Innerhalb der gekennzeichneten 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) sind ausgeschlossen.

Pflanzgebot 4: (PFG 4)

Sträucher mit Bäumen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen aus überwiegend 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) sind ausgeschlossen.

Pflanzgebot 5: (PFG 5)

Bäume an Stellplätze

Im Vorbereich (zwischen Gebäude und angrenzender Verkehrsfläche) der Grundstücke ist pro 2 neu zu erstellenden Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum zwischen den Stellplätzen (Pflanzfläche von mindestens 4m² und mindestens 1,50m Breite) zu pflanzen.

Die Bäume des Pflanzgebots 1 und 2 werden dabei angerechnet.

1.12 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze (Amelanchier, Chaenomeles, Cotoneaster, Crataegus, Cydonia, Malus, Pyracantha, Pyrus, Stranvesia), dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

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

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzlerle	-	Alnus incana
Rotbuche	-	Fagus 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

Geeignete Straßenbäume:

Feldahorn	-	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Baumhasel	-	Corylus colurna
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'

Pflanzenliste 2: Sträucher

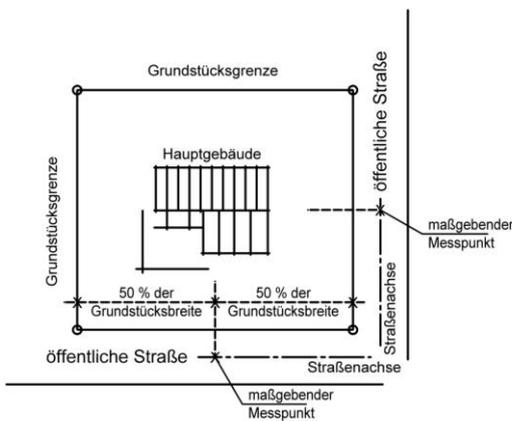
Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

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 racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Schneeball	-	Viburnum opulus

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.



Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Denkmalschutz

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 82.2 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Regierungspräsidium vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.3 Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten sind dem schriftlichen Teil zu entnehmen.

2.4 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wie Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw. sollte geprüft und die Möglichkeiten der Erdwärmenutzung mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sondiert werden.

2.5 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.6 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplans befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

2.7 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Es sind die Richtwerte der TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) zu berücksichtigen. In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Empfehlung

3.1 Vermeidung von Vogelschlag

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen)

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. erneuter Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften "Brand V"

Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg, Landkreis Calw

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

Flachdachgaragen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie entweder begrünt, oder direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind. Werden Garagen mit Flachdächern direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der LBO in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

2. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

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.

Freistehende Flachdachgaragen sind ausschließlich mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Solaranlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

4. Fassade (§ 74 (1) 1 LBO)

Als Außenanstriche sind nur abgetönte Farben mit einer Helligkeitstönung von höchstens 75 % zulässig. Glänzende und reflektierende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind unzulässig.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein.

6. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

7. Stellplätze (74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung bis 70m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

Für jede Wohnung über 70m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

8.1 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

8.2 Stützmauern

Zwischen Grundstück und Straße, bzw. talseitigen Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

Zu seitlichen Nachbargrenzen sind zusätzlich Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 0,50 m einhalten. (nicht für Gehwege)

8.3 Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser

Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).
Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

- 8.4** Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an den Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.

- 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

- 10. Niederspannungsfreileitungen**
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

- 11. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dachaufbauten
 3. Dacheindeckung
 4. Fassade
 5. Einfriedigungen
 6. Stellplatzherstellung
 7. Stellplätze
 8. Aufschüttungen und Abgrabungen
 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 10. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 17.12.2024

Altensteig, den 17.12.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Gerhard Feeß
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Brand V" und

2. Örtliche Bauvorschriften " Brand V"

Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg; Landkreis Calw

Aufstellungsbeschluss	25.09.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	02.10.2018
Billigungsbeschluss	22.09.2020
Frühzeitige Beteiligung Bürger	
- Öffentliche Bekanntmachung	30.09.2020
- Einsichtnahme / Erörterung	08.10.2020 – 09.11.2020
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	08.10.2020 – 09.11.2020
Erneuter Aufstellungsbeschluss	04.10.2022
Auslegungsbeschluss	04.10.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	12.10.2022
- Öffentliche Auslegung	20.10.2022 – 21.11.2022
1. Erneuter Entwurfsbeschluss	24.10.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	30.11.2023
- Erneute Offenlage des Entwurfs	02.11.2023 – 22.11.2023
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.11.2023 – 22.11.2023
2. Erneuter Entwurfsbeschluss	17.12.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Erneute Offenlage des Entwurfs	
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Altensteig, den _____

Bürgermeister Gerhard Feeß

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Altensteig, den _____

Bürgermeister Gerhard Feeß